



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие




Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ПРОЕКТ

„Ефективна координация и партньорство при разработване и провеждане на политики в община Лом”, финансиран по Договор за безвъзмездна финансова помощ №13-13-173/25.11.2013г., по „Оперативна програма „Административен капацитет” 2007 – 2013”, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.”

### ДЕЙНОСТ 4

Разработване на три броя анализи „разходи-ползи” за ключови проекти на ОПР Лом 2014-2020г.

 <b>ОБЩИНА ЛОМ</b>	Възложител: ОБЩИНА ЛОМ <a href="http://adm.lom.bg/">http://adm.lom.bg/</a>
	Изпълнител: РЕГИОПЛАН ЕООД <a href="http://www.regioplan.biz">www.regioplan.biz</a>
	Версия 1.0/ Дата 28.07.2014



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## АНАЛИЗ РАЗХОДИ-ПОЛЗИ НА ПРОЕКТ

### 1.2.1.1.3. Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом

**Мярка 1.2.1.1.: Създаване на експертен екип към община Лом в  
подкрепа на местната администрация при реализирането на проекти с  
инвестиционен характер**

**на ПРИОРИТЕТНА ОБЛАСТ 1: УСТОЙЧИВ ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И  
ИНОВАЦИИ на ОПР Лом 2014-2020**

Документ			Преглед/Одобрение	
Версия	Дата	Статус	Дата	Статус
1.0	28.07.2014	Окончателен	28.07.2014	Окончателен

### КОНТАКТИ

Възложител: Община Лом, Р. България  
Организация: Община Лом  
Законен представител: Иво Иванов - Кмет  
Адрес: гр. Лом 3600, ул. Дунавска №12  
web <http://adm.lom.bg/>



Изпълнител: Региоплан ЕООД  
Организация: Региоплан ЕООД  
Законен представител: д-р Косъво Стойчев  
Адрес: София, бул. Александър Малинов №91, офис 102  
web [www.regioplan.biz](http://www.regioplan.biz)





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА

БФП	Безвъзмездна финансова помощ
ГИС	Географска информационна система
ДБФП	Договор за безвъзмездна финансова помощ
ЕЕ	Енергийна ефективност
ЕС	Европейски съюз
ЕФРР	Европейски фонд за регионално развитие
ЗБР	Закон за биологичното разнообразие
ЗООС	Закон за опазване на околната среда
ЗОП	Закон за обществените поръчки
ЗРР	Закон за регионалното развитие
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗКАИИП	Закон за Камарите на арх. и инж. в инвестиционното проектиране
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗПЧП	Закон за публично-частното партньорство
ЗМСМА	Закон за местното самоуправление и местната администрация
ИПГВР	Интегриран план за градско възстановяване и развитие
МЗХ	Министерство на земеделието и храните
МИЕ	Министерство на икономиката и енергетиката
МИП	Министерство на инвестиционното проектиране
МОПТ	Масов обществен пътнически транспорт
МОСВ	Министерство на околната среда и водите
МОН	Министерство на образованието и науката
МП	Министерство на правосъдието
МРР	Министерство на регионалното развитие
МСП	Малки и средни предприятия
МТС	Министерство на транспорта и съобщенията
МТСП	Министерство на труда и социалната политика
НСИ	Национален статистически институт
НСРР	Национална стратегия за регионално развитие
ОПИП	Оперативна програма „Иновации и предприемачество“
ОПНОИР	Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“
ОПОС	Оперативна програма „Околна среда“
ОПР	Общински план за развитие
ОПРР	Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013/ Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г.
ПР на ОПР	Програма за реализация на Общинския план за развитие
ОСР	Областна стратегия за развитие
ОУП	Общ устройствен план
ПУП	Подробен устройствен план
ПЧП	Публично-частно партньорство
РИОСВ	Регионална инспекция по околна среда и води
СГО	Структури на гражданското общество
СКФ	Структурни и Кохезионен фонд
ТП	Техническа помощ
УО	Управляващ орган
ФЛАГ	Фонд за органите на местното самоуправление в България - ФЛАГ ЕАД
СРЗ	Северозападен район от ниво 2



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## СПИСЪК НА ЕКСПЕРТЕН ЕКИП НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

КЛЮЧОВИ ЕКСПЕРТИ	
д-р Косьо СТОЙЧЕВ	Ръководител на експертния екип
Васил ЗАРКОВ	Експерт „Стратегическо планиране и икономически анализи”
д-р Биляна БОРИСОВА	Експерт „Екология и околна среда”
арх. Камен ГАНЧЕВ	Експерт „Устройство на територията”
Любомир ФИЛИПОВ	Експерт „Географски информационни системи”

**СЪДЪРЖАНИЕ**

КОНТАКТИ.....	2
СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА.....	3
СПИСЪК НА ЕКСПЕРТЕН ЕКИП НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.....	4
ВЪВЕДЕНИЕ.....	6
1 Основни параметри на проекта.....	7
1.1 Статус на бенефициента.....	8
2 Етапи на реализация и основни допускания.....	8
2.1 Екип по проекта за община Лом.....	8
2.2 Екипи по проектите за частни инвеститори.....	8
2.3 Извършване на СМР по проекта за община Лом.....	9
2.4 Извършване на СМР по проекта за Частни инвеститори.....	9
2.5 Други разходи.....	9
3 Общ подход и основни допускания на финансовия анализ.....	9
3.1 Общ размер на инвестиционните разходи и разпределение за периода на изпълнение на проекта.....	11
3.1.1 Инвестиционни разходи – бюджет за община Лом.....	12
3.1.2 Инвестиционни разходи – бюджет за частен инвеститор.....	14
3.1.3 Разходи за експлоатация и поддръжка.....	16
3.1.4 Сценарий 2. Проектът се реализира „С инвестиция“.....	17
3.1.5 Прогноза за приходите от инвестиционния проект.....	19
3.2 Финансова нетна настояща стойност (FNPV) и финансова вътрешна норма на възвръщаемост (FIRR) от инвестицията.....	21
3.3 Паричен поток.....	21
3.3.1 Паричен поток за сценарий „С инвестиция без помощ от ЕС“ (в лева).....	22
3.4 Изчисляване на остатъчната стойност на активите.....	24
3.5 Изчисление на размера на безвъзмездната финансова помощ.....	26
4 Финансова стабилност на проекта.....	27
5 приложение на финансов калкулатор.....	29
КОНТАКТИ.....	30



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ВЪВЕДЕНИЕ

Този документ е създаден в рамките на проект: „Ефективна координация и партньорство при разработване и провеждане на политики в Община Лом”, финансиран по Договор за безвъзмездна финансова помощ № 13-13-173 от 25.11.2013 г., по Оперативна програма „Административен капацитет” 2007 – 2013., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.”

Настоящият анализ „разходи-ползи” на проект „Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом” е разработен в изпълнение на Договор от 22.01.2014г. между Община Лом и „РЕГИОПЛАН“ ЕООД, Дейност 4 “Разработване на три броя анализи „разходи-ползи” за ключови проекти на ОПР на община Лом 2014-2020г.”.

Анализите разходи-ползи са съвременен инструмент за реална финансова оценка на всеки проект, за чиято реализация ще бъдат изразходвани публични средства. Като всеки метод той си има своите граници на достоверност и точност, но притежава значителни предимства пред всички други описателни и качествени подходи за анализ. Благодарение на анализа разходи-ползи може да се оцени дали конкретната инвестиция е финансово обоснова, а конкретния бенефициент може ли да управлява ефективно паричните потоци по време на реализацията, както и след приключването. В тази връзка, времевият хоризонт който се оценява е 20г., като за реперна година е взета 2015 /хипотетична година на инвестицията 2016/, периода 2016-2035г. е изследван като период на реализация.

Също така, анализа дава ясна и точна информация за бъдещите приходи, както и за потенциалните бъдещи разходи. До голямата степен, той може да предпази всеки инвеститор, от допускането на грешки, които да оказват дългосрочен ефект.

Проектът за „Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом” е публичен проект, до фазата на продажба на УПИ намиращ се в зоната за реализация. След това проектът е преди всичко частен. В резултат ще се създадат няколко основни ползи за община Лом.

