

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Характеристика	Опис
Виконавець:	ТОВ «НЕЗАЛЕЖНА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА «ЕКСПЕРТ» (ЄДРПОУ №38854832)
Скорочена назва Виконавця:	ТОВ «НЕО «ЕКСПЕРТ»
Поштова адреса Виконавця:	03141, м. Київ, вул. Червоноткацька, буд. 42А/1, оф. 311
Контактна інформація Виконавця:	тел. (044) 228-01-27, моб. (050) 397-84-82, e-mail: r.alaverdov@gmail.com
Свідоцтво про реєстрацію суб'єкта оціночної діяльності:	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №435/21 від 07 червня 2021 р., виданий Фондом державного майна України
Замовник:	ПАТ «ДМК» (код ЄДРПОУ 05393043), в особі керуючого санацією – арбітражного керуючого Сокол Олексія Юрійовича (свідоцтво про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого (розпорядника майна керуючого санацією, ліквідатора) №193від 28.02.2013 р.), що діє на підставі Ухвали Господарського суду Дніпропетровської області від 16.10.2020 р. по справі №904/2104/19
Підстава для надання послуг:	Договір на проведення оцінки №01-01/21/31-0040-02 від 27.01.2021 р. та Додаткова угода №1 від 15.06.2021 р. до договору №01-01/21/31-0040-02 від 27.01.2021 р. укладені між ПАТ «ДМК» і ТОВ «НЕО «ЕКСПЕРТ»
Об'єкт оцінки:	Майно ПАТ «ДМК», що входить до складу єдиного майнового комплексу ПАТ «ДМК»
Дата оцінки:	01 травня 2021 р.
Дата завершення складання Звіту	22 червня 2021 р.
Мета оцінки:	Визначення стартової ціни Об'єкта оцінки як лоту для проведення аукціону (виставлення лоту на продаж через аукціон)
Вид вартості, що визначається:	Ринкова вартість (без ПДВ)
Методичні підходи, що використовуються:	Майновий та дохідний підходи. В рамках застосування майнового підходу вартість майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, визначалась із застосуванням витратного, порівняльного та дохідного підходів. В рамках застосування дохідного підходу, вартість майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу ПАТ «ДМК» була визначена методом непрямої капіталізації (дисконтування грошового потоку)
Величина ринкової вартості, отримана в результаті оцінки, грн (без ПДВ), в тому числі:	Ринкова вартість майна ПАТ «ДМК», що входить до складу єдиного майнового комплексу ПАТ «ДМК» станом на дату оцінки складає: 8 395 386 874 (Вісім мільярдів триста дев'яносто п'ять мільйони триста вісімдесят шість тисяч вісімсот сімдесят чотири гривня)
Необоротні активи, грн (без ПДВ):	3 026 544 980
Нематеріальні активи, грн (без ПДВ):	148 127 044
Незавершені капітальні інвестиції, грн (без ПДВ):	5 846 893
Основні засоби, грн (без ПДВ):	2 872 571 043



Характеристика	Опис
Оборотні активи, грн (без ПДВ):	5 368 841 894
Запаси, грн (без ПДВ):	2 984 008 078
Дебіторська заборгованість, грн (без ПДВ):	2 384 833 816

Оцінювач

Алавердов Р.Е.

Оцінювач

Лагно О.В.

Оцінювач

Степанов О.В.

Оцінювач

Шалаєв В.М.

Оцінювач

Печерога О.Б.

Директор ТОВ «НЕО «ЕКСПЕРТ»

Алавердов Р.Е.





**УКРАЇНСЬКЕ
ТОВАРИСТВО
ОЦІНЮВАЧІВ**

Для листування: м. Київ, вул. Кутузова, 18/7, оф.209
тел/факс (044) 501 - 27 – 76; e-mail: assetuto@i.kiev.ua

Вих. № 49-EP

від 23 червня 2021 р.

На № 01/516

від 22 червня 2021 р.

