

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

Д О К Л А Д

(С Б О 1)

ЗА ЕКСПЕРТНА БИЗНЕСОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

1. ФИНАНСОВ АКТИВ ”В З Е М А Н Е П О Т Ъ Р Г О В С К И Д О Г О В О Р ”

Дати на:

Възлагане : 03.05.2008 г.

Предаване: 13.05.2008 г.

Пазарна адекватност: 30.11.2008 г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

- I. РЕЗЮМЕ**
- II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА**
- III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА**
- IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА**
- V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**
- VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА**
- VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.**
- VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ**
- IX. ПРИЛОЖЕНИЯ**

І. Р Е З Ю М Е

Вид на оценката: Отбелязва с X

Първоначална оценка X

Възложител: „Е Н Е М О Н А” АД ; Булстат 020955078, рег. по ф.д. 542/1990 – по описа на Окръжен съд Враца

Дати на интервюта със служители на „Е Н Е М О Н А” АД : 04.05.2008г.

Лица присъствували при интервюта:

Борислав Милоев –р-л направление „Бизнес развитие”

Антония Межеделиева -юристконсулт

Оценявани активи: Вземане възникнало по Договор от 30.03.2007 год. и Арх.код АД 01 от 04.04. 2007 год. между “Пирин –Текс” ЕООД гр. Г.Делчев в качеството на Възложител и „ЕНЕМОНА” АД – в качеството на Изпълнител на поръчка „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА НА ОБЕКТ „ПРОМИШЛЕНИ СИСТЕМИ” – собственост на Възложителя.

Резултати от оценката:

.....

Дисконтов процент

9.032 %

Настояща стойност на оценяваното вземане:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Към 13.05. 2008 г.

Номинално вземане главница към 13.05. 2008 г.

BGN

909 342.93 лв.

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

Равна месечна вноска	BGN	16 238.25 лв.
Оставащ брой вноски	бр.	56
Настояща стойност/справедлива стойност	BGN	739 778.03 лв.

Срок на пазарна адекватност : до 30.11.2008 г.

II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА : Настояща стойност на вземане по цитирания договор

Размер на вземането в номинал - 909 342.93 лв.

Вид на вземането – разсрочено на 56 бр. месечни вноски

Валута на вземането - български лева /B G N/

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

А) ДОГОВОР от 30.03.2007 год.

Б) Анекс № 2 от 15.02.2008 год.

към тях:

- а.1) Методика за отчитане на гарантиран резултат
- а.2) Приемателен протокол от 17.01.2008 г. за приемане 1 етап от договора
- б) Справка за налични вземания към 13.05.2008 г.
- в) Удостоверение за актуално състояние на „ЕНЕМОНА „ АД

При изготвянето на настоящата оценка, оценителят не се произнася по структурирането и размера на възникналото вземане и разглежда същото като признат правен интерес за Възложителя на оценката , вследствие извършена услуга.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираният договор с опция за последваща сделка с права по вземания /цесия/.

4. Дата на оценката: Датата/тите, към която се отнася и е валидно становището на оценителя.

5. Стандарт на стойността:

Приложени стандарти за оценяване: СБО 1-7, утвърдени с ПМС 113/31.05.02 г. и доп.и изменения – ДВ.бр.115 от 2004 г.

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.

6. Приложен подход и метод на оценка: При настоящата оценка е приложен доходния подход и метод на дисконтиране на паричните потоци

III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценявания актив е вземане, възникнало на база на Договор за извършена услуга /цитиран в раздел РЕЗЮМЕ към настоящата оценка/ като Възложител е „Пирин-Текс” ЕООД.

Обща характеристика на договора:

Договора е търговски и с предмет на дейност „услуга”

Сключен е възмезден договор за услуга на обект „ Промислени системи” – собственост на „ Пирин Текс” ЕООД гр. Гоце Делчев - за извършване на

енергоспестяващи мероприятия с гарантиран резултат и строително-монтажни дейности съотносими с постигане на договорения резултат.

Изпълнението на договора е разпределен на три етапа както следва:

А. Етап 1- съставен от инженерни дейности за енергийно спестяване и строително-монтажни работи.

Б. Етап 2- мониторинг на обекта за установяване на изпълнение и еталонни показатели мониторинг на обекта и заплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция.

В. Етап 3 - мониторинг и заплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция.

Целта на договора е – достигане на обобщена енергийна характеристика на обекта, съответстваща за получаване на сертификат за енергийна ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергийна ефективност.

Договорената енергийна ефективност в рамките на мониторинга изключва последващи промени в цените спрямо базисната стойност на 1 MWh, като ефекта се сравнява спрямо количествени характеристики.

Евентуално извършвани последващи разходи от Изпълнителя за постигане на договорените гарантирани резултати са за сметка на изпълнителя. Същите не засягат договорените плащания по основния Договор /по настоящата оценка/.

Възложителя ще заплаща разсрочено на равни месечни вноски договорената нетна стойност /без ДДС/ до 10 число на следващия месец след приемането на Етап 1.

Договорена е опция при постигната по голяма количествена икономия от договорената Изпълнителя да получи 50% от постигнатата икономия по цени действащи към момента на отчитането. Възможната опция не е включена във стойността на разсроченото Вземане.

Съгл.чл.21.т.20 – „ЕНЕМОНА” АД – в качеството на ИЗПЪЛНИТЕЛ има право да продаде /цесира/ вземанията си , по условията на раздел V на договора.

При конкретната оценка са взети под внимание и следните обстоятелства:

- Задължението по оригиналния договор следва да се погасява на равни месечни вноски по разсрочено плащане.
- Налице е подписан протокол за приемане на изпълнението на Етап 1
- По договора се изпълняват правата/задълженията по реализиране на Етап II, което се удостоверява чрез подписване на съвместни протоколи.
- Вземането е в лева .
- Подписан „Запис на заповед” - без протест-по чл.38 от Договора.

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

.....

ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

Обект: ВЗЕМАНЕ ПО ДОГОВОР от 30.03.2007 год.

Дати:

Дата на договор 30.03.2007 год

Дата на подписан протокол Етап 1: 07.01.2008 год.

Главница /нето/ **909 342.00 лв.**

Общ брой месечни вноски **60 бр.**

Оставащ брой погасителни вноски към 30.05.2008г. **56 бр.**

IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

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

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятието на парични средства, стоки , услуги и др.

При преглед на документите, оценителя акцентира внимание на характера на договора, клаузите по договора, начин на погасяване, степен на общ кредитен и специфичен риск-породени от състоянието на оригинален длъжник.