На първо място, ще се подобрят условията за икономически растеж в общината, което е цел на първа приоритетна област в плана за развитие на общината 2014-2020г. Второ, проектът ще подобри възможностите за инвестиции и работни места, което ще подобри условията за социално и трудова сигурност на населението. Трето, ще бъдат инвестирани значителни средства като последваща инвестиция от частните компании локализирани в близост до тържището. Четвърто, ще се оползотвори потенциала на р. Дунав за създаването на устойчива и екологосъобразна заетост с добра добавена стойност.



## 1 ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ НА ПРОЕКТА

По предварителни данни на община Лом общата площ на която ще се разположи рибарското пристанище и рибната борса при гр. Лом е около 15 000 м<sup>2</sup>. Все още този проект е на идейна фаза и почива на местния потенциал за риболов и предлагането на пазара в организиран и контролиран вид на сладководни риби характерни за р. Дунав. На рибната борса могат да се предлагат и риби отгледани и уловени в съседни общини в изкуствени водоеми. Целта е да се намали сезонността в предлагането, да се разнообразят видовете и да се запълни по-добре капацитета на борсата. С цел допълнително смекчаване сезонността при функциониране на борсата, се допуска да функционира в комбинация със земеделски стоки, както местно производство така и от внос.

Предвижда се на територията на борсата в хиндерланда /задземието/ на рибарското пристанище, да се изградят търговски обекти, складове, инфраструктура за транспорт и спедиция и др.

Идеята за локализация на рибарското пристанище и борсата в землището на гр. Лом се базира на наличната техническа инфраструктура, работна сила с традиции и местен пазарен потенциал. Проектът може да се реализира и във всяко друго селище от община Лом, което отговоря на условията или притежава допълнително сравнително или конкурентно предимство.

Към настоящият момент теренът не е точно определен и няма ПУП, но такъв ще бъде разработен за целите на проекта. Неговата реализация е предвидена в общинския план за развитие на община Лом за периода 2014-2020г. /проект № 3.1.3.1.10/

### **Техническа инфраструктура:**

Водоснабдяване – няма;

Електрификация – няма;

Газоснабдяване – няма;

Комуникации – Фиксирана телефонна мрежа. Пълно покритие от всички мобилни оператори.

Изготвянето на ПУП и довеждащата инфраструктура са основната дейност и разход на община Лом при определянето бюджета за реализацията на проекта. В тази връзка бюджета е разделен на две части. Част общинска – община Лом инвестира за да създаде условията за развитие на рибното пристанище и рибна борса. Част частни инвеститори, които след като закупят<sup>1</sup> УПИ с ПУП за рибно пристанище и борса реализират инвестиции – проектират, изграждат и въвеждат в експлоатация обекта. В крайната част на анализа, данните за възвращаемост и откупуване на инвестицията се отнасят до частта частни инвеститори. Допуска се, че чрез покупко-продажбата на подготовения терен

<sup>1</sup> Друга възможност е ПЧП. Виж възможни ПЧП договори във вътрешни правила за мониторинг и контрол на община Лом.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

за рибно пристанище и борса община Лом ще възвърне инвестицията си и ще реализира печалба. Целта на анализа е да докаже пред потенциалните инвеститори, ползността за реализацията на проекта в референтен период от 20 години.

## 1.1 Статус на бенефициента<sup>2</sup>

Община Лом е самоуправляваща се административно териториална единица в Р. България съгласно ЗМСМА. Тя е публична единица със собствени органи за управление и бюджет. Общината има право да събира собствени приходи, да реализира инвестиции и да предоставя всички необходими публични услуги по закон, като за целта използва ресурсите на бюджета си. Всички документи от финансов характер община оповестява по ред установен със закон. По редица процедури за подбор на проектни предложения в изпълнение на целите на оперативните програми за развитие на Р. България, общините са основна целева група и бенефициент.

## 2 ЕТАПИ НА РЕАЛИЗАЦИЯ И ОСНОВНИ ДОПУСКАНИЯ

### 2.1 Екип по проекта за община Лом

Допуска се, че проектът ще се ръководи от следния състав: ръководител, координатор, счетоводител, технически асистент. Разходите по работата на екипа се оценяват на 42336,00 лева. Продължителността на прединвестиционната подготовка на терена за проекта /вкл. регулация и ПУП/ е минимум 18 месеца. Подробна информация виж таблица Бюджет. След продажбата на УПИ с проекта се ангажират частните инвеститори и техните екипи. В настоящият проект, община Лом може да продаде целият имот или да предложи форма на ПЧП.

### 2.2 Екипи по проектите за частни инвеститори

Допуска се, че пристанището и борсата ще се управляват от една компания. Проектът ще се ръководи от следния състав: ръководител, координатор, счетоводител, технически асистент. Разходите по работата на екипите се оценяват на 133 056,00 лева. Продължителността на подготовката и извършването на СМР на пристанището и борсата е минимум 12 месеца. Подробна информация виж таблица Бюджет на инвеститор.

<sup>2</sup> За детайлен социално-икономически и демографски анализ виж: Общински план за развитие на община Лом 2014-2020г.





## 2.3 Извършване на СМР по проекта за община Лом

Допуска се, че община Лом ще извърши инвестиции за регулация на имота, изготвянето на ПУП и изграждането на довеждащата инфраструктура. Те се оценяват на общо 386 736,00 с ДДС. В тази връзка се допуска продажната цена на терена на проекта, заедно с влязла в сила регулация и ПУП да бъде на стойност от минимум 386 736,00 лева или 25,78 лева с ДДС на м<sup>2</sup>. Подробна информация виж таблица Бюджет.

## 2.4 Извършване на СМР по проекта за Частни инвеститори

От своя страна частните инвеститори ще извършат допълнителни инвестиции, както в инфраструктура, така и в изграждането на бази, сгради, съоръжения и др. Тези средства се оценяват на 10 155 139,20 лева с ДДС. Тази цена включва и покупката на УПИ от община Лом. Тази средства могат да се разглеждат като инвестиции за територията на община Лом в следствие реализацията на проекта. Продължителността на инвестиционния процес може да обхване от 1 до 5 години. За методически цели се допуска, че инвестицията се извършва до една година след продажбата на терена или най-късно през 2018г. Това е годината възприета в анализа като „инвестиционна“ за частните собственици. Разходите за заплати и осигуровки на инвеститорите, както и другите разходи възникват през 2019г., която се счита за първа година на функциониране, това са групата на оперативните разходи. До този момент, разходите за заплати са част от разходите за реализация на проекта, което автоматично означава, че първите приходи възникват също през 2019г.

## 2.5 Други разходи

Дейности по изготвянето на 4 броя тръжни документации и процедури за избор на изпълнител.

Други дейности – Разходи за публичност, одит, правни услуги, технически консултант. Обща стойност на тези разходи за частните инвеститори – 40 000,00 лева.

Подробна информация виж таблица Бюджет.

## 3 ОБЩ ПОДХОД И ОСНОВНИ ДОПУСКАНИЯ НА ФИНАНСОВИЯ АНАЛИЗ

Изготвянето на настоящия финансов анализ е в съответствие с Регламент 1083/2006 на Съвета относно определянето на общи разпоредби за Европейския регионален фонд, Европейския социален фонд и Кохезионния фонд.



Като основен източник на информация се използва издаденото от Европейската комисия „Ръководството за Анализ Разходи-Ползи за инвестиционни проекти по Структурните фондове, Кохезионния фонд и Предприсъединителните инструменти”, от 16 юни 2008г., и Работен документ № 4 „Указания към методиката за изготвяне на анализ на разходите и ползите”.

Финансовият анализ цели да се проучи финансовата стабилност на проекта и генерираната социална полза от изпълнението му. Основната цел на финансовия анализ е да се изчислят стойностите на индикаторите, показващи финансовото изпълнение и устойчивостта на проекта. За финансовия анализ са използвани данни за инвестицията, т.е. полезния живот на основната инвестиция за целия референтен период. Финансовият анализ е изготвен, като се използва методът на дисконтираните парични потоци (discounted cash flows).

