

ОТЧЕТ № АБ-XXX-XX от 18.05.20XX г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОГО
ПРАВА НА ТОВАРНЫЙ ЗНАК «КОМПАНИЯ № 1»,
НОМЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ: 5XXXXXX**

Заказчик:

ООО «КОМПАНИЯ № 1»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	10
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
3.4. Краткий финансовый анализ ООО «КОМПАНИЯ № 1»	13
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	17
4.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции	17
4.2. Анализ политической ситуации по итогам апреля 20XX года	17
4.3. Макроэкономический обзор по итогам I квартала 20XX года	18
4.3.1. Потребительские ожидания	19
4.3.2. Динамика промышленного производства	20
4.3.3. Инфляция	20
4.3.4. Основные параметры прогноза социально – экономического развития	21
4.3.5. Основные выводы	22
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
4.5. Обзор российского рынка товарных знаков	22
4.6. Отраслевой рынок - офисная недвижимость в 1 кв. 20XX году	26
4.6.1. Предложение и вакантные места	26
4.6.2. Спрос	26
4.6.3. Коммерческие условия	27
4.6.4. Прогноз	28
4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	28
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
5.1. Этапы проведения оценки	30
5.2. Понятие рыночной стоимости	30
5.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки	30
5.4. Термины и определения	31
5.5. Характеристика подходов к оценке нематериальных активов	33
5.5.1. Затратный подход	33
5.5.2. Сравнительный подход	36
5.5.3. Доходный подход	38
5.6. Выбор подходов к оценке	44
5.7. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода	45
5.7.1. Основные допущения	46
5.7.2. Выбор длительности периода прогнозирования	46
5.7.3. Выбор вида денежного потока	46
5.7.4. Прогноз выручки	46
5.7.5. Определение ставки роялти	47
5.7.6. Расчет ставки дисконтирования	52
5.7.7. Расчет текущей стоимости денежных потоков	58
5.7.8. Внесение заключительных поправок и выведение итоговой стоимости в рамках доходного подхода	59
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	60
6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки	60
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	61
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	62

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ СПРАВОЧНИКОВ И ИНТЕРНЕТА

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
АПХИММ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки):	Исключительное право собственности на товарный знак (знак обслуживания) «КОМПАНИЯ № 1», номер государственной регистрации: 5XXXXXX
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Исключительное право
Информация об ограничениях, обременениях на объекты оценки	Отсутствует
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности (исключительное право на территории РФ)
Режим правовой охраны Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ № 1», адрес: 129344 г. Москва, ул. Хxxxxxxxxxxx, д. 1 корп. 3, пом. X, ком. 11. Приоритет от 12.09.20XX, срок действия регистрации – 12.09.20XX
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	27.04.20XX
Дата составления отчета:	18.05.20XX
Период проведения оценки:	27.04.20XX -18.05.20XX
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Не требуется
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.20XX г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.20XX г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.20XX г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №11)» от 22.06.20XX г. <p>Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»</p>
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 8, 11 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
---------------------	---

Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-00XXX/XX от 22.09.20XX г. страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора: с «03» октября 20XX г. по «02» октября 20XX г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Место нахождения Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Контактная информация Оценщика:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 20XX г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073/007679/XX от 22.09.20XX г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору № 024-073/007679/XX. Срок действия: с «03» октября 20XX г. по «02» октября 20XX г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 20XX г.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	«Оценка бизнеса» № 025XXX-1 от 15.07.20XX г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	12 лет
Стаж работы в оценочной деятельности:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	<p>Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> <p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
---	--

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
--	---

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ № 1» (ООО «КОМПАНИЯ № 1»), ОГРН: 1324XXXXXX, дата государственной регистрации 1 сентября 2004 года
------------------	---

Место нахождения Заказчика:	129344, г. Москва, ул. Хххххххххххххх, д. 1, корп. 3, пом. х комната 11
------------------------------------	---