Оценяваните вземания са с характеристика както следва:

- вземането е облигационно и е в резултат на търговско правоотношение.
- вземането е разсрочено.
- вземането не е свързано с последващи разходи по гаранционно поддържане. Последващи разходи са задължение на Изпълнителя /чл.24 от Договора/.

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

- вземането не е зависимо от бъдеща промяна стойността на топлинната енергия, а само от постигане на количествени характеристики.
- вземанията нямат налична котировка на активен пазар.

За активи с горната характеристика единствено приложим е методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на активи от този характер се основава на теорията на стойността на парите във времето, прилагайки метода на дисконтираните парични потоци.

Намаляването на стойността на парите във времето е плод както на обективни обстоятелства породени от инфлации, така и от неприяемостта на бъдещи обществено-икономически и политически събития .

Дисконтирането като изчислителен процес е времето намаляване на теглата на същите.

Математическото изражение на метода на дисконтиране е следното:

$$AФНС_{r,n} = (1 - (1+r)^{-n})/r$$

Където :

- AФНС - анюитетен фактор на настоящата стойност
- r - процент на дисконтиране
- n - брой периоди

$$(1+r)^{-n} \quad - \text{дисконтов фактор}$$

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране.

Общият процент е сумата на съставните рискове на:

$$R = r_1 + r_2 + r_3 \dots r_n, \%$$

При определяне на различните видове риск се отчитат следните обстоятелства:

- **r1**- безрискова норма на доходност/възвръщаемост

Същата се разглежда от гледна точка на собственика на вземането като инвестиция в алтернативно вложение и свързано с възможно най-малък общ кредитен риск.

- **r2** - надбавки за общ риск
 - кредитен риск – риск от невъзможност на длъжника да погасява задължението
 - риск от инфлация-прогнозирана инфлация при дългосрочни вземания
 - валутен риск – риск от промяна на валутни курсове
- **r3** - надбавки за специфичен риск

- забава на изпълнение
- забава в изплащането

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИСКОНТОВИЯ ФАКТОР НА БАЗА НА РИСКА

При определяне на отделните видове риск , за оценката са послужили следните допускания:

- Безрискова норма- възможната алтернативна инвестиция в настоящия момент краткосрочни/тримесечни/ ДЦК – с годишна ефективност на вторичния пазар 3.83 %.

Заб. Реализирана емисия при проведен аукцион 14.04.2008 г. – ср.цена 99.04 лв.

$$r1 = 3.83 \%$$

- Надбавка за общ риск
Кредитен риск - Възложителя е подписал „Запис на заповед” – без протест.

Риск от инфлация - Вземането е дългосрочно и покупателната способност на парите ще се намали. Компенсирането изисква добавка за инфлационна премия. За изчислението възможният темп на инфлация на годишна база е на база прогнозната за страната за 2008 год. и прогнозна в бъдеще както следва:

2008 год.	103.1%/04.-12/
2009 год.	105%
2010 год.	105%
2011 год.	105%
2012 год.	105%

При темп на инфлация за периода 1.2532 – добавката е 4.952%.

Валутен риск - 0

$$r2 = 4.952 \%$$

- Специфичен риск
Забава в изплащането – 0.25 %

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

$$r3 = 0.25 \%$$

Общ риск : $R = (r1+r2+r3) = 9.032\%$

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Вследствие на извършени допускания и изчисления, справедливата пазарна стойност на обекта на оценка ”ВЗЕМАНЕ по Договор от 30.03.2008, е :

Номинално вземане към 30.05.2008 год.	909 342.00 лв.
Равна месечна вноска	16 238.25 лв.
Оставащ брой вноски	56
Настояща стойност/справедлива стойност :	739 778.03 лв.

VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето съотносима към 15.05.2008 г. и към законовата структура към същата дата, като по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

Вслучаи на осъществяване на сделка в по-късен етап поради процедурни изисквания ,но в рамките на 2/два/месеца от настоящата оценка и междуременно бр.вноски е намалял , оценката ще бъде както следва:

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

Към 30.юни 2008 год.

729 107.79 лв.

Към 31.юли 2008 год.

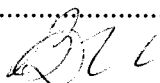
718 357.25 лв.

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените както и различни допускания при установяване на рисковите фактори.

Ползуването на метода Инвестиционна пазарна стойност – като алтернатива на вътрешната /фундаментална/ стойност следва да се разглежда в контекста на изчисления и допускания а не като задължение на инвеститора за избор на инвестиция.

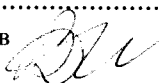
Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценявания актив нямат задължителен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

Всички документи идентифициращи сделката, договорените условия и други параметри са предоставени от Възложителя на оценката, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка на достоверност.



VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи обекта на оценката .
- Разговори със служители на Възложителя.
- ”ФАКТОРИНГ И ФОРФЕТИРАНЕ” – сделки с права и дългове – авт.Борислав Найденов – изд.СИЕЛА 1966 Г.
- ”ФИНАНСОВИ ИЗЧИСЛЕНИЯ” – авт. проф. д-р Никола Николов-университетско издателство”Стопанство” 1977 год.
- ”МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ” в сила от 01.01.2006 год. и издаден от И Д Е С в България.
- Д Ц К- /сконтови, тримесечни/ аукцион проведен от Министерството на финансите от 14.04.2008 г.
- НСИ –публикувани индекси на цени към 30.03.2008 год. и темп на инфлация



Д Е К Л А Р А Ц И Я

С настоящата подписаният Виолин Димитров Илиев – ЕГН 4307112865 и притежаващ Лиценз № 9096 от 14.юли 2000 г.изд. за оценка на финансови институции –изд.от Агенция за приватизация

ДЕКЛАРИРАМ

че:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „ЕНЕМОНА” АД
2. Не съм член на съвета на директорите на „ЕНЕМОНА” АД
3. Не съм свързано лице с член на съвета на директорите на ”ЕНЕМОНА”АД или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% от акциите на „ЕНЕМОНА” АД.
4. Не може да бъде повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Гр. София
13.05.2008 год.

Подпис:


/ Виолин Илиев /

Оценка на Взимане по договор от 30.03.2007 с Възложител „Пирин Текс“ ЕООД за „Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на обект - Промислени системи”

П Р И Л О Ж Е Н И Я

1. КОПИЕ ОТ ЛИЦЕНЗ № 9096 от 14.юли 2000 г. изд. от Агенция за приватизация

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

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 9096

14 юли 2000 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ВИОЛИН ДИМИТРОВ ИЛИЕВ

ЕГН 4307112865

за оценка
на финансови институции .