В рамките на финансовия анализ, като част от анализ на разходите и ползите основните задачи са:

- да докаже дали даден проект се нуждае от безвъзмездно финансиране (т.е. да оцени дали е печеливш от финансова гледна точка (financial profitability);
- при наличие на такава нужда – да изчисли и да докаже размера на необходимото безвъзмездно финансиране;
- да провери финансовата устойчивост (financial sustainability) на проекта.

Параметри, които са изчислени при изготвянето на финансовия анализ:

- Определяне на общия размер на инвестиционните разходи за проекта и тяхното разпределение в рамките на предвидения период;
- Прогноза за размера на разходите за експлоатация и поддръжка на придобитите в резултат на проекта активи;
- Изчисляване на показатели: финансова нетна настояща стойност (FNPV) и финансова вътрешна норма на възвръщаемост (FIRR) от инвестицията;
- Определяне на размера на безвъзмездната помощ от Европейския съюз, който се изчислява в съответствие с разпоредбите на член 55 от Регламент (ЕО) на Съвета 1083/2006 съдържащ основните разпоредби относно Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд и Кохезионния фонд и Работен документ 4 на Европейската Комисия „Указания към методиката за изготвяне на анализ на разходите и ползите”.
- Определяне устойчивостта на финансовите резултати от проекта.



- финансова нетна настояща стойност на инвестиционните разходи (ФННС/ИР (financial net value of investment costs – FNP/IC)) и финансова нетна настояща стойност на капитала ФННС/К (financial net present value of the capital – FNPV/IC);
- финансова норма на възвращаемост на инвестиционните разходи (ФВНВ/ИР (financial internal rate of return of investment costs – FIRR/IC)) и финансова вътрешна норма на възвращаемост на капитала ФВНВ/К (financial internal rate of return of the capital – FIRR/C);
- финансовия дефицит (funding gap rate);
- „сумата по решението” (decision amount);
- размера на безвъзмездната финансова помощ (EU grant rate).

Финансовият анализ се извършва за референтен период от 20 г., в съответствие с изискванията на Работен документ 4 на Европейската Комисия „Указания към методиката за изготвяне на анализ на разходите и ползите”, Ръководство за анализ на инвестиционните проекти по разходи и ползи на Европейската комисия и Методическите насоки на Министерството на финансите за подготовка и изпълнение на инвестиционни проекти.

Съгласно препоръките на Европейската комисия, използваният за целите на финансовия анализ сконтов коефициент трябва да отразява алтернативната цена на капитала за инвеститора. Тя може да се определи като пропуснатата възвръщаемост от най-добрия алтернативен проект. В съответствие с препоръките на Европейската комисията по отношение на публични инвестиционни проекти, съфинансирани от фондовете на ЕС, приложеният финансов сконтов коефициент е **5,00%**. За целите на анализа остатъчната стойност от инвестицията в края на референтния период е изчислен на база балансова стойност на съоръженията. С оглед на факта, че за дисконтирането на паричните потоци е използван финансов сконтов коефициент в реално изражение, анализът е извършен на база текущи цени.

Всички изчисления за целите на финансовия анализ са извършени на база текущи цени (при базова година на стартиране 2015г.). Прогнозите по отношение на приходите и разходите са в реално изражение.

### **3.1    Общ размер на инвестиционните разходи и разпределение за периода на изпълнение на проекта**

#### **Исходни данни**

Настоящият анализ е извършен за референтен период от 20 години.

При дисконтирането на нетните финансови потоци за база е взета дисконтова норма от 5,00%.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие

Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

Данните имат следния общ вид:

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1,05	1,1025	1,157625	1,215506	1,276282	1,340096	1,4071	1,477455	1,551328	1,628895
0,952381	0,907029478	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1,710339	1,795856	1,885649	1,979932	2,078928	2,182875	2,292018	2,406619	2,52695	2,653298
0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889

### 3.1.1 Инвестиционни разходи – бюджет за община Лом

За реализирането на проекта ще бъдат извършени инвестиционни разходи в общ размер на 386 736,00 лева с включен невъзстановим ДДС. Конкретното разпределение на инвестиционните елементи и периодите за тяхната реализация са представени в следната таблица:

#### Обобщена извадка на бюджета на проекта за община Лом до продажба на УПИ

Общ бюджет - община						Минимум 18 месеца
Приложение Б. Бюджет на проекта Таблица 1: Общи допустими разходи Име на кандидата: Община Лом Име на проекта: Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом	Общо за всички години					
	Показатели за разходи			Обща стойност на разходите (I) 100%	Собствен финансов принос на кандидата (ако е приложимо)	Обща стойност на проекта
Разходи	Мерна единица	Брой единици	Единична цена (лева)	Разходи (лева) <sup>2</sup>	Разходи (лева)	Разходи (лева)
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. ДОПУСТИМИ РАЗХОДИ ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ</b>						
<b>1. Човешки ресурси - директно свързани с управлението и изпълнението на проекта, като консултанти, инженери и т.н.</b>						
<i>1.1 Възнаграждения (брутни суми, вкл. и дължимите от работодателя осигурителни вноски)</i>						
<b>1.1.1 Разходи за ръководител на проекта</b>	на час	3024	5,00	15 120,00		15120,00
1.1.2 Технически и финансов персонал						
<b>1.1.2.1 Координатор</b>	на час	3024	4,00	12 096,00		12096,00
<b>1.1.2.2 Счетоводител</b>	на час	3024	3,00	9 072,00		9072,00
1.1.3 Административен/помощен персонал						
<b>1.1.3.1 Технически асистент</b>	на час	3024	2,00	6 048,00		6048,00
<b>1.2 Разходи за командировки</b>						
1.2.1 Дневни						
1.2.2 Квартирни						
1.2.3 Пътни						



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие

Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

Общ бюджет - община						Минимум 18 месеца
<b>Приложение Б. Бюджет на проекта</b> <b>Таблица 1: Общи допустими разходи</b> Име на кандидата: Община Лом Име на проекта: Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом	Общо за всички години					
	Показатели за разходи			Обща стойност на разходите (I) 100%	Собствен финансов принос на кандидата (ако е приложимо)	Обща стойност на проекта
	Разходи	Мерна единица	Брой единици	Единична цена (лева)	Разходи (лева) <sup>2</sup>	Разходи (лева)
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ</b>						<b>42 336,00</b>
<b>II. ПРЕКИ РАЗХОДИ</b>						
<b>2. Разходи за строителство</b>						
2.1 Разходи за подготовка на строителната площадка - разчистване	кв. м.	15000,00	5,00	75 000,00		75 000,00
2.2 Разходи за строителни и монтажни работи - довеждаща инфраструктура	кв. м.	15000,00	10,00	150 000,00		150 000,00
2.3 Разходи свързани с технически и работни проекти и с оценка на съответствието на проектите, вкл. ПУП	кв. м.	15000,00	2,00	30 000,00		30 000,00
2.4 Разходи за разработване на тръжна документация, провеждане на процедура за избор на изпълнител	брой	4,00	5 000,00	20 000,00		20 000,00
2.5 Разходи за авторски надзор						
2.6 Разходи за строителен надзор						
2.7 Разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация						
2.8. Закупуване на земя, данъци и такси						0,00
<b>Междинен сбор "Разходи за строителство"</b>						<b>275 000,00</b>
<b>3. Придобиване на машини, съоръжения, оборудване и обзавеждане</b>						
3.1 Закупуване на машини, оборудване, съоръжения, обзавеждане						0,00
3.2 Други						0,00
<b>Междинен сбор "Придобиване на машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи"</b>						<b>0,00</b>
<b>4. Разходи за външни услуги</b>						
4.1 Разходи за разпространение на информация и публичност (по приложен опис) <sup>9</sup>	по опис публичност	1	5 000,00	5 000,00		5 000,00
4.2 Разходи за одит	за проект	1	5 000,00	5 000,00		5 000,00
4.3 Разходи за правни / нотариални услуги	за проект	1	2 000,00	2 000,00		2 000,00
4.4 Други външни услуги - моля опишете - охрана						0,00



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие

Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

Общ бюджет - община						Минимум 18 месеца	
Приложение Б. Бюджет на проекта Таблица 1: Общи допустими разходи Име на кандидата: Община Лом Име на проекта: Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом	Общо за всички години						
	Показатели за разходи			Обща стойност на разходите (I) 100%	Собствен финансов принос на кандидата (ако е приложимо)	Обща стойност на проекта	
	Разходи	Мерна единица	Брой единици	Единична цена (лева)	Разходи (лева) <sup>2</sup>	Разходи (лева)	Разходи (лева)
1	2	3	4	5	6	7	
Междинен сбор "Разходи за външни услуги"							12 000,00
<b>II. ОБЩО ПРЕКИ РАЗХОДИ (2+3+4)</b>							287 000,00
<b>III. ДДС</b>							57 400,00
<b>Общо разходи по проекта (I+II+III)</b>							386 736,00

След реализирането на продажбата на УПИ, където ще бъде изградено пристанището и борсата, община Лом не се ангажира с допълнителни разходи и инвестиции. От този момент тя е в позиция, която ще ѝ носи приходи – местни данъци и такси, както и повишаване на заетостта и нарастване популателната способност на заетите.