Почтовый адрес Заказчика:	129344, г. Москва, ул. Хххххххххххххх, д. 1, корп. 3, пом. х комната 11
----------------------------------	---

Фактический адрес Заказчика:	129344, г. Москва, ул. Хххххххххххххх, д. 1, корп. 3, пом. х комната 11
-------------------------------------	---

Реквизиты Заказчика:	<p>ИНН: 7708535655 КПП: 771601001 р/с: 4070 2810 1000 7000 XXXX Банк: Акционерное общество "Алма Банк" г. Москва к/с: 3010 1810 9000 0000 0408 БИК: 044525408</p>
-----------------------------	--

1.4. Основные факты и выводы

Общая идентифицирующая объект оценки:	Общая информация, Исклyчительное право собственности на товарный знак (знак обслуживания) «КОМПАНИЯ № 1», номер государственной регистрации: 5XXXXXX
--	--

Правообладатель оцениваемого имущества:	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ № 1» (ООО «КОМПАНИЯ № 1»)
--	--

Дата оценки:	27.04.20XX г.
---------------------	---------------

Основание для проведения оценки:	Договор № АБ-XXX-XX от 27.04.20XX между ООО «КОМПАНИЯ № 1» и ООО «Апхилл»
---	---

Ограничения и пределы применения полученного результата:	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
---	--

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
--	---

Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости
---	---

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	2 539 000 (Два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	2 540 000 (Два миллиона пятьсот сорок тысяч) руб.

А. В. Вусов**Оценщик****Ю. Ю. Калуженин****Руководитель проектов
ООО «Апхилл»**

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объектов оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объектов оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки, указанной в Отчете об оценке.

Допущение. Исполнитель предполагает, что вся содержащаяся в предоставленных документах информация является достоверной, а правообладатель обеспечивает надежную защиту прав на объект оценки.

14. Анализ достоверности информации.

Достоверный— подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В рамках настоящей работы Объектом оценки выступает товарный знак.

Согласно ст. 1477 ГК РФ товарным знаком признается обозначение, служащее для индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, удостоверяемое свидетельством. В качестве товарных знаков могут быть зарегистрированы словесные, изобразительные, объемные и другие обозначения или их комбинации. Товарный знак может быть зарегистрирован в любом цвете или цветовом сочетании.

Исключительное право на товарный знак может быть осуществлено для индивидуализации товаров, работ или услуг, в отношении которых товарный знак зарегистрирован, в частности путем размещения товарного знака:


- на товарах, в том числе на этикетках, упаковках товаров, которые производятся, предлагаются к продаже, продаются, демонстрируются на выставках и ярмарках или иным образом вводятся в гражданский оборот на территории Российской Федерации, либо хранятся или перевозятся с этой целью, либо ввозятся на территорию Российской Федерации;
- при выполнении работ, оказании услуг;
- на документации, связанной с введением товаров в гражданский оборот;
- в предложениях о продаже товаров, о выполнении работ, об оказании услуг, а также в объявлениях, на вывесках и в рекламе;
- в сети «Интернет», в том числе в доменном имени и при других способах адресации.

Лицу, на имя которого зарегистрирован товарный знак (правообладателю), принадлежит исключительное право использования товарного знака любым не противоречащим закону способом (исключительное право на товарный знак). Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на товарный знак.

Исключительное право на товарный знак действует в течение десяти лет с даты подачи заявки на государственную регистрацию товарного знака в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности либо в случае регистрации товарного знака по выделенной заявке с даты подачи первоначальной заявки. Срок действия исключительного права на товарный знак может быть продлен на десять лет по заявлению правообладателя, поданному в течение последнего года действия этого права. Продление срока действия исключительного права на товарный знак возможно неограниченное число раз. По ходатайству правообладателя ему может быть предоставлено шесть месяцев по истечении срока действия исключительного права на товарный знак для подачи указанного заявления.