Лицензът е валиден за неопределен срок .

Изпълнителен директор:



[Signature]
З. Желязков

ВЯРНО
ОРИГИНАЛА

[Signature]

Оценка на Вземане по договор от 06.12.2007 с Възложител „УМБАЛ Д-р Георги Странски“ ЕАД за „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА 6 /шест/ бр.сгради.

Д О К Л А Д

(С Б О 1)

ЗА ЕКСПЕРТНА БИЗНЕСОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

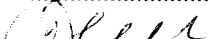
1. ФИНАНСОВ АКТИВ "ВЗЕМАНЕ ПО ТЪРГОВСКИ ДОГОВОР"

Дати на:

Възлагане : 03.05.2008 г.

Предаване: 13.05.2008 г.

Пазарна адекватност: 30.11. 2008 г.

Оценител: Виолин Илиев  1/14

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

- I. РЕЗЮМЕ**
- II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА**
- III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА**
- IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА**
- V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**
- VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА**
- VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.**
- VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ**
- IX. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Оценка на Вземане по договор от 06.12.2007 с Възложител „УМБАЛ Д-р Георги Странски“ ЕАД за „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА 6 /шест/ бр.сгради.

І. Р Е З Ю М Е

Вид на оценката: Отбелязва с X

Първоначална оценка X

Възложител: „Е Н Е М О Н А” АД ; Булстат 020955078, рег. по ф.д. 542/1990 – по опис на Окръжен съд Враца

Дати на интервюта със служители на „Е Н Е М О Н А” АД : 04.05.2008

Лица присъствували при интервюта:

Борислав Милоев – л-л направление „Бизнес развитие”

Антония Межделиева -юрисконсулт

Оценявани активи: Вземане възникнало по Договор от 06.12.2007 год. и Арх.код АД 01 от 1012.2007 год. между „УМБАЛ –Д-р Георги Странски” ЕАД гр.Плевен в качеството на Възложител и „ЕНЕМОНА” АД –в качеството на Изпълнител на обществена поръчка „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА 6 /шест/ бр.сгради.

Резултати от оценката:

.....

Дисконтов процент

9.16 %

Прогнозна стойност на оценяваното вземане:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Към 15.07. 2008 г.

Номинално вземане главница към 13.05. 2008 г.	BGN	2 406 477.93 лв.
Равна месечна вноска	BGN	28 993.71 лв.
Брой месечни вноски		83

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираният договор с опция за последваща сделка с права по вземания /цесия/.

4. Дата на оценката: Датата/тите, към която се отнася и е валидно становището на оценителя.

5. Стандарт на стойността:

Приложени стандарти за оценяване: СБО 1-7, утвърдени с ПМС 113/31.05.02 г. и доп.и изменения – ДВ.бр.115 от 2004 г.

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.

6. Приложен подход и метод на оценка: При настоящата оценка е приложен доходния подход и метод на дисконтиране на паричните потоци

III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценявания актив е вземане, възникнало на база на Договор за извършена услуга с Възложител е „УМБАЛ –Д-р Георги Странски“ЕАД гр.Плевен.

Обща характеристика на договора:

Договора е търговски и с предмет на дейност „услуга”

Сключен е възмезден договор за услуга на 6 /две/ обществени сгради – собственост на Възложителя - за извършване на енергоспестяващи мероприятия с гарантиран резултат и строително-монтажни дейности съотнесими с постигане на договорения резултат.

Изпълнението на договора е разпределен на два етапа както следва:

А. Етап 1с два подетапа- съставен от инженерни дейности за енергино спестяване и строително-монтажни работи.

Б. Етап 2- мониторинг на обекта и заплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция.

Целта на договора е – достигане на обобщена енергиинна характеристика на обекта, съответстваща за получаване на сертификат за енергиинна ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергиинната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергиинна ефективност.

Договорената енергиинна ефективност в рамките на мониторинга изключва последващи промени в цените спрямо базисната стойност на 1 MWh, като ефекта се сравнява спрямо количествени характеристики.

Евентуално извършвани последващи разходи от Изпълнителя за постигане на договорените гарантирани резултати са за сметка на изпълнителя. Същите не засягат договорените плащания по основния Договор, /по настоящата оценка/.

Възложителя ще заплаща разсрочено на равни месечни вноски договорената нетна стойност /без ДДС/ до 10 число на следващия месец след приемането на Етап 1.

При конкретната оценка са взети под внимание и следните обстоятелства:

- Задължението по оригиналния договор следва да се погасява на равни месечни вноски по разсрочено плащане.
- По договора се изпълняват правата/задълженията по реализиране на Етап II, което се удостоверява чрез подписване на съвместни протоколи.
- По договора , в чл.44 е посочено обезпечение – „Запис на заповед „без протест..
- Вземането е в лева .

ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

Обект: ВЗЕМАНЕ ПО ДОГОВОР от 06.12..2007 год.

Дати:

Дата на договор 06.12..2007 год.

Главница /нето /

2 406 477.93 лв.

Брой месечни вноски

83 бр.

Месечно погасяване

28 993.71 лв.

IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

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

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятието на парични средства, стоки , услуги и др.

При преглед на документите, оценителя акцентира внимание на характера на договора, клаузите по договора, начин на погасяване, степен на общ кредитен и специфичен риск-породени от състоянието на оригинален длъжник.

Оценяваните вземания са с характеристика както следва:

- вземането е облигационно и е в резултат на търговско правоотношение.
- вземането е разсрочено обезпечено със „Запис на заповед“-без протест.
- вземането не е свързано с последващи разходи по гаранционно поддържане. Последващи разходи са задължение на Изпълнителя .
- вземането не е зависимо от бъдеща промяна стойността на топлинната енергия, а само от постигане на количествени характеристики.
- вземанията нямат налична котировка на активен пазар.

За активи с горната характеристика единствено приложим е методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на активи от този характер се основава на теорията на стойността на парите във времето, прилагайки метода на дисконтираните парични потоци.

Намаляването на стойността на парите във времето е плод както на обективни обстоятелства породени от инфлации, така и от неприявдимостта на бъдещи обществено-икономически и политически събития .

Дисконтирането като изчислителен процес е времето намаляване на теглата на същите.

Математическото изражение на метода на дисконтиране е следното:

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

Където :

АФНС - анюитетен фактор на настоящата стойност
r - процент на дисконтиране
n - брой периоди

$(1+r)^{-n}$ - дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране. Общият процент е сумата на съставните рискове на:

$$R = r_1 + r_2 + r_3 \dots r_n, \%$$

При определяне на различните видове риск се отчитат следните обстоятелства:

- **r1**- безрискова норма на доходност/възвръщаемост

Същата се разглежда от гледна точка на собственика на вземането като инвестиция в алтернативно вложение и свързано с възможно най-малък общ кредитен риск.