### 3.1.2 Инвестиционни разходи – бюджет за частен инвеститор

#### Обобщена извадка на бюджета на проекта за частния инвеститор

Общ бюджет - частни инвеститори						12 месеца	
Приложение Б. Бюджет на проекта Таблица 1: Общи допустими разходи Име на кандидата: Община Лом Име на проекта: Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом	Общо за всички години						
	Показатели за разходи			Обща стойност на разходите (I) 100%	Собствен финансов принос на кандидата (ако е приложимо)	Обща стойност на проекта	
	Разходи	Мерна единица	Брой единици	Единична цена (лева)	Разходи (лева) <sup>2</sup>	Разходи (лева)	Разходи (лева)
1	2	3	4	5	6	7	
<b>I. ДОПУСТИМИ РАЗХОДИ ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ</b>							
<b>1. Човешки ресурси - директно свързани с управлението и изпълнението на проекта, като консултанти, инженери и т.н.</b>							
<b>1.1 Възнаграждения (брутни суми, вкл. и дължимите от работодателя осигурителни вноски)</b>							
<b>1.1.1 Разходи за ръководител на проекта</b>	на час	3024	20,00	60 480,00			60480,00
<b>1.1.2 Технически и финансов персонал</b>							
<b>1.1.2.1 Координатор</b>	на час	3024	10,00	30 240,00			30240,00
<b>1.1.2.2 Счетоводител</b>	на час	3024	8,00	24 192,00			24192,00
<b>1.1.3 Административен/помощен персонал</b>							
<b>1.1.3.1 Технически асистент</b>	на час	3024	6,00	18 144,00			18144,00
<b>1.2 Разходи за командировки</b>							
<b>1.2.1 Дневни</b>							



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие

Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

Общ бюджет - частни инвеститори				12 месеца		
Приложение Б. Бюджет на проекта <b>Таблица 1: Общи допустими разходи</b> Име на кандидата: Община Лом Име на проекта: Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом	Общо за всички години					
	Показатели за разходи			Обща стойност на разходите (I) 100%	Собствен финансов принос на кандидата (ако е приложимо)	Обща стойност на проекта
	Разходи	Мерна единица	Брой единици	Единична цена (лева)	Разходи (лева) <sup>2</sup>	Разходи (лева)
1	2	3	4	5	6	7
1.2.2 Квартирни						
1.2.3 Пътни						
<b>I. ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ</b>						<b>133 056,00</b>
<b>II. ПРЕКИ РАЗХОДИ</b>						
<b>2. Разходи за строителство</b>						
2.1 Разходи за подготовка на строителната площадка - разчистване	кв. м.	15000,00	1,00	15 000,00		15 000,00
2.2 Разходи за строителни и монтажни работи	кв. м.	15000,00	500,00	7 500 000,00		7 500 000,00
2.3 Разходи свързани с технически и работни проекти и с оценка на съответствието на проектите, вкл. ПУП	кв. м.	15000,00	6,00	90 000,00		90 000,00
2.4 Разходи за разработване на тръжна документация, провеждане на процедура за избор на изпълнител	брой	4,00	5 000,00	20 000,00		20 000,00
2.5 Разходи за авторски надзор	За проекта	1,00	10 000,00	10 000,00		10 000,00
2.6 Разходи за строителен надзор	кв. м.	15000,00	3,00	45 000,00		45 000,00
2.7 Разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация	кв. м.	15000,00	1,00	15 000,00		15 000,00
2.8. Закупуване на земя, данъци и такси	За проекта	386736,00	1,00	386 736,00		386 736,00
<b>Междинен сбор "Разходи за строителство"</b>						<b>8 081 736,00</b>
<b>3. Придобиване на машини, съоръжения, оборудване и обзавеждане</b>						
3.1 Закупуване на машини, оборудване, съоръжения, обзавеждане	за проекта	1,00	250000			250 000,00
3.2 Други						0,00
<b>Междинен сбор "Придобиване на машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи"</b>						<b>250 000,00</b>
<b>4. Разходи за външни услуги</b>						
4.1 Разходи за разпространение на информация и публичност (по приложен опис) <sup>9</sup>	по опис публичност	1	5 000,00	5 000,00		5 000,00
4.2 Разходи за одит	за проект	1	10 000,00	10 000,00		10 000,00
4.3 Разходи за правни / нотариални услуги	за проект	1	5 000,00	5 000,00		5 000,00



Общ бюджет - частни инвеститори				12 месеца		
Приложение Б. Бюджет на проекта Таблица 1: Общи допустими разходи Име на кандидата: Община Лом Име на проекта: Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом	Общо за всички години					
	Показатели за разходи			Обща стойност на разходите (I) 100%	Собствен финансов принос на кандидата (ако е приложимо)	Обща стойност на проекта
	Разходи	Мерна единица	Брой единици	Единична цена (лева)	Разходи (лева) <sup>2</sup>	Разходи (лева)
1	2	3	4	5	6	7
4.4 Други външни услуги - моля опишете - охрана						0,00
Междинен сбор "Разходи за външни услуги"						20 000,00
<b>II. ОБЩО ПРЕКИ РАЗХОДИ (2+3+4)</b>						<b>8 351 736,00</b>
<b>III. ДДС</b>						<b>1 670 347,20</b>
<b>Общо разходи по проекта (I+II+III)</b>						<b>10 155 139,20</b>

Крайната сума може да се разглежда като индикативна стойност на бъдещи инвестиции за територията община Лом. Нейната стойност може да бъде ползвана при отчитане на индикаторите на ОПР Лом 2014-2020г.

### 3.1.3 Разходи за експлоатация и поддръжка

Разходите за експлоатация и поддръжка по отношение на изградените в резултат на проекта активи са прогнозираны с оглед осигуряване на тяхното безпроблемно функциониране и поддръжка. При прогнозата по отношение на разходите за експлоатация и поддръжка се взема предвид, настоящето равнище на инвестиционни дейности.

Прогнозата за разпределението на разходите за експлоатация и поддръжка по години от експлоатация на активите, които се предвижда да бъдат закупени и изградени в резултат на изпълнението на проекта се позовава на следните основни предпоставки и допускания:

- 2019 г. е първата година от експлоатацията на новоизградените активи, с оглед на предвидения период на изпълнение на проекта, който обхваща 2018г. като инвестиционна година на активно строителство;
- 2035 г. е последната година от периода, за който е извършена оценката.

В структурата на разходите за експлоатация и поддръжка се включват:

Разходи за персонал (включително режийни разходи);

Разходи за материали, включително: Материали, необходими за поддръжката на активите, резервни части и т.н., без електрическа енергия;





Разходи за външни услуги, във връзка с поддръжката на съответните активи;

Други разходи – разни непредвидени другаде.

Тъй като проекта ще се реализира от частни инвеститори, няма база на която да се направи оценката.

За да се преодолее тази недостатъчност на информацията, при прогнозирането на оперативните разходи през референтния период е използвана методика, която да отрази спецификата на разглеждания сценарии. Тъй като след продажбата инвестицията е частна, се оценява сценарии само „С инвестиция”. В края са представени последователно прогнозите за разглежданите варианти в табличен вид.

### 3.1.4 Сценарий 2. Проектът се реализира „С инвестиция”.

В този сценарий при прогнозирането на експлоатационните разходи е отчетено влиянието на (1) разходите преди извършване на инвестицията („стари разходи”) и на (2) новите разходи след въвеждането в експлоатация на придобитите в резултат на проекта активи.