Сводная информация по Объекту оценки представлена ниже:

Таблица 3-2. Состав Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Товарный знак
Вид знака	Комбинированный знак – включает в себя словесные и изобразительные элементы
Визуальное отображение	
Неохраняемые элементы	н/д
Классы МКТУ	35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45
Приоритет товарного знака	12.09.20XX г.
Дата гос. Регистрации	31.01.20XX г.
Дата публикации	25.04.20XX г.
Дата истечения срока действия исключительного права	12.09.20XX
Остаточный срок охраны, лет	10 лет
Продление	Информация о продлении https://onlinepatent.ru/trademarks/5XXXXXX/
Правообладатель Объекта оценки	ООО «КОМПАНИЯ № 1»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 5XXXXXX
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Н/д
Дата постановки на баланс	Н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Н/д
Перечень товаров или услуг, которые реализуются под товарным знаком, их стоимость, объемы продаж.	ООО «КОМПАНИЯ № 1» под указанным товарным знаком оказывает услуги по предоставлению помещений в аренду. Общий объем выручки составляет 1 705 000 рублей в месяц. Арендодателем является правообладатель товарного знака.
Источники получения доходов от товарного знака кроме реализации товаров или услуг. Указанные источники отсутствуют.	Правоотношения на основании лицензионного договора отсутствуют
Описание Компании, реализующей продукцию под оцениваемым товарным знаком	Компания создана в 2004 году. Основной вид деятельности: сдача имущества в аренду. Неосновной вид деятельности: оптовая торговля. Основные клиенты: <ul style="list-style-type: none"> ▪ КОМПАНИЯ № 1 ▪ XXXXXXXX ООО ▪ XXXXXXXX ООО ▪ XXXXXXXX ООО ▪ XXXXXXXX ООО ▪ XXXXXXXX ООО

Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб.	± %
	31.12.20XX	31.12.20XX	31.12.20XX	31.12.20XX	на начало анализируемого периода	на конец анализируемого периода	(гр.5-гр.2)	((гр.5-гр.2) : гр.2)
	1	2	3	4	5	6	7	8
2. Оборотные активы, всего	16 151	14 035	14 098	8 300	36,7%	26,2%	-7 851	-48,6%
в том числе: запасы	13 406	12 491	12 189	6 891	30,5%	21,8%	-6 515	-48,6%
дебиторская задолженность	2 585	1 451	1 525	931	5,9%	2,9%	-1 654	-64,0%
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	74	28	327	421	0,2%	1,3%	347	468,9%
прочие оборотные активы	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0	
Пассив								
1. Собственный капитал	(1 632)	(486)	655	2 250	-3,7%	7,1%	3 882	-237,9%
2. Долгосрочные обязательства, всего	278	47	-	-	0,6%	0,0%	-278	-100,0%
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0	
3. Краткосрочные обязательства, всего	45 357	39 815	37 809	29 415	103,1%	92,9%	-15 942	-35,1%
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0	
кредиторская задолженность	45 357	39 815	37 809	29 415	103,1%	92,9%	-15 942	-35,1%
Валюта баланса	44 004	39 375	38 464	31 665	100,0%	100,0%	-12 339	-28,0%

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Структура активов Компании по состоянию на 31.12.20XX полностью представлена текущими активами. Основные средства составляют 72,2% от валюты баланса. Собственный капитал увеличился за счет сокращения величины нераспределенной прибыли. Долгосрочных обязательств нет, краткосрочные – сократились на 35%.