- **r2** - надбавки за общ риск
 - кредитен риск – риск от невъзможност на длъжника да погасява задължението
 - риск от инфлация-прогнозирана инфлация при дългосрочни вземания
 - валутен риск – риск от промяна на валутни курсове
- **r3** - надбавки за специфичен риск
 - забава на изпълнение
 - забава в изплащането

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИСКОНТОВИЯ ФАКТОР НА БАЗА НА РИСКА

При определяне на отделните видове риск , за оценката са послужили следните допускания:

- Безрискова норма- възможната алтернативна инвестиция в настоящия момент краткосрочни/тримесечни/ ДЦК – с годишна ефективност -3.83%
3.83 %.

Заб. Реализирана емисия при проведен аукцион 14.04.2008 г. – ср.цена 99.04 лв.

$$r1 = 3.83 \%$$

- Надбавка за общ риск
Кредитен риск- Възложителя е орган на местната власт.

Риск от инфлация - Вземането е дългосрочно и покупателната способност на парите ще се намали. Компенсирането изисква добавка за инфлационна премия. За изчислението възможният темп на инфлация на годишна база е на база прогнозната за страната за 2008 год. и бъдеща както следва:

2008 год.	102.3%
2009 год.	105%
2010 год.	105%
2011 год.	105%
2012 год.	105%
2013 год.	105%
2014 год.	105%
2015 год.	102.8%

При темп на инфлация за периода 1.409 – добавката е 5.080%

Валутен риск - 0

$$r2 = 5.080 \%$$

- Специфичен риск
Забава в изплащането - 0.25 %

$$r3 = 0.25 \%$$

Общ риск : $R = (r1+r2+r3) = 9.16\%$

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Вследствие на извършени допускания и изчисления, справедливата пазарна стойност на обекта на оценка "ВЗЕМАНЕ по Договор от 06.12..2007 г. е :

Номинално вземане към 15.07.2008 год.	2 406 477.93 лв.
Равна месечна вноски	28 993.71 лв.
Оставащ брой вноски	83
Прогнозна справедлива стойност :	1 776 597.66 лв.

VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е прогнозна към датата на съставянето към 15.05.2008 г. и към законовата структура към същата дата, като по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

Прогнозата се основава на погасяване на 1/една вноски/след подписване на Протокол за Етап 1 съответно Подетап 1.1. и Подетап 1.2. /очаквано към 28.юни 1008 год/ и остатъчен брой погасявания 83.В определяне на дисконтовия фактор , оценката е съобразена със темпа на инфлация от 07.-12 2008 год.

Изчисленията стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените както и различни допускания при установяване на рисковите фактори.

Ползуването на метода Инвестиционна пазарна стойност – като алтернатива на вътрешната /фундаментална/ стойност следва да се разглежда в контекста на изчисления и допускания а не като задължение на инвеститора за избор на инвестиция.

Оценка на Вземане по договор от 06.12.2007 с Възложител „УМБАЛ Д-р Георги Странски“ ЕАД за „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА 6 /шест/ бр.сгради.

Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценявания актив нямат задължителен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

Всички документи идентифициращи сделката, договорените условия и други параметри са предоставени от Възложителя на оценката, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка на достоверност.



VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи обекта на оценката .
- Разговори със служители на Възложителя.
- ”ФАКТОРИНГ И ФОРФЕТИРАНЕ” – сделки с права и дългове – авт.Борислав Найденов – изд.СИЕЛА 1966 Г.
- ”ФИНАНСОВИ ИЗЧИСЛЕНИЯ” – авт. проф. д-р Никола Николов-университетско издателство”Стопанство” 1977 год.
- ”МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ” в сила от 01.01.2006 год. и издаден от И Д Е С в България.
- Д Ц К- /сконтови, тримесечни/ аукцион проведен от Министерството на финансите от 14.04.2008 г.
- НСИ –публикувани индекси на цени към 30.03.2008 год. и темп на инфлация



Д Е К Л А Р А Ц И Я

С настоящата подписаният Виолин Димитров Илиев – ЕГН 4307112865 и притежаващ Лиценз № 9096 от 14.юли 2000 год. за оценка на финансови институции ,изд.от Агенция за приватизация

ДЕКЛАРИРАМ

че:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „ЕНЕМОНА” АД
2. Не съм член на съвета на директорите на „ЕНЕМОНА” АД
3. Не съм свързано лице с член на съвета на директорите на ”ЕНЕМОНА”АД или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% от акциите на „ЕНЕМОНА” АД.
4. Не може да бъде повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Гр. София
13.05.2008 год.

Подпис:


/ Виолин Илиев /

Оценка на Вземане по договор от 06.12.2007 с Възложител „УМБАЛ Д-р Георги Странски“ ЕАД за „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА 6 /шест/ бр.сгради.

.....

П Р И Л О Ж Е Н И Я

.....

1. КОПИЕ ОТ ЛИЦЕНЗ № 9096 от 14.юли 2000 г. изд. от Агенция за приватизация

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

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 9096

14 юли 2000 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ВИОЛИН ДИМИТРОВ ИЛИЕВ

ЕГН 4307112865

за оценка
на финансови институции .

Лицензът е валиден за неопределен срок .

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

Изпълнителен директор:



[Handwritten signature]
З. Желязков

Д О К Л А Д

(С Б О 1)

ЗА ЕКСПЕРТНА БИЗНЕСОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

1. ФИНАНСОВ АКТИВ ”В З Е М А Н Е П О Т Ъ Р Г О В С К И Д О Г О В О Р ”

Дати на:

Възлагане : 08.05.2008 г.

Предаване: 13.05.2008 г.

Пазарна адекватност: 30.11. 2008 г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

- I. РЕЗЮМЕ**
- II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА**
- III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА**
- IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА**
- V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**
- VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА**
- VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.**
- VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ**
- IX. ПРИЛОЖЕНИЯ**

І. Р Е З Ю М Е

Вид на оценката: Отбелязва с X

Първоначална оценка X

Възложител: „Е Н Е М О Н А” АД ; Булстат 020955078, рег. по ф.д. 542/1990 – по опис на Окръжен съд Враца

Дати на интервюта със служители на „Е Н Е М О Н А” АД : 08.05.2008

Лица присъствували при интервюта:

Борислав Милоев – л-л направление „Бизнес развитие”

Антония Межделиева -юристконсулт

Оценявани активи: Вземане възникнало по Договор от 26.11..2007 год. между „МБАЛ –Тополовград ” ЕООД гр.Тополовград в качеството на Възложител и „ЕНЕМОНА” АД –в качеството на Изпълнител на обществена поръчка „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА 1 /една/ бр.сгради.