#### • Стари разходи

За периода на изпълнение на инвестиционната програма е прието, че оперативните разходи ще са с размера, на разходите определен в бюджета до реализацията на инвестицията. Това е моментът до който инвеститорите изграждат проекта, но нямат приходи от дейността от новата локация на рибно пристанище и борса. Това е периодът до края 2018 година. Първата година в която реализацията на проекта ще даде резултати е 2019г. Разпределението на прогнозните данни по-долу касае периода след 2019г. Всички разходи до този момент са на община Лом, като разхода на инвеститора е за закупуване на УПИ с ПУП, както и изграждане на цялостния проект – 10 155 139,20 лв с ДДС.

#### Нови разходи

За целите на прогнозата на разходите за експлоатация и поддръжка при реализация на инвестицията се приема, че отделните разходни пера нарастват за периода както следва:

- Разходи за оборудване – независимо, че обектите се приемат за оборудвани и тези разходи са включени инвестиционните бюджетни пера, се допуска, че първоначално минимум 25 000,00 лв. на година ще бъдат инвестирани всяка година в ново оборудване. След 2019, годината на въвеждане в експлоатация на инвестицията разходите нарастват с темп от 0,5%. до края на 2035г на годишна база.
- Разходи за персонал – в годината след въвеждане в експлоатация на инвестицията разходите нарастват с темп от 3.0%. до края на 2035г. Броят на заетите се допуска, че е 50 души. В



моделът е отчетено, че всички те са наети още в самото начало, което вероятно няма да се реализира с този темп. Целта е, да се изпита финансовата стабилност, при максималната заетост за обекта. По този начин първоначалните разходи за персонал са надценени. Стойността заложена на зает е 800, 00 лева бруто.

- Разходи за материали – в годината след въвеждане в експлоатация на инвестицията разходите за материали нарастват с 2.0% на годишна база до края на референтния период 2035г. Допуска се, че минималната стойност на материалите е 50 000,00 лева през първата година от експлоатацията на обекта;
- Разходи за външни услуги – в годината след въвеждане в експлоатация на инвестицията разходите нарастват с 1,0%. на годишна база до края на референтния период 2035г.. Допуска се, че един от основните разходи в това перо ел. енергията няма да бъде високо поради това, че проекта ще бъде изграден с енергоспестяващо осветление и термопанели за топла вода. Поради това се очаква стойността на това перо да не надхвърля 12 000,00 лева през първата година.
- **Обосновка на разходите за персонал**
  - Възнаграждения и осигуровки

Заплащането на заетите у нас е значително под средното ниво за ЕС, което е допълнителен стимул и стремеж за сближаване в нормите на заплащане на труда. Не на последно място по значение е фактът, че системата на обществено осигуряване тепърва ще изпитва усложненията от натрупването на население в пенсионна възраст. През целия 20-годишен период ще се изпитва постоянната нужда от увеличение на праговете нива на осигуровки, тъй като все по-малък брой заети ще осигуряват доходите на все по-голям брой лица в надтрудоспособна възраст. Последното обстоятелство ще увеличава разходите за заплати и осигуровки с един относително постоянен темп. Приема се, че броят заети е 50, като стойността на техните възнаграждения е 800 лева бруто и нарастват с 3,00% на годишна база до края на референтния период. Очаква се, този темп на нарастване да бъде близък по размер с годишната инфлация в страната.

- **Разходи за материали**

Допуска се, че новозакупеното оборудване ще позволи предоставянето на по-високо ниво на услуги и ниво на качество. Независимо от това, то ще изпитва постоянна нужда от консумативи и материали за функциониране.

**Обосновка на разходите за външни услуги:**

- договори за обслужване и поддръжка;



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

- текущ ремонт
- охрана
- ел. енергия и вода

Възлагането на дейности към външни изпълнители е успешен модел за управление на процеси, които са извън предмета на дейност на фирмите. С оглед на горепосочените допускания, считаме, че разходите за външни услуги ще нарастват с пропорционален темп.

### Прогноза за разходите за експлоатация и поддръжка: сценарий „С инвестиция”

#### Прогноза разходи

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Видове разходи	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева
Разходи за оборудване	0,00	0,00	0,00	25 000,00	25 125,00	25 250,63	25 376,88	25 503,76	25 631,28	25 759,44
Материали	0,00	0,00	0,00	50 000,00	51 000,00	52 020,00	53 060,40	54 121,61	55 204,04	56 308,12
Външни услуги	0,00	0,00	0,00	12 000,00	12 120,00	12 241,20	12 363,61	12 487,25	12 612,12	12 738,24
Обучения на персонал	0,00	0,00	0,00	5 000,00	5 050,00	5 100,50	5 151,51	5 203,02	5 255,05	5 307,60
Персонал - заплати	12700,80	29635,20	133 056,00	480 000,00	494 400,00	509 232,00	524 508,96	540 244,23	556 451,56	573 145,10
Други разходи - общо админ.	0,00	0,00	0,00	5 000,00	5 150,00	5 304,50	5 463,64	5 627,54	5 796,37	5 970,26
Общо оперативни разходи	12700,80	29635,20	133056,00	577000,00	592845,00	609148,83	625924,99	643187,41	660950,42	679228,77

### Прогноза за разходите за експлоатация и поддръжка: сценарий „С инвестиция” (продължение)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Видове разходи	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева	лева
Разходи за оборудване	25 888,23	26 017,68	26 147,76	26 278,50	26 409,90	26 541,95	26 674,66	26 808,03	26 942,07	27 076,78
Материали	57 434,28	58 582,97	59 754,63	60 949,72	62 168,72	63 412,09	64 680,33	65 973,94	67 293,42	68 639,29
Външни услуги	12 865,62	12 994,28	13 124,22	13 255,47	13 388,02	13 521,90	13 657,12	13 793,69	13 931,63	14 070,94
Обучения на персонал	5 360,68	5 414,28	5 468,43	5 523,11	5 578,34	5 634,13	5 690,47	5 747,37	5 804,84	5 862,89
Персонал - заплати	590 339,46	608 049,64	626 291,13	645 079,86	664 432,26	684 365,23	704 896,18	726 043,07	747 824,36	770 259,09
Други разходи - общо админ.	6 149,37	6 333,85	6 523,87	6 719,58	6 921,17	7 128,80	7 342,67	7 562,95	7 789,84	8 023,53
Общо оперативни разходи	698037,64	717392,70	737310,04	757806,24	778898,40	800604,09	822941,42	845929,04	869586,15	893932,52

#### 3.1.5 Прогноза за приходите от инвестиционния проект

Прогнозата е извършена на база следните основни допускания, като е отчетена следната информация:



- Прогнозата се извършва за избрания референтен период от 20 г., включващ и периода на инвестиция на проекта от 2017-2018 и периода на експлоатация на пристанището и борсата, а именно от 2019г. до 2035 г.;
- Проектът създава чисти нетни приходи. При прогнозирането на приходите е използвана различна методика, която да отрази спецификата на разглежданите сценарии. Следва описание на методиката и прогноза за приходите за разглежданите варианти в табличен вид.
- Основно допускане – брой заети 50 души с брутен среден доход от 800,00 лева на месец бруто, 36,36 лева на ден или 4,54 лева на час бруто. Стойност на прихода за компанията собственик на проекта се определя от стойността на труда на час 4,54 лева умножено по четири. Тоест, всеки зает създава добавена стойност на равна на своята заплата плюс още триста процента.
- Основните приходни дейности се очаква да бъдат от услугите – сух и мокър док за лодки, ремонт и поддръжка на лодки и яхти, продажба на горива и консумативи за лодки и яхти, анимации за туристи, наем на търговска клетка/маса на борсата, паркинг и др.