Оценка стоимости чистых активов Компании

Таблица 3-4. Анализ величины чистых активов Компании

Показатель	Значение показателя						Изменение	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб.	± %
	31.12.20XX	31.12.20XX	31.12.20XX	31.12.20XX	на начало анализируемого периода	на конец анализируемого периода	(гр.5-гр.2)	((гр.5-гр.2) : гр.2)
	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Чистые активы	-1 632	-486	655	2 250	-3,7%	7,1%	3 882	-237,9%
2. Уставный капитал	10	10	10	10	0,02%	0,03%	0%	0%
3. Превышение чистых активов над УК (стр.1-стр.2)	-1 642	-496	645	2 240	-3,7%	7,1%	3 882	-236,4%

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции²

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т. д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли – подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния – курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

На стоимость Объекта оценки также могут влиять различные политические факторы:

- внешняя политика государства и других стран, в том числе оборонное и внешнеэкономическое направления;
- внутренняя политика государства, в том числе экономическая и социальная политика, государственно-правовое регулирование, культурно-информационная политика, экологическое регулирование и т.п.

4.2. Анализ политической ситуации по итогам апреля 20XX года

Основным знаковым событием начала 20XX г. стало решение о проведении специальной военной операции по демилитаризации и денацификации Украины. Решение принято 24 февраля в соответствии со статьей 51 части 7 Устава ООН, с санкции Совета Федерации России и во исполнение ратифицированных Федеральным Собранием 22 февраля сего года договоров о дружбе и взаимопомощи с Донецкой народной республикой и Луганской народной республикой³.

После начала военной операции на Украине, против России и различных секторов ее экономики были введены новые санкции. Они также затронули промышленность, авиасообщение, торговлю сферой спорта и культуры.

Рост ВВП РФ в марте 20XX года, по оценке Минэкономразвития, замедлился до 1,6% в годовом сравнении с 4,3% в феврале и 5,8% в январе.

Президент РФ Владимир Путин заявил на заседании Совета законодателей при Федеральном Собрании РФ, что планы западных государств по экономическому удушению России провалились⁴.

² Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

³ https://www.interfax.ru/news/2022/02/24/all/page_6

⁴ <https://www.interfax.ru/world/838297>

Таблица 4.4. Динамика потребительских цен

	2022 год на 22 апр							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	16 - 22 апр	9 - 15 апр	на 22 апреля (с нач. года)	март (м/м)	апрель (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	17,70	1,25	0,25	0,20	11,32	7,61	0,58
Продовольственные товары	38,1	19,74	1,99	0,40	0,50	12,13	6,73	0,75
- без плодоовощной продукции	33,5	18,09	2,58	0,53	0,73	10,17	5,59	0,72
- плодоовощная продукция	4,6	31,87	-1,70	-0,41	-0,92	26,44	14,22	1,02
Непродовольственные товары	35,6	20,60	0,71	0,08	-0,01	13,67	11,25	0,66
- без бензина	31,3	22,64	0,82	0,09	0,00	15,48	12,83	0,68
- бензин автомобильный	4,4	6,04	-0,18	-0,04	-0,06	0,70	-0,15	0,49
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	10,25	1,05	0,41	0,07	1,99	3,55	0,01
Услуги (март)	26,3	9,94	-	-	-	-	3,99	-

Источник: данные <https://www.economy.gov.ru/material/file/c6c977961d5a9362e6357331b09fec90/270420XX.pdf>

4.3.4. Основные параметры прогноза социально – экономического развития

Основные показатели прогноза развития экономики в разрезе вариантов прогноза представлены ниже.

Таблица 4-5. Основные показатели прогноза развития экономики до 20XX года⁷

Показатель/Сценарий	20XX	20XX	20XX
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей			
Базовый	126 736	135 612	145 626
Консервативный	125 355	133 039	141 356
Темп роста ВВП, %			
Базовый	3,2	3,0	3,0
Консервативный	2,8	2,5	2,5
Дефлятор ВВП, %			
Базовый	2,8	3,9	4,2
Консервативный	2,2	3,5	3,7
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.			
Базовый	56,2	54,8	54,2
Консервативный	52,7	50,9	48,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США			
Базовый	71,8	72,6	73,6
Консервативный	73,2	74,6	76,1
Индекс потребительских цен, на конец года			
Базовый	4,0	4,0	4,0
Консервативный	3,7	4,0	4,0
Индекс потребительских цен, в среднем за год			
Базовый	3,8	4,0	4,0
Консервативный	3,9	4,0	4,0