Резултати от оценката:

.....

Дисконтов процент

9.058%

Прогнозна стойност на оценяваното вземане:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Към 15.07. 2008 г.

Номинално вземане главница към 15.07. 2008 г.	BGN	273 175.72 лв.
Равна месечна вноска	BGN	3 252.09 лв.
Брой месечни вноски		84

Прогнозна справедлива стойност **BGN** **201 763.51 лв.**

Срок на пазарна адекватност : до 30.11.2008 г.

II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА : Настояща стойност на вземане по цитирания договор

Размер на вземането в номинал - **273 175.72 лв.**

Вид на вземането – разсрочено на месечни вноски **84**

Валута на вземането - български лева /B G N/

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

А) ДОГОВОР от 26.11..2007 год.

а.1) Методика за отчитане на гарантиран резултат

б) Справка за очакван размера на „Вземането”

в) Удостоверение за актуално състояние на „ЕНЕМОНА „ АД

При изготвянето на настоящата оценка, оценителят не се произнася по структурирането и размера на възникналото вземане , а разглежда същото като признат правен интерес за Възложителя на оценката , вследствие извършена услуга по договор.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникващо по горесцитираният договор с опция за последваща сделка с права по вземания /цесия/.

4. Дата на оценката: Датата/тите, към която се отнася и е валидно становището на оценителя.

5. Стандарт на стойността:

Приложени стандарти за оценяване: СБО 1-7, утвърдени с ПМС 113/31.05.02 г. и доп.и изменения – ДВ.бр.115 от 2004 г.

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.

6. Приложен подход и метод на оценка: При настоящата оценка е приложен доходния подход и метод на дисконтиране на паричните потоци

III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценявания актив е предстоящо вземане, възникнало на база на Договор за извършена услуга с Възложител е „МБАЛ –Тополовград”ЕООД гр.Тополовград.

Обща характеристика на договора:

Договора е търговски и с предмет на дейност „услуга”

Сключен е възмезден договор за услуга на 1 /една/ обществена сграда – собственост на Възложителя - за извършване на енергоспестяващи мероприятия с гарантиран резултат и строително-монтажни дейности съотносими с постигане на договорения резултат.

Изпълнението на договора е разпределен на два етапа както следва:

А. Етап 1с два подетапа- съставен от инженерни дейности за енергино спестяване и строително-монтажни работи.

Б. Етап 2- мониторинг на обекта и заплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция.

Целта на договора е – достигане на обобщена енергийна характеристика на обекта, съответстваща за получаване на сертификат за енергийна ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергийна ефективност.

Договорената енергийна ефективност в рамките на мониторинга изключва последващи промени в цените спрямо базисната стойност на 1 MWh, като ефекта се сравнява спрямо количествени характеристики.

Евентуално извършвани последващи разходи от Изпълнителя за постигане на договорените гарантирани резултати са за сметка на изпълнителя. Същите не засягат договорените плащания по основния Договор, /по настоящата оценка/.

Възложителя ще заплаща разсрочено на равни месечни вноски договорената нетна стойност /без ДДС/ до 10 число на следващия месец след приемането на Етап 1.

При конкретната оценка са взети под внимание и следните обстоятелства:

- Изпълнението на работите по Етап 1 –ще приключат към 28.юни 2008 год.
- Договорената цена като краен продукт не е свързана със фактическата себестойност на изпълнението на Етап 1.
- С подписването на Етап 1 –Възложителя в 10 дневен срок възстановява на Изпълнителя нетна сума в размер на 247 050.00лв.
- Остатък от вземането в размер на 273 175.72 лв. ще се изплаща на 84 бр.равни Вноски/месечни/ в размер на 3 252.09лв.
- Задължението по оригиналния договор следва да се погасява на равни месечни вноски на разсрочено плащане.
- По договора ще се изпълняват правата/задълженията по реализиране на Етап II, което ще се удостоверява чрез подписване на съвместни протоколи.
- По договора , в чл.44 е посочено обезпечение – „Запис на заповед „без протест..
- Вземането е в лева .

ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

Обект: ВЗЕМАНЕ ПО ДОГОВОР от 26.11..2007 год.

Дати:

Дата на договор 26.11..2007 год.

Главница /нето /

273 175.72ЛВ.

Брой месечни вноски

84 бр.

Месечно погасяване

3 252.09 лв.

IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

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

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятието на парични средства, стоки , услуги и др.

При преглед на документите, оценителя акцентира внимание на характера на договора, клаузите по договора, начин на погасяване, степен на общ кредитен и специфичен риск-породени от състоянието на оригинален длъжник.

Оценяваните вземания са с характеристика както следва:

- Вземането ще е облигационно и е в резултат на търговско правоотношение.
- вземането е разсрочено обезпечено със „Запис на заповед”-без протест.
- вземането не е свързано с последващи разходи по гаранционно поддържане. Последващи разходи са задължение на Изпълнителя .
- вземането не е зависимо от бъдеща промяна стойността на топлинната енергия, а само от постигане на количествени характеристики.
- вземанията нямат налична котировка на активен пазар.

За активи с горната характеристика единствено приложим е методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на активи от този характер се основава на теорията на стойността на парите във времето, прилагайки метода на дисконтираните парични потоци.

Намаляването на стойността на парите във времето е плод както на обективни обстоятелства породени от инфлации, така и от непридвидимостта на бъдещи обществено-икономически и политически събития .

Дисконтирането като изчислителен процес е времето намаляване на теглата на същите.

Математическото изражение на метода на дисконтиране е следното:

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

Където :

АФНС - анюитетен фактор на настоящата стойност
r - процент на дисконтиране
n - брой периоди

$(1+r)^{-n}$ - дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране. Общият процент е сумата на съставните рискове на:

$$R = r_1 + r_2 + r_3 \dots r_n, \%$$

При определяне на различните видове риск се отчитат следните обстоятелства:

- **r1**- безрискова норма на доходност/възвръщаемост

Същата се разглежда от гледна точка на собственика на вземането като инвестиция в алтернативно вложение и свързано с възможно най-малък общ кредитен риск.