Рецензія

на звіт з незалежної оцінки ринкової вартості майна Публічного Акціонерного Товариства «Дніпровський металургійний комбінат», що входить до складу майнового комплексу Публічного акціонерного товариства «ДНІПРОВСЬКИЙ МЕТАЛУРГІЙНИЙ КОМБІНАТ»

Розділ 1. Загальна інформація

Назва звіту: звіт з незалежної оцінки ринкової вартості майна Публічного Акціонерного Товариства «Дніпровський металургійний комбінат», що входить до складу майнового комплексу Публічного акціонерного товариства «Дніпровський металургійний комбінат».

На рецензування було надано копію вказаного Звіту в шести томах з додатками до нього, прошитих та пронумерованих:

Том 1. Основні положення. Зведення результатів оцінки з Додатками;

Том 2. Визначення вартості Об'єкта оцінки дохідним підходом (як єдиного майнового комплексу) з Додатками;

Том 3. Розрахунок вартості необоротних активів;

Том 4. Матеріали дослідження (дані та джерела інформації зміни індексів цін, матеріали аналізу ринку подібного майна для складових Об'єкта оцінки);

Том 5. Опитувальні форми по активам, що входять до складу Об'єкта оцінки;

Том 6. Визначення вартості дебіторської заборгованості та запасів, що входять до складу Об'єкта оцінки. Розрахунок економічного зносу (знецінення) необоротних активів.

Після рецензування Звіт було повернено Замовнику рецензії.

Замовник оцінки: ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» (код ЄДРПОУ 05393043), в особі керуючого санацією – арбітражного керуючого Сокол Олексія Юрійовича (Свідоцтво про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого (розпорядника майна керуючого санацією, ліквідатора) № 193 від 28.02.2013 р.), що діє на підставі Ухвали Господарського суду Дніпропетровської області від 16.10.2020 р. по справі № 904/2104/19.

Виконавець: Суб'єкт оціночної діяльності ТОВ «НЕЗАЛЕЖНА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА «ЕКСПЕРТ» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 435/21 від 07 червня 2021 р., виданий Фондом державного майна України).

овачі:

- Алавердов Роман Едуардович (Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів № 1612 від 28.09.2004 р.; Сертифікат ФДМУ, виданий Республіканським учбовим центром та УТО № 1383 від 27.09.1999 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія МФ №7944-ПК від 27.01.2021 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія ЦМК №2879-ПК від 29.01.2021 р.);
- Лагно Олександр Васильович (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2718 від 25.04.2005 р.; Сертифікат ФДМУ, виданий КП «ІКЦ «УТО» №346 від 28.12.1995 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія МФ №7704-ПК від 19.08.2020 р.);
 - Степанов Олександр Валентинович (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №803 від 25.04.2002 р.; КСО ФДМУ Серія МФ №00049/X від 26.09.1998 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія МФ №3536-ПК від 07.10.2020 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія ЦМК №1068-ПК від 09.10.2020 р.);
 - Шалаєв Вадим Миколайович (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 8172 від 24.03.2010 р.; КСО ФДМУ Серія МФ № 7392 від 19.12.2009 р.; КСО ФДМУ Серія ЦМК № 17 від 19.12.2020 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія МФ №7515-ПК від 29.01.2020 р.);
 - Печерога Олександра Богданівна (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 8351 від 29.07.2010 р.; КСО ФДМУ Серія МФ № 7549 від 15.05.2010 р.; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серія МФ №7637-ПК від 13.05.2020 р.).

Підстава для виконання оцінки: Договір між ПАТ «ДМК» та ТОВ «НЕО «ЕКСПЕРТ» на проведення оцінки № 01-01/21/31-0040-02 від 27.01.2021 р., та Додаткова угода № 1 до цього договору.

Об'єкт оцінки: майно ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат», що входить до складу майнового комплексу ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат».