### Приходи от инвестицията

Година от реф. Период	година	Приход от основна дейност от зает на ден	Работни дни в годината	Годишен приход от осн. Дейност	Други приходи от услуги до 1%	Общо приходи на година
1	2016	0,00	251	0,00	0,00	0,00
2	2017	0,00	251	0,00	0,00	0,00
3	2018	0,00	251	0,00	0,00	0,00
4	2019	145,44	251	1825272,00	18252,72	1843524,72
5	2020	149,80	251	1880030,16	18800,30	1898830,46
6	2021	154,30	251	1936431,06	19364,31	1955795,38
7	2022	158,93	251	1994524,00	19945,24	2014469,24
8	2023	163,69	251	2054359,72	20543,60	2074903,31
9	2024	168,60	251	2115990,51	21159,91	2137150,41
10	2025	173,66	251	2179470,22	21794,70	2201264,93
11	2026	178,87	251	2244854,33	22448,54	2267302,87
12	2027	184,24	251	2312199,96	23122,00	2335321,96
13	2028	189,77	251	2381565,96	23815,66	2405381,62
14	2029	195,46	251	2453012,94	24530,13	2477543,07
15	2030	201,32	251	2526603,33	25266,03	2551869,36
16	2031	207,36	251	2602401,43	26024,01	2628425,44
17	2032	213,58	251	2680473,47	26804,73	2707278,20
18	2033	219,99	251	2760887,67	27608,88	2788496,55
19	2034	226,59	251	2843714,30	28437,14	2872151,45
20	2035	233,39	251	2929025,73	29290,26	2958315,99



### 3.2 Финансова нетна настояща стойност (FNPV) и финансова вътрешна норма на възвръщаемост (FIRR) от инвестицията

Въз основа на горепосочената информация за нивото на инвестиционните разходи за проекта, прогнозираните разходи за експлоатация и поддръжка на активите, получени в резултат на реализацията на инвестиционното намерение и прогнозираните приходи от инвестицията са направени изчисления съответно на финансова нетна настояща стойност (FNPV) и финансова вътрешна норма на възвръщаемост (FIRR) от инвестицията.

Финансовата нетна настояща стойност е изчислена по следния общ метод:

$$FNPV = \sum_{t=0}^T \frac{X_t}{(1+i)^t} = X_0 + \frac{X_1}{(1+i)} + \frac{X_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{X_T}{(1+i)^T}$$

Където:

$T$  е референтния период, за който е направена прогнозата – 20 години;

$X$  е размерът на паричния поток за съответната година от референтния период;

$i$  – сконтов коефициент, в размер на 5%.

Общата формула за калкулиране на финансовата вътрешна норма на възвръщаемост FRR – определя стойността на „ $i$ “, за която уравнението приема стойност 0 (нула).

$$FNPV = \sum_{t=0}^T \frac{X_t}{(1+i)^t} = 0$$

Където:

$T$  – референтния период, за който е направена прогнозата, в случая 20 г.;

$X$  – размерът на паричния поток за съответната година от референтния период;

### 3.3 Паричен поток

Извършени са изчисления, за да се получат стойности за двата показателя в сценария „с инвестиция“ без помощ от ЕС.

#### Обобщена информация от извършените изчисления

Сценарии	ФННС	ФВНВ	Сконтов %
С инвестиция без помощ от ЕС	1 644 142,27	1,56%	5%



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие

Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## 3.3.1 Паричен поток за сценарий „С инвестиция без помощ от ЕС” (в лева)

ФНВ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1 Приходи										
а I.1. Общо приходи	0,00	0,00	0,00	1843524,72	1898830,46	1955795,38	2014469,24	2074903,31	2137150,41	2201264,93
б I.2. Остатъчна стойност на активите*										
2 I. Общо приходи	0,00	0,00	0,00	1843524,72	1898830,46	1955795,38	2014469,24	2074903,31	2137150,41	2201264,93
Скотов индекс	0,952381	0,907029	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913
3 Общо приходи скотирани	0,00	0,00	0,00	1516672,35	1487783,35	1459444,62	1431645,68	1404376,24	1377626,21	1351385,71
4 Разходи с инвестиция (диференциални)										
5 Общо годишни експлоатационни оперативни разходи	12700,80	29635,20	133056,00	577000,00	592845,00	609148,83	625924,99	643187,41	660950,42	679228,77
Скотов индекс	0,952381	0,907029	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913
6 Общо годишни експлоатационни разходи скотирани	12096,00	26880,00	114938,78	474699,33	464509,57	454556,23	444833,20	435334,56	426054,53	416987,54
7. Нетни приходи (2-5)	-12700,80	-29635,20	-133056,00	1266524,72	1305985,46	1346646,55	1388544,25	1431715,90	1476199,99	1522036,16
Скотов индекс	0,952381	0,907029	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913
Нетни приходи (2-5) скотирани	-12096,00	-26880,00	-114938,78	1041973,02	1023273,78	1004888,39	986812,47	969041,68	951571,68	934398,17
8. Инвестиционни разходи										
а. СМР	275 000,00		8 081 736,00							
б. Доставка и монтаж на оборудване	0,00		250000,00							
в. Управление на СМР и проект	42 336,00		133 056,00							
г. ДДС	57 400,00		1 670 347,20							
д. Външни услуги	20 000,00		0,00							
9. Общо инвестиционни разходи	394736,00	0,00	10135139,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Общо разходи	407436,80	29635,20	10268195,20	577000,00	592845,00	609148,83	625924,99	643187,41	660950,42	679228,77
11. Нетен паричен поток	-420137,60	-59270,40	-10401251,20	689524,72	713140,46	737497,73	762619,26	788528,49	815249,58	842807,40
Скотов индекс	0,952381	0,907029	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913
Нетен паричен поток - Скотиран	-400131,05	-53760,00	-8984991,86	567273,69	558764,21	550332,16	541979,27	533707,12	525517,15	517410,63
12 Финансова нетна настояща стойност (ФНС) на инвестицията	1644142,27									
13 Финансова вътрешна норма на възвращаемост (ФВНВ) от инвестицията	1,56%									
14. Скотов процент	5,00%									



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие

Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## Паричен поток за сценарий „С инвестиция без помощ от ЕС“ (в лева) (продължение)

	ФННВ										
1	Приходи	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
a	I.1. Общо приходи	2267302,87	2335321,96	2405381,62	2477543,07	2551869,36	2628425,44	2707278,20	2707278,20	2872151,45	2958315,99
б	I.2. Остатъчна стойност на активите*										6830942,82
2	<b>I. Общо приходи</b>	<b>2267302,87</b>	<b>2335321,96</b>	<b>2405381,62</b>	<b>2477543,07</b>	<b>2551869,36</b>	<b>2628425,44</b>	<b>2707278,20</b>	<b>2707278,20</b>	<b>2872151,45</b>	<b>9789258,80</b>
	Скотов индекс	0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889
3	<b>Общо приходи скотирани</b>	<b>1325645,03</b>	<b>1300394,65</b>	<b>1275625,23</b>	<b>1251327,61</b>	<b>1227492,79</b>	<b>1204111,98</b>	<b>1181176,51</b>	<b>1124930,01</b>	<b>1136607,86</b>	<b>3689468,69</b>
4	<b>Разходи с инвестиция (диференциални)</b>										
5	<b>Общо годишни експлоатационни оперативни разходи</b>	<b>698037,64</b>	<b>717392,70</b>	<b>737310,04</b>	<b>757806,24</b>	<b>778898,40</b>	<b>800604,09</b>	<b>822941,42</b>	<b>845929,04</b>	<b>869586,15</b>	<b>893932,52</b>
	Скотов индекс	0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889
6.	<b>Общо годишни експлоатационни разходи скотирани</b>	<b>408128,15</b>	<b>399471,10</b>	<b>391011,25</b>	<b>382743,65</b>	<b>374663,45</b>	<b>366765,96</b>	<b>359046,62</b>	<b>351500,99</b>	<b>344124,77</b>	<b>336913,77</b>
7.	<b>Нетни приходи (2-5)</b>	<b>1569265,23</b>	<b>1617929,26</b>	<b>1668071,58</b>	<b>1719736,82</b>	<b>1772970,96</b>	<b>1827821,35</b>	<b>1884336,78</b>	<b>1861349,16</b>	<b>2002565,29</b>	<b>8895326,28</b>
		0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889
	<b>Нетни приходи (2-5) скотирани</b>	<b>917516,88</b>	<b>900923,55</b>	<b>884613,97</b>	<b>868583,96</b>	<b>852829,35</b>	<b>837346,02</b>	<b>822129,90</b>	<b>773429,02</b>	<b>792483,09</b>	<b>3352554,92</b>
8.	Инвестиционни разходи										
a.	СМР										
б.	Доставка и монтаж на оборудване										
в.	Управление на СМР и проект										
г.	ДДС										
д.	Външни услуги										
9.	<b>Общо инвестиционни разходи</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10.	<b>Общо разходи</b>	<b>698037,64</b>	<b>717392,70</b>	<b>737310,04</b>	<b>757806,24</b>	<b>778898,40</b>	<b>800604,09</b>	<b>822941,42</b>	<b>845929,04</b>	<b>869586,15</b>	<b>893932,52</b>
11.	<b>Нетен паричен поток</b>	<b>871227,59</b>	<b>900536,56</b>	<b>930761,54</b>	<b>961930,58</b>	<b>994072,56</b>	<b>1027217,26</b>	<b>1061395,36</b>	<b>1015420,11</b>	<b>1132979,14</b>	<b>8001393,76</b>
	Скотов индекс	0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889
	Нетен паричен поток - Скотиран	509388,73	501452,45	493602,72	485840,31	478165,90	470580,06	463083,28	421928,03	448358,32	3015641,16
12	<b>Финансова нетна настояща стойност (ФННС) на инвестицията</b>	<b>1644142,27</b>									
13	<b>Финансова вътрешна норма на възвращаемост (ФВНВ) от инвестицията</b>	<b>1,56%</b>									
14.	<b>Скотов процент</b>	<b>5,00%</b>									