- **r2** - надбавки за общ риск
 - кредитен риск – риск от невъзможност на длъжника да погасява задължението
 - риск от инфлация-прогнозирана инфлация при дългосрочни вземания
 - валутен риск – риск от промяна на валутни курсове
- **r3** - надбавки за специфичен риск
 - забава на изпълнение
 - забава в изплащането

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИСКОНТОВИЯ ФАКТОР НА БАЗА НА РИСКА

При определяне на отделните видове риск , за оценката са послужили следните допускания:

- Безрискова норма- възможната алтернативна инвестиция в настоящия момент краткосрочни/тримесечни/ ДЦК – с годишна ефективност -3.83%
3.83 %.

Заб. Реализирана емисия при проведен аукцион 14.04.2008 г. – ср.цена 99.04 лв.

$$r1 = 3.83 \%$$

- Надбавка за общ риск
Кредитен риск- Възложителя е орган на местната власт.

Риск от инфлация - Вземането е дългосрочно и покупателната способност на парите ще се намали. Компенсирането изисква добавка за инфлационна премия. За изчислението възможният темп на инфлация на годишна база е на база прогнозната за страната за 2008 год. и бъдеща както следва:

2008 год.	102.3%
2009 год.	105%
2010 год.	105%
2011 год.	105%
2012 год.	105%
2013 год.	105%
2014 год.	105%
2015 год.	102.5%

При темп на инфлация за периода 1.405 – добавката е 4.978%

Валутен риск - 0

$$r2 = 4.978 \%$$

- Специфичен риск
Забава в изплащането - 0.25 %

$$r3 = 0.25 \%$$

Общ риск : $R = (r1+r2+r3) = 9.058\%$

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Вследствие на извършени допускания и изчисления, справедливата пазарна стойност на обекта на оценка ”ВЗЕМАНЕ по Договор от 26.11..2007 г. е :

Номинално вземане към 15.07.2008 год.	273 175.72 лв.
Равна месечна вноска	3 252.09 лв.
Оставащ брой вноски	84
Прогнозна справедлива стойност :	201 763.51 лв.

VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е прогнозна към датата на съставянето към 15.05.2008 г. и към законовата структура към същата дата, като по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

Прогнозата се основава на остатъчна сума след погасяване на задължение по чл.12ал.1 от Договора след подписване на Протокол за Етап 1 ,очаквано към 28.юни 2008 год и остатъчен брой погасявания 84.В определяне на дисконтовия фактор , оценката е съобразена със темпа на инфлация от 07.-12 2008 год.

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените както и различни допускания при установяване на рисковите фактори.

Ползуването на метода Инвестиционна пазарна стойност – като алтернатива на вътрешната /фундаментална/ стойност следва да се разглежда в контекста на изчисления и допускания а не като задължение на инвеститора за избор на инвестиция.

Оценка на Вземане по договор от 26.11..2007 с Възложител „МБАЛ -Тополовград” ЕООД за „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА СГРАДА „ на ул.”Мусала” №1

.....

Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценявания актив нямат задължителен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

Всички документи идентифициращи сделката, договорените условия и други параметри са предоставени от Възложителя на оценката, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка на достоверност.



VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи обекта на оценката .
- Разговори със служители на Възложителя.
- ”ФАКТОРИНГ И ФОРФЕТИРАНЕ” – сделки с права и дългове – авт.Борислав Найденов – изд.СИЕЛА 1966 Г.
- ”ФИНАНСОВИ ИЗЧИСЛЕНИЯ” – авт. проф. д-р Никола Николов- университетско издателство”Стопанство” 1977 год.
- ”МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ” в сила от 01.01.2006 год. и издаден от И Д Е С в България.
- Д Ц К- /сконтови, тримесечни/ аукцион проведен от Министерството на финансите от 14.04.2008 г.
- НСИ –публикувани индекси на цени към 30.03.2008 год. и темп на инфлация

Д Е К Л А Р А Ц И Я

С настоящата подписаният Виолин Димитров Илиев – ЕГН 4307112865 и притежаваш
Лиценз № 9096 от 14.юли 2000 год. за оценка на финансови институции ,изд.от
Агенция за приватизация

ДЕКЛАРИРАМ

че:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „ЕНЕМОНА” АД
2. Не съм член на съвета на директорите на „ЕНЕМОНА” АД
3. Не съм свързано лице с член на съвета на директорите на ”ЕНЕМОНА”АД или с
лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% от акциите на „ЕНЕМОНА”
АД.
4. Не може да бъде повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

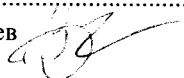
Гр. София
13.05.2008 год.

Подпис: 
/ Виолин Илиев /

Оценка на Вземане по договор от 26.11.2007 с Възложител „МБАЛ -Тополовград“ ЕООД за
„ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ
СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА СГРАДА „ на ул.”Мусала” №1

П Р И Л О Ж Е Н И Я

1. КОПИЕ ОТ ЛИЦЕНЗ № 9096 от 14.юли 2000 г. изд. от Агенция за приватизация



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

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 9096

14 юли 2000 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ВИОЛИН ДИМИТРОВ ИЛИЕВ

ЕГН 4307112865

за оценка

на финансови институции .

Лицензът е валиден за неопределен срок .

Изпълнителен директор:

[Signature]
З. Желязков

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

[Signature]



Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет ” Паисий Хилендарски” за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет”

.....

Д О К Л А Д

(С Б О 1)

ЗА ЕКСПЕРТНА БИЗНЕСОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

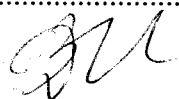
1. ФИНАНСОВ АКТИВ ”В З Е М А Н Е П О Т Ъ Р Г О В С К И Д О Г О В О Р ”

Дати на:

Възлагане : 03.05. 2008 г.

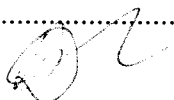
Предаване: 13.05.2008 г.

Пазарна адекватност: 30.11. 2008 г.



С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е :

- I. РЕЗЮМЕ**
- II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА**
- III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА**
- IV. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА**
- V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**
- VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКАТА**
- VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.**
- VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ**
- IX. ПРИЛОЖЕНИЯ**



Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

.....

I. Р Е З Ю М Е

Вид на оценката: Отбелязва с X

Първоначална оценка X

Възложител: „Е Н Е М О Н А” АД ; Булстат 020955078, рег. по ф.д. 542/1990 – по опис на Окръжен съд Враца

Дати на интервюта със служители на „Е Н Е М О Н А” АД : 04.05.2008 г.