Источник: прогноз Минэкономразвития России от 24.04.20XX

⁷https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

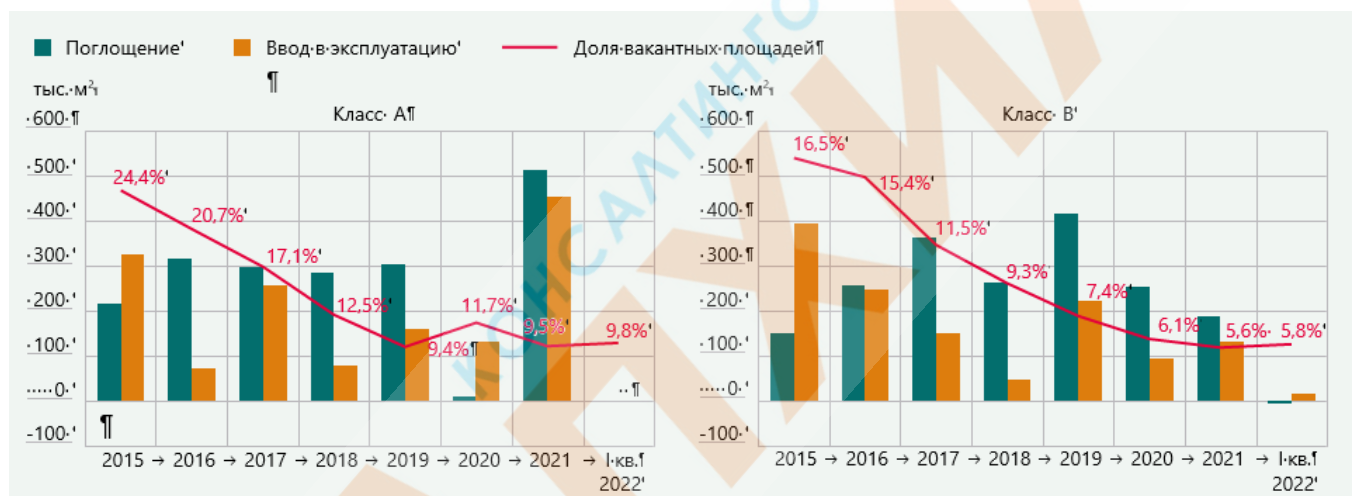
4.6. Отраслевой рынок - офисная недвижимость в 1 кв. 20XX году

4.6.1. Предложение и вакантные места

По итогам I кв. 20XX года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,6 млн м², из которых 5,1 млн м² относятся к классу А, а 12,5 млн м² – к классу В.

Ввод офисных площадей в I кв. 20XX года составил всего 13,4 тыс. м²: ввелся только БЦ Jazz класса В+. При наступившей геополитической и экономической неопределенности ввод многих проектов, которые были запланированы на 20XX год, может быть приостановлен или перенесен. Так, в конце 20XX года прогноз по вводу составлял 620– 660 тыс. м², текущий прогноз скорректирован до 240–340 тыс. м², что также практически в 2 раза ниже показателя 20XX года (587,4 тыс. м²). При этом стоит отметить, что большинство объектов нового ввода все так же будут представлены классом А (75–80% от общего объема).

Рисунок 4-6. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-ndvizhimosti-moskvy-1-kvartal-20XX-g>

Доля вакантных площадей на конец I кв. 20XX г. выросла и достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В.

Показатели вакантности существенно не выросли, так как до конца февраля сделки еще продолжали активно заключаться, а решения и действия иностранных арендаторов после начала кризиса были не определены.

При этом в классе А внутри МКАД показатель вакантности возрос также на 0,3 п. п., и достиг значения 6,8%.