Мета оцінки: визначення стартової ціни об'єкта оцінки як лоту для проведення аукціону (виставлення лоту на продаж через аукціон).

Вид вартості: ринкова вартість.

Дата оцінки: 01.05.2021 р.

Дата завершення складання звіту: 22.06.2021 р.

Використані методологічні підходи: майновий, дохідний.

Вартість об'єкта оцінки: 8 395 386 874 гривні без ПДВ.

Підстава для рецензування: звернення замовника оцінки – ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат», в особі керуючого санацією – арбітражного керуючого Сокол Олексія Юрійовича № 01/516 від 22 червня 2021 р.

ть роботи: згідно Положення про Експертну Раду УТО дана робота до II-ї категорії складності.

лензування проводилось: з 22.06.2021 по 23.06.2021 року.

Висновок по розділу 1: залучені до проведення оцінки виконавці мали право на *ження професійної оціночної діяльності за відповідним напрямком на дату конання оцінки.*

Розділ 2. Інформація про рецензентів

Рецензування виконували:

- Маркус Я. І. - Голова Експертної Ради УТО (Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів № 2339 від 28.02.2005 р.; Заслужений експерт-оцінювач УТО - кваліфікаційне свідоцтво № 3 від 17.02.1999 р.; Сертифікат експерта-оцінювача № 8 від 11.04.1995 р., виданий ФДМУ та КП „ІКЦ” УТО; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 1745 від 2 жовтня 2004 року; Посвідчення про підвищення кваліфікації МФ № 12094-ПК від 14 січня 2021 року; Посвідчення про підвищення кваліфікації ЦМК № 3761-ПК від 16 лютого 2021 року; кандидат технічних наук);

- Чиркін А. М. – головний рецензент, Член Експертної Ради УТО (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 4619 від 16.05.2006 р.; Заслужений експерт-оцінювач УТО; Сертифікат експерта-оцінювача № 46 від 11.04.1995, видане ФДМУ та УТО; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №3543-ПК від 07.10.2020, видане ФДМУ та ХЦНТЕІ; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача ЦМК №1070-ПК від 09.10.2020, видане ФДМУ та ХЦНТЕІ);

- Пазірук В. І. – Член Експертної Ради УТО (Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів № 2861 від 19.05.2005 р.; Заслужений експерт-оцінювач УТО - кваліфікаційне свідоцтво № 15; Сертифікат експерта-оцінювача № 138 від 23.05.1995 р., виданий ФДМУ та УТО; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 3090 від 12.02.2005 р., видане ФДМУ та УКШ; Посвідчення про підвищення кваліфікації МФ № 12095-ПК від 14.01.2021 р, Посвідчення про підвищення кваліфікації ЦМК № 3764-ПК від 16.02.2021 року, що видані ФДМУ та УКШ).

Висновок по розділу 2: залучені рецензенти мали право на здійснення професійної оціночної діяльності за відповідним напрямком на дату виконання оцінки.

Розділ 3. Характеристика об'єкта оцінки та якості звіту

Характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є майно ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат», що входить до складу майнового комплексу ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат». ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» є одним з найбільших підприємств гірничо-металургійного комплексу України, входить у шістку провідних металургійних комбінатів країни з випуску найважливіших видів продукції. Підприємство спеціалізується на виробництві безперервнолитої заготовки; крупно-середньо- та дрібносортового фасонного й сортового прокату загального та спеціального призначення; трубної заготовки діаметром 120-330 мм для виготовлення труб загального та нафтогазового призначення. Підприємство є єдиним у світі виробником катаної осьової профільної заготовки (чорнових осей) та напівоброблених

...у складі залізничного транспорту. Середньооблікова кількість підприємств в 2020 році становила 8 861 чоловік.

Основні види діяльності підприємства із зазначенням найменування виду діяльності за КВЕД:

- 24.10 – Виробництво чавуну, сталі та феросплавів (основний);
- 46.72 – Оптова торгівля металами та металевими рудами;
- 49.20 – Вантажний залізничний транспорт.

ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» – підприємство з повним металургійним циклом, що має в своєму розпорядженні виробничі потужності по випуску:

- понад 5 млн. тон агломерату;
- біля 3 млн. тон чавуну;
- до 3,5 млн. тон сталі;
- до 3,5 млн. тон безперервнолитої заготовки;
- до 1,8 млн. тон товарного прокату.

У складі підприємства існують наступні основні цехи: агломераційний, доменний, конвертерний та прокатний цех у складі трьох дільниць: трубозаготовочна з рейкобалковим відділенням, сортопрокатна та осепрокатна. До складу основних виробництв входять:

- виробництво агломерату;
- виробництво чавуну;
- виробництво сталі;
- виробництво передільного і товарного прокату;
- допоміжні підрозділи і виробництва, що забезпечують підготовку і виконання виробничих завдань по випуску основних видів продукції.

ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» є потужним експортером металургійної продукції. Крім традиційних споживачів у країнах СНД, продукція поставляється у десятки країн світу практично на всі континенти. За 2020р. фактично весь обсяг заготовки МНЛЗ – було експортовано. Експорт іншої ваговою групи продукції – катанки – склав 40 % (переважно до країн Центральної та Східної Європи).

За результатами 2020 року основними постачальниками залізничної сировини були:

- Аглоруда: ТОВ «Оптимал Трейд» (ПрАТ «Суша Балка», ПАТ «КЗРК», ПрАТ «ЗЗРК»);
- Концентрат: ТОВ «Оптимал Трейд», ТОВ «Поліс Трейдінг» (ПАТ «Інгулецький ГЗК», АТ «Південний ГЗК», ПрАТ «Північний ГЗК»);

Основні поставки коксу проводились: ТОВ «Оптимал Трейд» (ПрАТ «ДКХЗ», ПрАТ «Южжос», ПрАТ «АКХЗ»).

Статутний капітал ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» становить 4 136 000 гривень, та розподілений на 6 776 544 000 штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 0,25 гривень кожна.

Після початку бойових дій на сході України 2014 року становище Підприємства значно погіршилося. Щоб зменшити залежність від поставок природного газу в травні 2014 року керівництво підприємства прийняло рішення про переведення доменного виробництва на пиловугільне паливо. В результаті труднощів з постачанням коксу, в першому півріччі 2014 року виробництво прокату зменшилася на 23,3 %, виплавка сталі - на 22,5 % і виплавка чавуну - на 22,1 %. 31 березня 2017 року підприємство було зупинене на «гарячу» консервацію через припинення поставок коксу (через блокаду залізниці в зоні АТО і припинення відвантажень від Алчевського коксохімічного заводу) та дефіциту оборотних коштів. Поступово, починаючи з серпня, почалося повільне відновлення виробництва. Всі ці фактори негативно позначились на обсягах виробництва продукції комбінату по відношенню до показників попередніх періодів.

В результаті отриманих в минулих роках та першому кварталі 2021 року збитків, власний капітал ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» мав від'ємне значення: станом на 31.12.2018 року – мінус 53 719 711 тисяч гривень, станом на 31.12.2019 року – мінус 69 048 356 тисяч гривень, станом на 31.12.2020 року – мінус 70 383 625 тисяч гривень, а станом на 31.03.2021 року – мінус 71 698 078 тисяч гривень.

В 2019 році підприємством був отриманий валовий збиток у розмірі 3 374 778 тисяч гривень, в 2020 році – валовий збиток у розмірі 933 593 тисяч гривень, а в першому кварталі 2021 року – валовий збиток у розмірі 111 033 тисяч гривень. Протягом 2019-2020 років та першого кварталу 2021 року собівартість реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) перевищувала чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) головним чином за рахунок збільшення витрат на кокс – основну складову у собівартості виробництва.