Лица присъствували при интервютата:

Борислав Милоев – р-л направление „Бизнес развитие”

Антония Межеделиева -юрисконсулт

Оценявани активи: Вземане възникнало по Договор от 06.08.2007 год. и Арх.код АД 01 от 10.08.2007 год. между Пловдивски университет "Паисий Хилендарски" гр. Пловдив в качеството на Възложител и „ЕНЕМОНА” АД – в качеството на Изпълнител на поръчка „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНЖЕНЕРИНГ С ГАРАНТИРАН РЕЗУЛТАТ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТРОИТЕЛНО РЕМОНТНИ РАБОТИ НА СГРАДА НА БИОЛОГИЧЕН ФАКУЛТЕТ - при Пловдивски университет " Паисий Хилендарски".

Резултати от оценката:

.....

Дисконтов процент

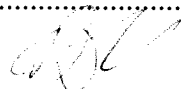
9.18 %

Настояща стойност на оценяваното вземане:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Към 13.05. 2008 г.

Оценител: Виолин Илиев



3/14

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет ” Паисий Хилендарски” за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет”

.....

Номинално вземане главница към 30.05. 2008 г.	BGN	494 003.69 лв.
Равна месечна вноска	BGN	6 024.43 лв.
Оставащ брой вноски	бр.	82
$АФНС r,n = (1 - (1+r)^{-n}) / r$		

Настояща стойност/справедлива стойност	BGN	365 948.18 лв.
--	-----	----------------

Срок на пазарна адекватност : до 30.11.2008 г.

II. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО НА ОЦЕНКАТА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА : Настояща стойност на вземане по цитирания договор

Размер на вземането в номинал - 494 003.65 лв.

Вид на вземането – разсрочено на 82 бр. месечни вноски

Валута на вземането - български лева /B G N/

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация:

А) ДОГОВОР от 06.08.2007 год.

а.1) Методика за отчитане на гарантиран резултат

а.2) Приемателен протокол за приемане I етап от договора

Б) Справка за Вземания от клиента към 13.05.2008 год.

В) Удостоверение за актуално състояние на „ЕНЕМОНА „ АД

При изготвянето на настоящата оценка, оценителят не се произнася по структурирането и размера на възникналото вземане , а разглежда същото като



Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет ” Паисий Хилендарски” за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет”

.....

признат правен интерес за Възложителя на оценката , вследствие извършена услуга по договор.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива стойност към датата на оценката на вземане, възникнало по горесцитираният договор с опция за последваща сделка с права по вземания /цесия/.

4. Дата на оценката: Датата/тите, към която се отнася и е валидно становището на оценителя.

5. Стандарт на стойността:

Приложени стандарти за оценяване: СБО 1-7, утвърдени с ПМС 113/31.05.02 г. и доп.и изменения – ДВ.бр.115 от 2004 г.

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.

6. Приложен подход и метод на оценка: При настоящата оценка е приложен доходния подход и метод на дисконтиране на паричните потоци.

III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценявания актив е ”търговско вземане”, възникнало на база на Договор за извършена услуга с Възложител Пловдивски университет „Паисий Хилендарски”.

Обща характеристика на договора:

Договора е търговски и с предмет на дейност „услуга”

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет ” Паисий Хилендарски” за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет”

.....
Сключен е възмезден договор за услуга на 1/една/ обществена сграда – собственост на Пловдивски университет „Паисий Хилендарски” - за извършване на енергоспестяващи мероприятия с гарантиран резултат и строително-монтажни дейности съотнесими с постигане на договорения резултат.

Изпълнението на договора е разпределен на два етапа както следва:

А. Етап 1- съставен от инженерни дейности за енергино спестяване и строително-монтажни работи.

Б. Етап 2- мониторинг на обекта и заплащане от Възложителя на вложената от Изпълнителя инвестиция.

Целта на договора е – достигане на обобщена енергиина характеристика на обекта, съответстваща за получаване на сертификат за енергиина ефективност, съгласно разпоредбите на Закона за енергиината ефективност и Наредбата за сертифициране на сгради за енергиина ефективност.

Договорената енергиина ефективност в рамките на мониторинга изключва последващи промени в цените спрямо базисната стойност на 1 MWh, като ефекта се сравнява спрямо количествени характеристики.

Евентуално извършвани последващи разходи от Изпълнителя за постигане на договорените гарантирани резултати са за сметка на изпълнителя. Същите не засягат договорените плащания по основния Договор /по настоящата оценка/.

Възложителя ще заплаща разсрочено на равни месечни вноски договорената нетна стойност /без ДДС/ до 10 число на следващия месец след приемането на Етап 1 Към момента на оценката броя на месечните вноски са 82 (осемдесет и две) бр.

При конкретната оценка са взети под внимание и следните обстоятелства:

- Задължението по оригиналния договор следва да се погасява на равни месечни вноски по разсрочено плащане.

- Налице е подписан протокол за приемане на изпълнението на Етап 1

- По договора се изпълняват правата/задълженията по реализиране на Етап 2, което се удостоверява чрез подписване на съвместни протоколи.

- По договора , в чл.44 е посочено обезпечение – „съгласие за незабавно инкасо”

- Вземането е в лева .

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет ” Паисий Хилендарски” за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет”

.....

ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ АКТИВ

Обект: ВЗЕМАНЕ ПО ДОГОВОР от 06.08.2007 год.

Дати:

Дата на договор

06.08.2007 год.

Главница /нето/ -остатък

494 003.69 лв.

Остатъчен брой вноски

82 бр.

Размер на месечна вноска

6 024.43лв.

IV. МЕТОД ЗА ОЦЕНКА

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

Вземанията възникват в резултат на предоставяне от страна на предприятието на парични средства, стоки , услуги и др.

При преглед на документите, оценителя акцентира внимание на характера на договора, клаузите по договора, начин на погасяване, степен на общ кредитен и специфичен риск-породени от състоянието на оригинален длъжник.

Оценяваните вземания са с характеристика както следва:

- вземането е облигационно и е в резултат на търговско правоотношение.
- вземането е разсрочено, без същото да е обезпечено с „инструменти” гарантиращи незабавното им изпълнение /липса на полици, записи на заповед и др./

.....
Оценител: Виолин Илиев



7/14

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител "Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

.....

- вземането не е свързано с последващи разходи по гаранционно поддържане. Последващи разходи са задължение на Изпълнителя /чл.30 от Договора/.
- вземането не е зависимо от бъдеща промяна стойността на топлинната енергия, а само от постигане на количествени характеристики.
- вземанията нямат налична котировка на активен пазар.

За активи с горната характеристика единствено приложим е методът на дисконтираните парични потоци.