\* При изчисляване на остатъчната стойност на активите е взет под внимание чл. 55 от ЗКПО, като всички активи по проекта попадат във втора категория (максимална норма 30%).

\*При изчисляване на оперативните разходи с цел определяне на финансовите парични разходи, следва да се изключат, дори обичайно да се включват във фирменото счетоводство (баланси и отчети за приходите и разходите). По-специално следните позиции следва да се изключат, тъй като не съответстват на метода на сконтираните парични потоци:

- амортизацията, тъй като не представлява реално плащане в брой;
- резерви за бъдещи заместващи разходи в настоящия случай, тъй като не съответстват на реално потребление на стоки или услуги;
- условни резервни фондове (непредвидени случаи), тъй като несигурността на бъдещите потоци се отчита при анализа на риска, а не чрез фигуративни разходи.

### 3.4 Изчисляване на остатъчната стойност на активите

#### Константно регресивен метод (Метод на снижавания остатък)

При този метод амортизационната норма остава постоянна и се определя подобно на линейния метод, но с определен коефициент на завишение (обикновено от 1.5 до 2.5), като тя се прилага към неамортизираната стойност на активите за всяка година от определения им полезен срок.

Амортизируема стойност на актива – 250 000,00 лева. /оборудване/

Полезен срок на годност - 20 години

Амортизационна норма по линейния метод - 15,00 %

Коефициент на завишение - 1,0

Повишена амортизационна норма -  $15,0 \% \times 1,0 = 15,00 \%$

Година	Нач. Стойност	Амортизационна квота	Остатъчна стойност
1	<b>250 000,00</b>	37 500,00	212 500,00
2		31 875,00	180 625,00
3		27 093,75	153 531,25
4		23 029,69	130 501,56
5		19 575,23	110 926,33
6		16 638,95	94 287,38
7		14 143,11	80 144,27
8		12 021,64	68 122,63
9		10 218,39	57 904,24





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

Година	Нач. Стойност	Амортизационна квота	Остатъчна стойност
10		8 685,64	49 218,60
11		7 382,79	41 835,81
12		6 275,37	35 560,44
13		5 334,07	30 226,37
14		4 533,96	25 692,42
15		3 853,86	21 838,55
16		3 275,78	18 562,77
17		2 784,42	15 778,36
18		2 366,75	13 411,60
19		2 011,74	11 399,86
20		1 709,98	<b>9 689,88</b>

Амортизируема стойност на актива – 8 351 736,00 лева. /сграден фонд/

Полезен срок на годност - 20 години

Амортизационна норма по линейния метод - 1,00 %

Коефициент на завишение - 1,0

Повишена амортизационна норма -  $1,0 \% \times 1,0 = 1,00 \%$

Година	Нач. Стойност	Амортизационна квота	Остатъчна стойност
1	<b>8 351 736,00</b>	83 517,36	8 268 218,64
2		82 682,19	8 185 536,45
3		81 855,36	8 103 681,09
4		81 036,81	8 022 644,28
5		80 226,44	7 942 417,84
6		79 424,18	7 862 993,66
7		78 629,94	7 784 363,72
8		77 843,64	7 706 520,08
9		77 065,20	7 629 454,88
10		76 294,55	7 553 160,33
11		75 531,60	7 477 628,73
12		74 776,29	7 402 852,44
13		74 028,52	7 328 823,92
14		73 288,24	7 255 535,68
15		72 555,36	7 182 980,32
16		71 829,80	7 111 150,52
17		71 111,51	7 040 039,01
18		70 400,39	6 969 638,62
19		69 696,39	6 899 942,24
20		68 999,42	<b>6 830 942,82</b>



### 3.5 Изчисление на размера на безвъзмездната финансова помощ

Въз основа на горепосочените данни и резултати и в съответствие с разпоредбите на член 55 от Регламент 1083/2006 и Работен документ 4 на Европейската комисия „Указания към методиката за изготвяне на анализ на разходите и ползите” е калкулиран размерът на безвъзмездната финансова помощ за инвестицията и размера на съфинансирането от Кохезионен фонд.

Въз основа на направените изчисления и скотов процент от 5,00% се извеждат основните показатели за проекта, представени в следващата таблица.

#### Основни показатели

Основни показатели				
1	Период, за който се извършва анализа	20		
2	Финансова дисконтова норма (5%) (реална или номинална)	5,00%	Стойност без скотиране	Скотирана стойност
3	Общи инвестиционни разходи		10135139,20	0,952381
4	Общи инвестиционни разходи			9652513,52
5	Остатъчна стойност		6830942,82	
6	Остатъчна стойност			2574510,51
7	Приходи		46867749,42	24745714,52
8	Оперативни разходи		12486115,67	6985259,45
9	Нетен приход=приходи-оперативни разходи+остатъчна стойност = (7)-(8)+(6)			20334965,58
10	Допустими разходи= инвестиционни разходи -нетен приход =(4)-(9)			-10682452,05
11	Размер на финансов дефицит(%) =(10)/(4)			-1,1067

**Извод:** Проектът може да се реализира без да се търси финансова подкрепа от ОП, тъй като размерът на финансовия дефицит е отрицателен. Частните инвеститори могат да разчитат на ОПИК в размер до допустимия интензитет на безвъзмездна помощ.



## 4 ФИНАНСОВА СТАБИЛНОСТ НА ПРОЕКТА

Основно условие за финансова стабилност на проекта е кумулативната стойност на нетния паричен поток да бъде положително число през всичките години на проекта след пускане на инфраструктурните обекти в експлоатация.