4.6.2. Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I кв. 20XX года имел отрицательное значение и составил -21,9 тыс. м² против 273 тыс. м² в I кв. 20XX года.

Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, при этом с конца февраля закрытие сделок новой аренды было фактически приостановлено.

С учетом ситуации значимый интерес к офисам могут продолжать проявлять компании с государственным участием. В зависимости от политического фактора и развития экономики место покинувших московские офисы западных компаний могут занять азиатские компании. Средний размер сделки аренды в I кв. 20XX года составил 1 338 м², на уровне всего 20XX года.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 20XX г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности СРО «ДСО».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление Отчета об оценке.

5.2. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 20XX г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной

Ответ на этот вопрос может быть получен путем сравнения текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых активом, со стоимостью, определенной с использованием затратного подхода. С учетом того, что для большинства активов построение отдельных потоков, связанных только с ними, невозможно, Оценщик может провести тест на обесценение для всех активов, сравнив их стоимость со стоимостью бизнеса в целом. Если стоимость бизнеса окажется меньше стоимости всех активов, это будет свидетельствовать о наличии экономического обесценения, которое должно быть учтено в ходе оценки.

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость НМА должна определяться как разность между затратами на его воссоздание/замещение и всеми видами обесценения.

Применение затратного подхода для оценки технологических НМА позволяет оценить их стоимость путем анализа расходов, необходимых для их воссоздания. В случае технологических НМА основные расходы будут включать в себя заработную плату исследовательского персонала, затраты на создание прототипов и опытных образцов, на тестирование, получение разрешений и т. д. Часто такие расходы могут быть определены с достаточной точностью. Однако при использовании затратного подхода не учитываются такие важные факторы, как будущие доходы от использования НМА, рыночный потенциал, инвестиционные риски.

Чаще всего затратный подход может быть использован для оценки тех технологических НМА, которые были созданы внутри компании и не имеют юридической охраны (или имеют крайне слабую), что делает возможным их воспроизводство и использование любым заинтересованным лицом. При анализе таких активов необходимо учитывать, что они должны иметь реальную ценность для компании и использоваться при создании готовой продукции/услуг.

Использование затратного подхода для оценки товарных знаков возможно лишь в том случае, если они совсем новые, недавно разработанные, и экономические выгоды от их использования достоверно установить невозможно, но в то же время наличие товарных знаков является обязательным для рынка. В связи с уникальностью и специфичностью большинства НМА, Оценщик должен использовать в рамках затратного подхода метод воспроизводства. Метод замещения возможен только при наличии экспертного мнения о затратах, необходимых на разработку аналогичных активов в современных условиях, или в ситуации, когда анализ исторических затрат на создание актива позволяет точно идентифицировать избыточные затраты и произвести уточненный расчет.

5.5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.¹⁷

Сравнительный подход предполагает оценку НМА путем сравнения со стоимостью аналогичных активов, для сделок с которыми имеется доступная информация на рынке. Основная идея сравнительного подхода заключается именно в прямом сравнении оцениваемого НМА с аналогичными активами на рынке. Как неоднократно отмечалось ранее, основная сложность в применении данного подхода состоит в недоступности рыночной информации. Открытого рынка НМА не существует (за исключением ПО), а публикуемые данные о сделках часто оказываются фрагментарными и неполными.

Наиболее сложный аспект применения сравнительного подхода заключается в обеспечении сопоставимости сравниваемых НМА. Даже при наличии доступной информации о стоимости тех или иных НМА на рынке, она не будет иметь никакой ценности, если данные активы нельзя сопоставить с оцениваемым НМА.