31 травня 2019 року Господарський суд Дніпропетровської області порушив провадження у справі про банкрутство ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» за заявою ТОВ «ТЕХНОБУДМОНТАЖ ГРУП».

Наявні документи, які дозволяють ідентифікувати об'єкт оцінки

Ідентифікація об'єкта оцінки проводилась із застосуванням наступних документів:

- Копія Свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат»;
- Статут ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» зі змінами та доповненнями до нього на дату оцінки;
- Баланси ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» станом на 31.12.2018 р., станом на 31.12.2019 р., станом на 31.12.2020 р., та станом на 31.03.2021 р.;
- Звіти про фінансові результати ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» за 2018-2020 роки та перший квартал 2021 року;
- Відомість основних засобів ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» станом на 1 травня 2021 р.;
- Перелік та балансова вартість нематеріальних активів ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» станом на 1 травня 2021 р.;

- Перелік та балансова вартість товарно-матеріальних запасів ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» станом на 1 травня 2021 р.;
- Характеристика дебіторської заборгованості, що входить до складу об'єкта оцінки станом на 1 травня 2021 р.;
- Опитувальні форми оцінювачів по активам, що входять до складу Об'єкта оцінки.

Візуалізація

Оцінювачами був здійснений безпосередній огляд об'єкта оцінки. В додатках до звіту були надані фотографії частини основних засобів, що входять до складу об'єкта оцінки та формують технологічну базу виробництва Підприємства.

Характеристика зовнішніх факторів

В розділі Звіту № 5 наданий аналіз металургійної галузі України за 2020 рік.

Структура та якість оформлення звіту з оцінки

У звіті наявний зміст та нумерація сторінок, таблиці мають назву та пронумеровані. Додатки до звіту містять всю інформацію, яка необхідна для ідентифікації об'єкта оцінки. Якість оформлення Звіту є доброю.

***Висновок по розділу 3:** зібраних виконавцем Звіту вихідних даних щодо характеристик об'єкта оцінки, ринкової та іншої інформації за обсягом та якістю достатньо для проведення оцінки відповідно до мети оцінки та обраного виду вартості. Якість оформлення Звіту є доброю.*

Розділ 4. Методологія оцінки

Обґрунтування вибору бази оцінки

Визначена оцінювачем ринкова вартість об'єкта оцінки відповідає меті (визначенню стартової ціни Об'єкта оцінки як лоту для проведення аукціону) та вимогам вітчизняних стандартів оцінки, а також діючим нормативним актам з оцінки майна.

Використані методичні підходи, методи, оціночні процедури та принципи оцінки

Розрахунок вартості компанії був здійснений із використанням майнового та доходного підходів. Діяльність ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» була збитковою протягом декількох років, і тому на підприємстві була впроваджена процедура санації. При використанні майнового підходу отримана вартість була значно більшою, ніж результат, отриманий із застосуванням доходного підходу. Найбільш вірогідна ринкова вартість об'єкта оцінки була визначена із застосуванням майнового підходу.

Основна частка необоротних активів ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» носить спеціалізований характер та оцінена з використанням такого виду вартості, як залишкова вартість заміщення. Відповідно до норм Національних стандартів (оцінки) та Міжнародних стандартів оцінки, для отримання їх ринкової вартості, оцінювачем було враховане економічне знецінення спеціалізованих активів. Економічне знецінення було визначене на підставі сукупної вартості комплексу необоротних активів, отриманого із використанням дохідного підходу.

Таке рішення відповідає меті санації, що орієнтована на подальше більш ефективне використання майна.

В рамках майнового підходу оцінювачем був застосований метод накопичення вартості. В рамках майнового підходу оцінювачем була визначена вартість необоротних та оборотних активів, що входять до складу об'єкта оцінки. Вартість окремих груп нерухомого та рухомого майна, а також зобов'язань, була визначена із застосуванням доходного, витратного та порівняльних методичних підходів.