В следващата таблица са представени изчисленията за финансовата стабилност на проекта:

### Финансова стабилност, изчислена на база диференциални приходи и разходи (лева)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Приходи (диференциални)</b>										
1 Общо финансови средства	394736,00	0,00	10135139,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Продажби	0,00	0,00	0,00	1843524,72	1898830,46	1955795,38	2014469,24	2074903,31	2137150,41	2201264,93
3 Остатъчна стойност	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 <b>Общо входящи парични потоци</b>	394736,00	0,00	10135139,20	1843524,72	1898830,46	1955795,38	2014469,24	2074903,31	2137150,41	2201264,93
сконтов индекс	0,952381	0,907029	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913
<b>Общо входящи парични потоци сконтирани</b>	375939,05	0,00	8755114,31	1516672,35	1487783,35	1459444,62	1431645,68	1404376,24	1377626,21	1351385,71
5 Общо оперативни разходи	12700,80	29635,20	133056,00	577000,00	592845,00	609148,83	625924,99	643187,41	660950,42	679228,77
6 Общо разходи за инвестиция	394736,00	0,00	10135139,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 Лихви										
8 Допълнителни плащания при прекратяване										
9 Издължаване на заемни средства										
10 Данъчни задължения										
11 <b>Обща стойност на изходящите парични потоци</b>	407436,80	29635,20	10268195,20	577000,00	592845,00	609148,83	625924,99	643187,41	660950,42	679228,77
сконтов индекс	0,952381	0,907029	0,863838	0,822702	0,783526	0,746215	0,710681	0,676839	0,644609	0,613913
<b>Обща стойност на изходящите парични потоци - сконтирана</b>	388035,05	26880,00	8870053,08	474699,33	464509,57	454556,23	444833,20	435334,56	426054,53	416987,54
12 <b>Обща стойност на паричните потоци</b>	-12096,00	-26880,00	-114938,78	1041973,02	1023273,78	1004888,39	986812,47	969041,68	951571,68	934398,17
13 <b>Кумулативна обща стойност</b>	24796,80	-2083,20	-117021,98	924951,05	1948224,83	2953113,22	3939925,69	4908967,37	5860539,05	6794937,22

**Финансова стабилност, изчислена на база диференциални приходи и разходи (лева)  
(продължение)**

	Приходи (диференциални)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Общо финансови средства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Продажби	2267302,87	2335321,96	2405381,62	2477543,07	2551869,36	2628425,44	2707278,20	2707278,20	2872151,45	2958315,99
3	Остатъчна стойност	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6830942,82
4	<b>Общо входящи парични потоци</b>	2267302,87	2335321,96	2405381,62	2477543,07	2551869,36	2628425,44	2707278,20	2707278,20	2872151,45	9789258,80
	сcontов индекс	0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889
	<b>Общо входящи парични потоци сконтирани</b>	1325645,03	1300394,65	1275625,23	1251327,61	1227492,79	1204111,98	1181176,51	1124930,01	1136607,86	3689468,69
5	Общо оперативни разходи	698037,64	717392,70	737310,04	757806,24	778898,40	800604,09	822941,42	845929,04	869586,15	893932,52
6	Общо разходи за инвестиции	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Лихви										
8	Допълнителни плащания при прекратяване										
9	Издължаване на заемни средства										
10	Данъчни задължения										
11	<b>Обща стойност на изходящите парични потоци</b>	698037,64	717392,70	737310,04	757806,24	778898,40	800604,09	822941,42	845929,04	869586,15	893932,52
	сcontов индекс	0,584679	0,556837	0,530321	0,505068	0,481017	0,458112	0,436297	0,415521	0,395734	0,376889
	<b>Обща стойност на изходящите парични потоци - сконтирани</b>	408128,15	399471,10	391011,25	382743,65	374663,45	366765,96	359046,62	351500,99	344124,77	336913,77
12	<b>Обща стойност на паричните потоци</b>	917516,88	900923,55	884613,97	868583,96	852829,35	837346,02	822129,90	773429,02	792483,09	3352554,92
13	<b>Кумулативна обща стойност</b>	7712454,10	8613377,65	9497991,62	10366575,58	11219404,93	12056750,95	12878880,84	13652309,86	14444792,95	17797347,87

На база получените резултати от паричните потоци можем да определим съотношението „Разходи-Ползи”. Той се изчислява посредством общата формула:

$$\Sigma B/C = \Sigma PV(I) / \Sigma PV(O)$$

Където:

I – са входящите парични потоци сконтирани;

O- са изходящите парични потоци сконтирани.

В конкретния случай индекса „Разходи-Ползи” има стойност **2,0787**. Ако този индекс има стойност по-голяма от 1, то се счита, че проекта е подходящ, тъй като ползите измерени чрез сегашната стойност на общите входящи потоци е по-голяма от нетната сегашна стойност на изходящите парични потоци.

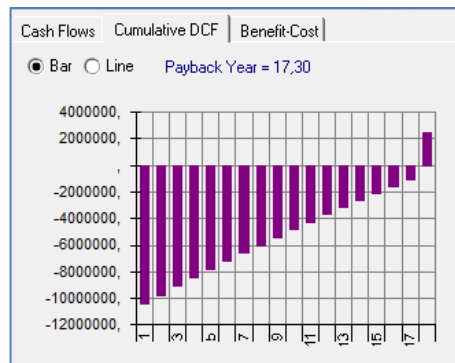
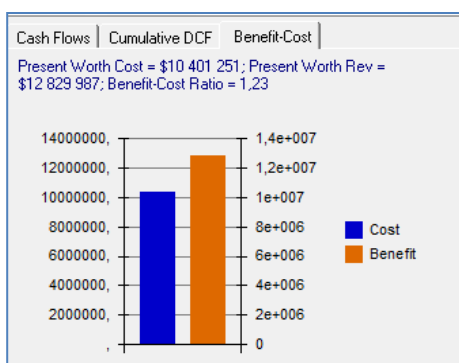
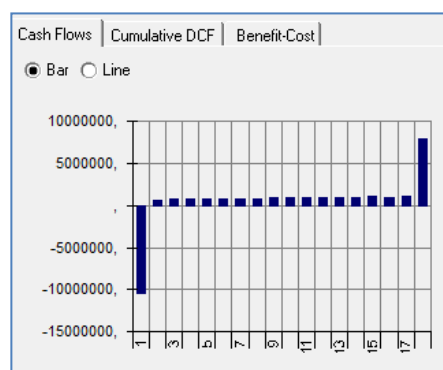
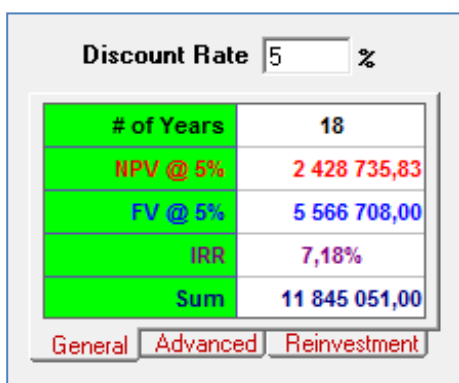


## Изводи:

С оглед на резултатите от разработения по проекта финансов анализ, биха могли да се направят следните изводи:

- Проектът е печеливш от финансова гледна точка, което означава, че за неговото реализиране не е необходимо безвъзмездно финансиране от оперативна програма, но частните инвеститори могат да се възползват от ОПИК в размер на допустимия интензитет на безвъзмездна помощ.
- Проектът отговаря на критериите за устойчивост на финансовите резултати в краткосрочен и дългосрочен план.

## 5 ПРИЛОЖЕНИЕ НА ФИНАНСОВ КАЛКУЛАТОР



От данните е видно, че годината на откупуване е 17,30 /207 месеца/, което е доказателство, че проекта е реализуем, но с твърде дълъг период на откупуване. Показателите за индекс разходи-ползи и IRR са значително по-добри 7,18, което отразява консервативните допускания на прогнозите в по-предните раздели. Периода на откупуване значително ще се съкрати, ако се оптимизират броя заети /25 души/ и се намали стойността на инвестицията за строителство. Целта на завишението е изпитване на стабилността при по-неблагоприятни условия и консервативни допускания за приходите.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## АНАЛИЗ РАЗХОДИ-ПОЛЗИ НА ПРОЕКТ

### 1.2.1.1.3. Изграждане на рибарско пристанище и рибна борса в землището на гр. Лом

**Мярка 1.2.1.1.: Създаване на експертен екип към община Лом в  
подкрепа на местната администрация при реализирането на  
проекти с инвестиционен характер**

**на ПРИОРИТЕТНА ОБЛАСТ 1: УСТОЙЧИВ ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ  
И ИНОВАЦИИ на ОПР Лом 2014-2020**

Документ			Преглед/Одобрение	
Версия	Дата	Статус	Дата	Статус
1.0	28.07.2014	Окончателен	28.07.2014	Окончателен

## КОНТАКТИ

Възложител: Община Лом, Р. България  
Организация: Община Лом  
Законен представител: Иво Иванов - Кмет  
Адрес: гр. Лом 3600, ул. Дунавска №12  
web <http://adm.lom.bg/>



Изпълнител: Региоплан ЕООД  
Организация: Региоплан ЕООД  
Законен представител: д-р Косъво Стойчев  
Адрес: София, бул. Александър Малинов №91, офис 102  
web [www.regioplan.biz](http://www.regioplan.biz)