Оценката на активи от този характер се основава на теорията на стойността на парите във времето, прилагайки метода на дисконтираните парични потоци. Намалването на стойността на парите във времето е плод както на обективни обстоятелства породени от инфлации, така и от неприявдимостта на бъдещи обществено-икономически и политически събития .

Дисконтирането като изчислителен процес е времевото намаляване на теглата на същите.

Математическото изражение на метода на дисконтиране е следното:

$$АФНС_{r,n} = (1 - (1+r)^{-n}) / r$$

Където :

- АФНС - анюитетен фактор на настоящата стойност
- r - процент на дисконтиране
- n - брой периоди
- $(1+r)^{-n}$ - дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране. Общият процент е сумата на съставните рискове на:

$$R = r_1 + r_2 + r_3 \dots r_n, \%$$

При определяне на различните видове риск се отчитат следните обстоятелства:

- **r1**- безрискова норма на доходност/възвръщаемост

Същата се разглежда от гледна точка на собственика на вземането като инвестиция в алтернативно вложение и свързано с възможно най-малък общ кредитен риск.

- **r2** - надбавки за общ риск
- кредитен риск – риск от невъзможност на длъжника да погасява задължението

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

- риск от инфлация-прогнозирана инфлация при дългосрочни вземания
- валутен риск – риск от промяна на валутни курсове

- **r3** - надбавки за специфичен риск
 - забава на изпълнение
 - забава в изплащането

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИСКОНТОВИЯ ФАКТОР НА БАЗА НА РИСКА

При определяне на отделните видове риск , за оценката са послужили следните допускания:

- Безрискова норма- възможната алтернативна инвестиция в настоящия момент краткосрочни/тримесечни/ ДЦК – с годишна ефективност 3.83%

Заб. Реализирана емисия при проведен аукцион 14.04.2008 г. – ср.цена 99.04 лв.

$$r1 = 3.83 \%$$

- Надбавка за общ риск
Кредитен риск- Възложителя е орган на местната власт.

Риск от инфлация - Вземането е дългосрочно и покупателната способност на парите ще се намали. Компенсирането изисква добавка за инфлационна премия. За изчислението възможният темп на инфлация на годишна база е на база прогнозната за страната за 2008 год. и в бъдеще на инфлация, прогнозирана в Еврозоната както следва:

2008 год.	103.1 %/04.-12/
2009 год.	105 %
2010 год.	105 %
2011 год.	105%
2012 год.	105%
2013 год.	105%
2014 год.	105%
2015 год.	101.67%

При темп на инфлация за периода 1.4047 – добавката е 5.10 %

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

.....

Валутен риск - 0

$$r2 = 5.10 \%$$

- Специфичен риск
Забава в изплащането - 0.25 %

$$r3 = 0.25 \%$$

Общ риск : $R = (r1+r2+r3) = 9.18\%$

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Вследствие на извършени допускания и изчисления, справедливата пазарна стойност на обекта на оценка "ВЗЕМАНЕ по Договор от 06.08.2007 г. е :

Номинално вземане към 15.05.2008 год.	494 003.65 лв.
Равна месечна вноска	6 024.43 лв.
Оставащ брой вноски	82
Настояща стойност/справедлива стойност :	365 948.18 лв.

VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ОЦЕНКА

Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето съотносима към 30.05. 2008 г. и към законовата структура към същата дата, като по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

.....

В случай на осъществяване на сделката в по-късен период поради процедурни изисквания, но в рамките до 2/два месеца/ от настоящата оценка и вслучаи че междуременно оставащият брой вноски е намалял ,оценката ще бъде следната:

към 30.юни 2008 год. оставащ брой вноски 81 и 362 723.26 лв.

към 31.юли 2008 год оставащ брой вноски 80 и 359 473.66 лв.

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените както и различни допускания при установяване на рисковите фактори.

Ползуването на метода Инвестиционна пазарна стойност – като алтернатива на вътрешната /фундаментална/ стойност следва да се разглежда в контекста на изчисления и допускания а не като задължение на инвеститора за избор на инвестиция.

Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценявания актив нямат задължителен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

Всички документи идентифициращи сделката, договорените условия и други параметри са предоставени от Възложителя на оценката, се считат за достоверни и оценителят не е извършвал допълнителни проучвателни процедури по проверка на достоверност.



VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи обекта на оценката .
- Разговори със служители на Възложителя.
- "ФАКТОРИНГ И ФОРФЕТИРАНЕ" – сделки с права и дългове – авт.Борислав Найденов – изд.СИЕЛА 1966 Г.
- "ФИНАНСОВИ ИЗЧИСЛЕНИЯ" – авт. проф. д-р Никола Николов-университетско издателство"Стопанство" 1977 год.
- "МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ" в сила от 01.01.2006 год. и издаден от И Д Е С в България.
- Д Ц К- /сконтови, тримесечни/ аукцион проведен от Министерството на финансите от 14.04.2008 г.
- НСИ –публикувани индекси на цени към 30.03.2008 год. и темп на инфлация

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

.....

Д Е К Л А Р А Ц И Я

С настоящата подписаният Виолин Димитров Илиев – ЕГН 4307112865 и притежаващ Лиценз № 9096 от 14.юли 2000г.изд.от Агенция за приватизация за оценка на финансови институции

ДЕКЛАРИРАМ

че:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „ЕНЕМОНА” АД
2. Не съм член на съвета на директорите на „ЕНЕМОНА” АД
3. Не съм свързано лице с член на съвета на директорите на ”ЕНЕМОНА”АД или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5% от акциите на „ЕНЕМОНА” АД.
4. Не може да бъде повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Гр. София
15.05.2008 год.

Подпис:


/ Виолин Илиев /

Оценка на Вемане по договор от 06.08.2007 с Възложител "Пловдивски университет " Паисий Хилендарски" за „ Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и допълнителни строително ремонтни работи на Биологичен факултет при пловдивкия университет"

.....

П Р И Л О Ж Е Н И Я

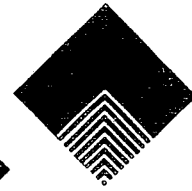
.....

1. КОПИЕ ОТ ЛИЦЕНЗ № 9096 от 14.юли 2000 г. изд. от Агенция за приватизация



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

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 9096

14 юли 2000 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на
ВИОЛИН ДИМИТРОВ ИЛИЕВ

ЕГН 4307112865

за оценка
на финансови институции .

Лицензът е валиден за неопределен срок .

Изпълнителен директор:



[Signature]
З. Желязков

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

[Signature]