Оцінка активів та зобов'язань на дату оцінки проводиться з урахуванням таких особливостей:

- необоротні активи в частині основних засобів, нематеріальних активів, незавершеного будівництва, довгострокових фінансових вкладень оцінювались з використанням бази оцінки, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості, вибір та визначення яких здійснюються відповідно до вимог національних стандартів;
- необоротні активи в частині довгострокової дебіторської заборгованості та відстрочених податкових активів оцінювались з урахуванням строку їх повернення (погашення, відшкодування) та ймовірності такого повернення (погашення, відшкодування);
- поточна дебіторська заборгованість оцінювалась з урахуванням строку її повернення (погашення, відшкодування) та ймовірності такого повернення (погашення, відшкодування);
- запаси товарно-матеріальних цінностей у разі, коли їх поточна вартість була еквівалентна вартості, що відображена у бухгалтерському обліку, оцінювались виходячи з їх балансової вартості. В інших випадках – виходячи з їх ринкової вартості, або вартості ліквідації (якщо ринкова вартість не перевищувала вартість їх ліквідації);
- довгострокові та поточні фінансові інвестиції оцінювались виходячи з їх ринкової вартості;
- одержані векселі оцінювались за їх ринковою вартістю, виходячи зі строку та ймовірності їх погашення;
- поточна вартість довгострокових та поточних зобов'язань, в залежності від їх виду, визначалась за балансовою вартістю, або розраховувалась шляхом дисконтування сум, що підлягають погашенню (основний борг, відсотки) у відповідних періодах, за обґрунтованою для кожного із зобов'язань ставкою дисконтування.

Оцінка окремих груп активів здійснювалась із застосуванням різних підходів. Дохідний підхід був застосований оцінювачем у разі оцінки нематеріальних активів, таких, як товарний знак. Порівняльний підхід був застосований для неспеціалізованої групи рухомого майна (обладнання, транспорту, інвентарю) та окремих одиниць неспеціалізованих рухомих споруд. Витратний підхід застосовувався у разі оцінки спеціалізованого нерухомого майна, при цьому витрати на його відтворення або заміщення на дату оцінки, визначались з урахуванням ринкових цін.

Для окремих основних засобів, що вичерпали свою корисність, оцінювачем була розрахована вартість ліквідації. Вартість ліквідації розраховувалась як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації майна як єдиного цілого на злом, або як його окремих складових частин, виходячи з принципу найбільш ефективного використання об'єкта, за вирахуванням очікуваних витрат, що пов'язані з

ліквідацією. У тому разі, коли за результатами розрахунків вартість ліквідації зменшилась до від'ємної величини, її значення встановлювалось у розмірі однієї гривні.

В рамках доходного підходу оцінювачем був застосований метод дисконтування грошових потоків. Період прогнозування становив п'ять років. Термінальна вартість підприємства в післяпрогнозному періоді була визначена із застосуванням моделі Гордона.

В рамках застосування доходного підходу вартість майна єдиного майнового комплексу була визначена як вартість цілісного майнового комплексу з подальшим виділенням вартості майна, яке безпосередньо входить до складу об'єкта оцінки.

В якості грошового потоку оцінювачем використаний чистий грошовий потік для інвестованого капіталу. Використана оцінювачами середньозважена ставка дисконтування (WACC) відповідала чистому грошовому потоку з точки зору інвестованого капіталу. Вартість власного капіталу була визначена із застосуванням моделі капітальних активів CAPM (Capital Asset Pricing Model). Модель оцінки капітальних активів – рівноважна модель ціноутворення, згідно якої очікувана доходність прибуткового активу є лінійною функцією чутливості доходності цього активу до зміни доходності ринкового портфелю в цілому. Вартість запозиченого капіталу була визначена як середньозважене значення вартості довгострокових кредитів в українських гривнях для юридичних осіб в Україні на дату оцінки. Оцінювачем прийнята концепція дисконтування наприкінці кожного прогнозного періоду.

