



Централен офис
София 1164
ул. "Иван Евразий" №50
тел./факс (02) 865 0400,
865 0990, 865 1441
www.amrita.bg

Офис за страната
София 1407
ул. "Странен" №19
тел. 862 61 16
тел./факс (02) 862 91 26
www.amrita.bg



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност на активи

ОБЕКТ

КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ

СОБСТВЕНИК

„КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

**ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на
„КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/**

ОЦЕНКА НА

- КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ -

ефективна дата на оценката
Файл

- 05 април 2016 г.

jelezen_koncentrat_Kremikovci.doc

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	2
1. ВЪВЕДЕНИЕ.....	4
2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	4
3. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....	5
4. Методология на оценката.....	5
II. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ.....	7

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/
Ефективна дата на оценката -	05.04.2016 г.
Собственик на активите	„КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/
Активи за оценка -	КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ



Резултати от оценката

Пазарна стойност на КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ	58 119 лв	1,31 лв/т
	33 988 USD	0,77 USD/т
Ликвидационна стойност на КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ	46 495 лв	1,05 лв/т
	27 190 USD	0,61 USD/т

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларират, че нямат търговски интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация, свързана с оценяваните обекти

Изготвили оценката

1. 
/инж. Веселина Генева/
2. 
/инж. Ангелина Иванова/



Кампа на независимите оценители в България
Декларация на независимия оценител
Регистър. № 006500004 от 20.07.2010 год.
недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриална собственост
и други физически активи
Търговски предприятия и осемания
Други активи
„КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМПРИМА“ ООД
ЕИК 130535473

Кампа на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Машини и съоръжения
Годиш. № 300100366 от 14.12.2009 год.
Ангелина Тодорова Иванова

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне стойността на **44331 тона КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ**.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ЦВЕТАН СТЕФАНОВ БАНКОВ – синдик на „КРЕМИКОВЦИ“ АД /в несъстоятелност/

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от Консултантска къща **"АМРИТА" ООД**, Булстат 130565483.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. инж. Веселина Генева - сертификат № **300100354** за оценка на машини и съоръжения
2. инж. Ангелина Иванова – сертиф. № **300100356** за оценка на машини и съоръжения.

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната стойност на материалите с цел продажба.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите международни стандарти за оценяване (МСО).

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност** в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Амортизираната заместителна стойност

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

05 април 2016 год.

2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА

На територията на „КРЕМИКОВЦИ“ АД има **44 331 тона КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ**

Към момента на оценката:

- 44 331 тона КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ се съхраняват в склад № 2 на ЗПП на бившия комбинат „Кремиковци“ АД.
- Всички материали са налични.
- Всички факти и обстоятелства важат само към датата на тази оценка

Резултати от лабораторни изследвания на оценявания материал.

Съдържанието на желязо в кремиковския концентрат е 42,87%,

№ на пробата	Fe	Ba	CaO	Mn	SiO ₂	Pb
1	42.87	7.71	2.63	7.56	5.96	0.605
2	43.30	7.97	2.31	7.32	6.05	0.635
3	43.09	10.22	2.59	7.81	7.42	0.610

КРЕМИКОВСКИЯТ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ е съпътстващ продукт при производството на барит. Концентратът е бил съставна част в шихтата /15%-20%/ на агломерационно производство, където с останалите желязо съдържащи суровини се е уедрявал за по-нататъшно използване в доменните пещи. В последните години баритът и концентратът са се извличали от преработка на хвост /отпадък/ от хвостохранилището на „Кремиковци“ АД. Наличният концентрат е произведен преди 2008 година и се намира в склад № 2 на РПП.

Заложените в оценителския доклад цени са взимствани от лондонската метална борса:
<http://www.indexmundi.com/commodities/?commodity=iron-ore&months=12>

<http://www.infomine.com/investment/metal-prices/iron-ore/>

1. Липса на Металургични предприятия в България, които да преработят концентрата;
2. Уникалният химически състав би създавал проблем при преработката на концентрата в Метарулгичните предприятия в други държави;

Зърнометричен състав, измерен в милиметри и процентното съдържание в единица порба.

Класа/мм %

+ 0,315	3,40
-0,315 + 0,250	10,10
-0,250 + 0,125	15,35
-0,125 + 0,080	9,43
-0,080 + 0,071	12,65
-0,071 + 0,063	11,78
-0,063 + 0,054	15,55
-0,054	21,74

3. Ниско съдържание на желязо; Химичен състав на концентрата.

№	Показатели	Мярка	Съдържание
1	Fe	%	41,45
2	Pb	%	0,581
3	Cd	%	0,115
4	Zn	%	0,072
5	Mn	%	8,05
6	S	%	0,28
7	P	%	0,016
8	Ca	%	11,10
9	SiO ₂	%	11,00
10	CaO	%	3,03
11	Загуба при налягане	%	13,08

4. Съдържание на вредни и опасни примеси, като живак, арсен, олово и др.;
5. Високи транспортни разходи до пристанище на Черно море и Дунав;

9. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваните активи от **КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ** са се получили от преработка на хвост /отпадък/ от хвостохранилището на „Кремиковци“ АД. Към момента на оценката са складирани и подготвени за продажба.

3. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ - **05.04.2016 г.** и към законната структура и местните пазарни условия към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността/пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 05.10.2016 год.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени ако се окажат същите.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името на Оценителя, същата е **предмет на търговска тайна и конфиденциалност**. Предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползувани за каквито е да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /автор - "КК Амрита"/.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна и други стойности на актива **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ** и заверяваме с подписите си, че:

- Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

4. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

Метод на амортизираната възстановителна стойност (разходен подход)

Оценката на един актив определя **пазарна стойност**, която е най - вероятна цена за даден актив, при спазване на всички условия за коректна продажба, т.е. продавачът и купувачът действат съзнателно, при добра осведоменост, водени от собствени интереси, при отсъствие на каквато и да е принуда.

Пазарна стойност означава сумата на парите, които могат да се получат от сделката при условията, съществуващи в деня на оценката. Освен това сделката се извършва в пари или еквивалент на парична сума.

Машините и съоръженията са оценявани по **Метода на амортизираната заместителна стойност (Метод на вещната стойност)**.

При оценката на даден актив се възприема общата логика и методичен подход за оценка на дълготрайни материални активи. Факторите, влияещи върху стойността на машините и съоръженията, имат следните характерни особености:

Интензивността на изменение на техническото състояние на актива зависи от надеждността на отделните марки, тяхното предназначение и условията на експлоатация (пътни и климатични условия, техническо обслужване в сервизите, качеството на горивата и смазочните материали)

Методът се базира на принципа на субституцията. Предполага се, че инвеститорът не би заплатил повече за даден актив, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен актив със същото предназначение и със същата полезност за него. Активът не може да струва повече от заместването му с нов, с приблизително същите или възможно най - близки експлоатационно технически параметри, като оценявания. Това е горната граница за оценка на всеки актив, наречена **"Нова**

възстановителна стойност". Източници на информация за "Нова възстановителна стойност" зависят от факта дали моделът на съответния актив се произвежда още или е спрял от производство.

Вещната стойност се определя в зависимост от физическата и морална годност на актива.

Физическата годност включва всички фактори, които влияят на техническото състояние на актива: период на съществуване, продължителност на експлоатация, условия на експлоатация, степен на техническо поддържане и качество на извършените ремонти, условия на стопанисване. **Моралната годност** е в пряка зависимост от функционалните възможности, техническо и технологично изпълнение на актива и др. отнесени към качествата на произвежданите в момента аналози за сравнение.

При определяне на разходната стойност (вещната стойност) аналоговата цена коригира с коефициент на физическа /Кф/ и коефициент на морална /Км/ годност. Двата коефициента отразяват степента на морално остаряване, физическо износване, както и остатъчната годност на машината. Тези коефициенти се обуславят от пряк оглед на място и производството в момента. Коефициентът на икономическо остаряване (Ки) отчита конюнктурата на пазара.

Основни допускания при прилагането на метода:

- > **Активът удовлетворява икономическите потребности на предприятието;**
- > **Активът има остатъчен полезен живот;**
- > **Използването на актива ще продължи и в бъдеще.**

Справедливата пазарна стойност, определена по метода, представлява:

Разходите за възстановяване на нов актив (Нова възстановителна стойност)

(-) **Физическото износване**

(-) **Функционално и технологическо обезценяване**

(-) **Икономическо обезценяване**

Основните етапи при определяне на пазарната стойност по метода на разходите са:

1. **Определянето на новата възстановителна стойност;**
2. **Определянето на физическото износване;**
3. **Определяне на остатъчния живот на машината;**
4. **Определяне на функционалното и икономическо обезценяване.**

За определяне на нова възстановителна стойност е потърсена информация за:

1. Наличие на данни за продажба на аналогични активи
2. Определяне на показатели за сравнение
3. Анализ на резултатите от сравнението и извършване на оценката

При определяне на физическото изхабяване е използван метода на наблюдението (експертен оглед) и метода на съотношенията.

Методът на наблюдението се базира на субективната преценка на оценителя за физическото състояние на актива, както и на информацията, дадена му от упълномощени от възложителя лица. Отчитането на състоянието на актива е извършено по предварително разработена таблица. При метода на съотношенията **физическото изхабяване** се определя като математическо съотношение между действителния (ефективния) период на използване на машината или съоръжението и сумата от ефективния период на използване и определения по експертен път остатъчен срок на годност:

$$K_f = A_e / L_t = A_e / (A_e + L_r)$$

където:

K_f е физическото изхабяване;

A_e - ефективна възраст;

L_t - технически живот;

L_r - остатъчен живот.

