

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА на

ДОГОВОР № РД – 05-103 ОТ 04.12.2008г. МЕЖДУ „СПЕЦИАЛИЗИРАНИ БОЛНИЦИ ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ – НАЦИОНАЛЕН КОМПЛЕКС” ЕАД /ВЪЗЛОЖИТЕЛ/ И “ЕНЕМОНА” АД, ГР. КОЗЛОДУЙ /ИЗПЪЛНИТЕЛ/ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА РЕМОНТНИ СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИ РАБОТИ НА СГРАДИТЕ НА СБР-НК – ФИЛИАЛ СВЕТИ МИНА, ВЪРШЕЦ, СБР-НК ФИЛИАЛ ВЕЛИНГРАД И СБР-НК – ФИЛИАЛ САНДАНСКИ И ДЕТСКИ САНАТОРИУМ – ГР.ХИСАРЯ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ФЕЕИ

*Дата на изготвяне на
оценката*

10 ЯНУАРИ 2009

РЕЗЮМЕ

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

Дати на интервюта със служители на „ФЕЕИ” АДСИЦ: многократни срещи и разговори с представители на Възложителя Орлин Александров, Прокуррист, и Деян Върбанов, Финансов Анализатор в периода 17/12/2008г. и 10/01/2009г.

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

Резултати от оценката:

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

Дисконтов процент СБР-НК ЕАД:		8.80%
Номинално вземане към 30/04/2009	BGN	526 435, 87 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	BGN	6 580,45 лв
Оставащ бр. вноски	бр.	80
	$AФНСr,n=\{1-[1/(1+r)^n]\}/r$	60.9779
Настояща стойност / справедлива стойност	BGN	397 187, 00лв

Оценител

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

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Предмет на оценката:

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

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

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

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

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

1. Договор от 04.12.2008г. между между „Специализирани болници за рехабилитация – национален комплекс” ЕАД /Възложител/ и “Енемона” АД, гр. Козлодуй /Изпълнител/ за изпълнение на ремонтни строително-монтажни работи за сградите на СБР-НК филиал Св.Мина, Вършец, СБР-НК филиал Велинград и СБР-НК – филиал Сандански и Детски санаториум – град Хисаря /5 стр./

2..Структура на разходите на отделните обекти (Приложения № 1);

3.График за изпълнение на ремонтните работи.

4.Погасителен план за изплащане на направената инвестиция –Приложение 3

5. Приемо-предавателен протокол от 19 декември 2008 година за приемане на дейностите и започване изплащането на инвестицията.

6.Банкова Гранация № 038 LG-L-000133/01.12.2008 , издадена от Първа Инвестиционна банка АД за сумата от 5 528.00 лв за срок до 31.01. 2009 г.

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

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация, осигурени от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата, присъствали при

провежданите интервюта, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

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

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

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

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

5. Стандарт за стойността:

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

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

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

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

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ

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

Основни елементи на договора

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

Договор за изпълнение на ремонтни строително-монтажни дейности на сградите на СБР-НК филиали Вършец, Велинград и Сандански и на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря
дата на договора: 04/12/2008г.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ:

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

III. ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

Методология за оценка на вземания

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

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

Оценяваните вземания 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;
- липса на съществуваща пазарна цена на съставни елементи,

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

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

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

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

където:

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

Тъй като разликата в последната изравнителна вноска е пренебрежимо малка, при определянето на АФНС е работена с 80 бр.периода.

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

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

където:

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

При определяне на риска оценителят отчита следните обстоятелства:

1. Наличие на гаранция за добро изпълнение.
2. Наличие и готовност на Изпълнителя за подписване на банкова гаранция.
3. Валутен риск, при който стойността на даден актив се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута.

Определяне на дисконтов процент, приложим към датата на оценката:

Дисконтов процент СБР-НК: 8.80%

Прогнозна настояща стойност:

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

Номинално вземане към 30/04/2009	BGN	526 435,87 лв
Равна месечна вноска /главница и лихва/	BGN	6580,45 лв
Оставащ бр. вноски	бр.	80
	$AФНСr, n = \{1 - [1 / (1 + r)^n]\} / r$	60.3586
Настояща стойност / справедлива стойност	BGN	397 187,00 лв

Словом /триста деветдесет и седем хиляди сто осемдесет и седем лева/

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

ПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата прогнозна оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **10/01/2009г.** и към законовата структура към същата дата; по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на аналогични оценъчни резултати.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, параметри и характеристики на оценяваните активи и друга писмена, графична и устна получена при интервю информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и оценителитят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност и не носи отговорност за правния статус на активите, както и за наличието на други документи и обстоятелства, които не би могъл да знае поради непредставянето им от Възложителя.