Прогнозування грошових потоків здійснювалось на підставі фінансової звітності ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» за 2018-2020 рр. та за перший квартал 2021 року, а також прогнозів діяльності підприємства на 2021-2025 рр. Проведені розрахунки базувались на припущенні, що вся вироблена продукція буде реалізована та сплачена в тому ж періоді.

Інформація щодо планового обсягу реалізації основних видів продукції у натуральному вимірі була отримана від ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат», та перевірена оцінювачем на достовірність, шляхом порівняння з ретроспективними періодами. Оцінювачем прогнозувалась стабільність обсягів реалізації основної продукції протягом 2022-2025 рр. Прогнозні ціни на основні види продукції були розраховані виходячи з середньозважених фактичних цін, що склалися в першому кварталі 2021 року. Нетипові доходи та витрати від неосновної діяльності оцінювачем не прогнозувались.

Прогнозна собівартість була розрахована виходячи з фактичної собівартості за результатами першого кварталу 2021 року та консенсус-прогнозів. Витрати на збут прогнозувались на рівні 5% від чистого доходу, що відповідає фактичному середньому значенню за результатами 2018-2020 рр. Прогнозні адміністративні витрати прогнозувались виходячи з фактичних витрат за 2020 рік, скоригованих на прогнозні показники інфляції української гривні. Інформація щодо очікуваних орендних платежів за передані в користування комбінату основні засоби (доменні печі, силовий трансформатор) була отримана від підприємства. Прогноз амортизаційних відрахувань по основним засобам та нематеріальним активам здійснювався на підставі інформації, наданої безпосередньо ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат», які враховували заплановані підприємством капітальні інвестиції. В основу прогнозів капітальних інвестицій був покладений «План фінансування інвестиційної програми до 2025 рр».

прогноз змін в робочого капіталі був розрахований на підставі отриманої від «Дніпровський металургійний комбінат» інформації щодо робочого капіталу логічних підприємств, який в середньому становив 22 % від чистого доходу.

Відповідно до вимог п. 36 Національного стандарту № 3, вартість оцінюваних активів підприємства визначалась як різниця між вартістю активів та вартістю первісної потреби в робочому капіталі.

Розділ 5. Загальне зауваження

Оцінювачем не був зроблений детальний аналіз результатів фінансової діяльності підприємства (отриманих доходів та витрат) в 2019-2020 роках та в першому кварталі 2021 року. Наданий у звіті висновок відносно результатів фінансової діяльності ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат» не повністю розкриває всі важливі фактори, що призвели до його збиткової діяльності в цих періодах.

Висновок по розділу 5: прогнозування грошових потоків в рамках доходного підходу було здійснене на наданих підприємством прогнозах майбутньої діяльності на 2021-2025 р. р., ринкових цінах на продукцію та поточних даних щодо виробничої собівартості. Зазначене зауваження не вплинуло на достовірність отриманого результату.

Розділ 7. Загальний висновок про достовірність оцінки

Звіт з незалежної оцінки ринкової вартості майна Публічного Акціонерного Товариства «Дніпровський металургійний комбінат», що входить до складу майнового комплексу Публічного акціонерного товариства «Дніпровський металургійний комбінат», станом на 01.05.2021 р., виконаний суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «НЕЗАЛЕЖНА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА «ЕКСПЕРТ», оцінювачами Алавердовим Романом Едуардовичем, Лагно Олександром Васильовичем, Степановим Олександром Валентиновичем, Шалаєвим Вадимом Миколайовичем та Печерогою Олександром Богданівною, класифікується як такий, що у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

Голова Центральної
Експертної Ради УТО,
Заслужений експерт-оцінювач

Член Експертної Ради УТО,
Заслужений експерт-оцінювач:

Член Експертної Ради УТО,
Заслужений експерт-оцінювач:



Маркус Я. І.

Чиркін А. М.

Пазірук В. І.