Определянето на ефективното използване се налага както при различия в интензивността на използване на оборудването, така и при обновяване на отделни части, възли и агрегати вследствие на извършени ремонти и подобрения.

При определяне на **моралното изхабяване** са взети предвид:

1. Технологичното изхабяване
2. Функционалното изхабяване

Въведеният коефициент на годност K_г държи сметка за експлоатационното състояние, бъдещата използваемост и конюнктурата на пазара за оценяваните обекти извън заложеното амортизиране по счетоводни документи. По този начин се отчитат ремонтите, инвестициите за тях, моралната и физическа годност и начина на използване.

$$K_g = 1 - (K_{ef} + K_m + K_i)$$

където: K_{ге} = P/3 + (1-P/3).K_f

K_{ге} - ефективно физическо изхабяване

P - разходи за ремонт

З - заместителна стойност

K_f - физическо изхабяване на машината

K_m - коефициент на морално остаряване

K_i - коефициент на икономическо остаряване.

Метод на амортизационната заместителна стойност

№	ВИА А М А	тегло /тон/	Средна цена /лв/тон/	Средна цена /USD/тон/	Пазарна стойност
1	КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ	44 331 тона	1,31 лв/т	0,77 USD/т	58 119 лв
	На база цени от сайт index.mundj.com цената на желязна руда със съдържание 62% желязо доставена на пристанище в Китай декември 2015г.		39,60 USD/т		
	Съдържанието на желязо в кремиковския концентрат е 42,87 %, следователно 1 тон кремиковски концентрат доставен в Китай		27,38148 USD/т		
	намаление поради наличието на примеси от Mn, Zn, S, P, Pb, транспортни разходи и др.		1,31 лв/т		
	ВСИЧКО:	44 331 тона	1,31 лв/т	0,77 USD/т	58 119 лв
					33 988 USD

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Активи за оценка: КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ

Ефективна дата на оценката: 05.04.2016 г.

	Стойност	
КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН КОНЦЕНТРАТ		
Пазарна стойност	58 119 лв 33 988 USD	1,31 лв/т 0,77 USD/т
Ликвидационна стойност	46 495 лв 27 190 USD	1,05 лв/т 0,61 USD/т

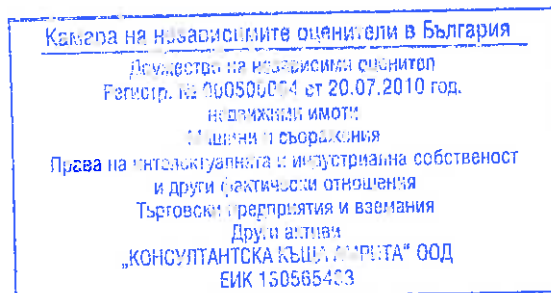
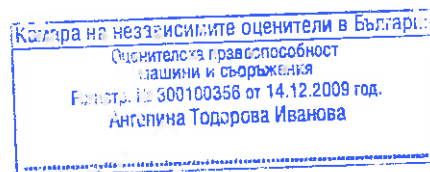
Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1.

/инж. В. Генева/

2.

/инж. Ангелина Иванова/





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 300100356 от 14 декември 2009 год.

АНГЕЛИНА ТОДОРОВА ИВАНОВА

родена на 01 февруари 1962 год. в гр. Хлзково, община Хлзково

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 7559 от 20.10.1998 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА
КРЕМИКОВСКИ ПОЛИГРАДИЕНТЕН
КОНЦЕНТРАТ**

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



"Кремиковци" АД/в несъстоятелност/

**Наличност на продукция
водеща се по счетоводна сметка 303100
"Продукция на склад"
към 31.01.2016г.**

№ зав.	НАИМЕНОВАНИЕ	Мярка	НАЛИЧНОСТ	
			303 СМЕТКА	
			КОЛИЧЕСТВО	СТОЙНОСТ
660	ЖЕЛЕЗЕН КОНЦЕТРАТ	Т.	44 331.000	801 188.79
	ОБЩО :			801 188.79

Гл.счетоводител:

/Л.Илиева/

Оперативен директор:

/Пл.Стоянов/



"Кремиковци" АД/в несъстоятелност/

**Наличност на продукция
водеща се по счетоводна сметка 303100
"Продукция на склад"
към 31.01.2016г.**

№ зав.	НАИМЕНОВАНИЕ	Мярка	НАЛИЧНОСТ	
			303 СМЕТКА	
			КОЛИЧЕСТВО	СТОЙНОСТ
660	ЖЕЛЕЗЕН КОНЦЕТРАТ	Т.	44 331.000	801 188.79
	ОБЩО :			801 188.79

Гл.счетоводител:
/П.Илиева/

Оперативен директор:
/Гл.Стоянов/