Декларация на оценителя:

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

Assumptions			
1. Annual interest rate	8.80%		
3. Term of the loan	80		
4. Monthly payment	6,580.45		
6. Debt repayment scheme		Interest	Investment
	po formula	po formula	397,187.00
Month 1	2912.70	3667.75	393,519.26
Month 2	2885.81	3694.64	389,824.62
Month 3	2858.71	3721.74	386,102.88
Month 4	2831.42	3749.03	382,353.85
Month 5	2803.93	3776.52	378,577.33
Month 6	2776.23	3804.22	374,773.11
Month 7	2748.34	3832.11	370,941.00
Month 8	2720.23	3860.22	367,080.78
Month 9	2691.93	3888.52	363,192.26
Month 10	2663.41	3917.04	359,275.22
Month 11	2634.68	3945.77	355,329.45
Month 12	2605.75	3974.70	351,354.75
Month 13	2576.60	4003.85	347,350.90
Month 14	2547.24	4033.21	343,317.69
Month 15	2517.66	4062.79	339,254.91
Month 16	2487.87	4092.58	335,162.33
Month 17	2457.86	4122.59	331,039.73
Month 18	2427.62	4152.83	326,886.91
Month 19	2397.17	4183.28	322,703.63
Month 20	2366.49	4213.96	318,489.67
Month 21	2335.59	4244.86	314,244.81
Month 22	2304.46	4275.99	309,968.82
Month 23	2273.10	4307.35	305,661.48
Month 24	2241.52	4338.93	301,322.55
Month 25	2209.70	4370.75	296,951.80
Month 26	2177.65	4402.80	292,548.99
Month 27	2145.36	4435.09	288,113.90
Month 28	2112.84	4467.61	283,646.29
Month 29	2080.07	4500.38	279,145.91
Month 30	2047.07	4533.38	274,612.53
Month 31	2013.83	4566.62	270,045.90
Month 32	1980.34	4600.11	265,445.79
Month 33	1946.60	4633.85	260,811.94
Month 34	1912.62	4667.83	256,144.11
Month 35	1878.39	4702.06	251,442.05
Month 36	1843.91	4736.54	246,705.51
Month 37	1809.17	4771.28	241,934.24

Loan
outstanding

Договор за изпълнение на ремонтни строително-монтажни дейности на сградите на СБР-НК филиали Вършец, Велинград и Сандански и на сградата на Детски санаториум – гр.Хисаря
дата на договора: 04/12/2008г.

Month 38	1774.18	4806.27	237,127.97
Month 39	1738.94	4841.51	232,286.46
Month 40	1703.43	4877.02	227,409.44
Month 41	1667.67	4912.78	222,496.66
Month 42	1631.64	4948.81	217,547.86
Month 43	1595.35	4985.10	212,562.76
Month 44	1558.79	5021.66	207,541.10
Month 45	1521.97	5058.48	202,482.62
Month 46	1484.87	5095.58	197,387.04
Month 47	1447.50	5132.95	192,254.10
Month 48	1409.86	5170.59	187,083.51
Month 49	1371.95	5208.50	181,875.00
Month 50	1333.75	5246.70	176,628.30
Month 51	1295.27	5285.18	171,343.13
Month 52	1256.52	5323.93	166,019.19
Month 53	1217.47	5362.98	160,656.22
Month 54	1178.15	5402.30	155,253.91
Month 55	1138.53	5441.92	149,811.99
Month 56	1098.62	5481.83	144,330.16
Month 57	1058.42	5522.03	138,808.14
Month 58	1017.93	5562.52	133,245.61
Month 59	977.13	5603.32	127,642.30
Month 60	936.04	5644.41	121,997.89
Month 61	894.65	5685.80	116,312.09
Month 62	852.96	5727.49	110,584.60
Month 63	810.95	5769.50	104,815.10
Month 64	768.64	5811.81	99,003.29
Month 65	726.02	5854.43	93,148.87
Month 66	683.09	5897.36	87,251.51
Month 67	639.84	5940.61	81,310.90
Month 68	596.28	5984.17	75,326.73
Month 69	552.40	6028.05	69,298.68
Month 70	508.19	6072.26	63,226.42
Month 71	463.66	6116.79	57,109.63
Month 72	418.80	6161.65	50,947.99
Month 73	373.62	6206.83	44,741.15
Month 74	328.10	6252.35	38,488.81
Month 75	282.25	6298.20	32,190.61
Month 76	236.06	6344.39	25,846.22
Month 77	189.54	6390.91	19,455.31
Month 78	142.67	6437.78	13,017.53
Month 79	95.46	6484.99	6,532.54
Month 80	47.78	6532.54	0.00
	129248.87	397187.00	

При възлагане на оценка е валиден
само оригиналът на този документ!

Агенция за
приватизация

Лиценз

№ 10475

27 април 2004 година

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

Взято с оригинала