При оценке же НМА проведение таких сравнений зачастую является невозможным. На стоимость НМА оказывает влияние значительное количество различных факторов, наиболее важные из которых приведены ниже и должны использоваться Оценщиком в рамках сравнительного подхода. Эти факторы относятся как к самим НМА, так и к продуктам, которые будут производиться с их использованием:

- отрасль;
- доля рынка;
- доходность;
- возраст технологии;

¹⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

5.5.3.3. Метод остатка для НМА (*Excess-Earnings Method*)

Общая концепция метода МЕЕМ

Метод МЕЕМ (Multi-period excess-earnings method) является одной из разновидностей метода дисконтирования денежных потоков. При применении данного метода определяются потоки доходов и расходов, в генерации которых участвует оцениваемый НМА. В некоторых случаях, в зависимости от конкретного НМА, начальные потоки доходов и расходов могут представлять собой потоки всего бизнеса. Однако общие денежные потоки всего бизнеса не всегда должны относиться на один НМА, поскольку в создании стоимости участвуют все активы предприятия (как существующие на дату оценки, так и те, которые будут созданы в будущем).

МЕЕМ предполагает определение притока и оттока средств, дохода на инвестиции (Returns On Investments) и их возврата (Returns of Investments).

Доход на инвестиции и возврат инвестиций представляют собой платежи условным собственникам других активов, отличных от оцениваемых НМА. При этом делается предположение, что все прочие активы (кроме оцениваемых) были взяты в аренду или лизинг.

Приток средств чаще всего представляет собой выручку компании в целом или ее отдельного сегмента, приходящуюся на оцениваемые НМА. Отток средств формируется затратами (прямыми и косвенными), коммерческими расходами, расходами на ремонт и т.д.

При оценке денежных потоков Оценщик должен правильно определить выручку и затраты, приходящиеся на конкретные НМА. Для одних активов это могут быть все доходы и расходы компании, для других – лишь их часть.

При проведении расчетов методом МЕЕМ Оценщик должен выполнить следующую последовательность действий:

- определить НМА, которые подлежат оценке с использованием метода МЕЕМ.
- выделить доходы, в генерации которых участвуют оцениваемые НМА.
- определить затраты, связанные с данными доходами.
- идентифицировать все другие активы, участвующие в генерации данных доходов.
- определить требуемую доходность для всех активов.
- провести расчет требуемого дохода на инвестиции и возврата инвестиций (для «арендуемых» активов).

5.5.3.4. Метод освобождения от роялти

Метод освобождения от роялти, применяемый в рамках доходного подхода, предполагает определение текущей стоимости будущих выгод от использования НМА, которые выражаются в виде платежей роялти, сэкономленных владельцем НМА вследствие наличия у него соответствующих прав.

Данные, необходимые для расчетов:

- прогнозируемая выручка (как правило) от реализации готовой продукции;
- ставка роялти;
- ставка дисконтирования (будет рассмотрена ниже, в соответствующем разделе).

Метод хорошо приспособлен для оценки технологий, когда ставки роялти доступны, а подобные технологии лицензируются. Не рекомендуется его применение в тех случаях, когда доступны прямые данные (или легко рассчитываются) о величине прямых экономических выгод от НМА, а также в тех ситуациях, когда доля потока, приходящаяся на НМА, существенно превышает типичные ставки роялти в отрасли.

При применении метода освобождения от роялти оценщик должен учитывать в денежных потоках влияние налога на прибыль, которым будет облагаться роялти, а также эффект налогового щита.

При определении ставок роялти традиционно используются три основных метода:

V_n - объем выпуска продукции, произведенной с использованием оцениваемого ОИС, в n -ом году;
 p_n - цена выпускаемой продукции использованием оцениваемого ОИС в n -ом году;
 R_n - ставка роялти для n -го года;

Использование метода освобождения от роялти предполагает следующий алгоритм действий:

- прогнозирование объема продаж продукции с использованием оцениваемого объекта интеллектуальной собственности по каждому расчетному году;
- прогнозирование цены продукции с использованием оцениваемого объекта интеллектуальной собственности по каждому расчетному году;
- определение ставки роялти;
- определение жизненного цикла оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. На практике юридический и экономический срок службы ОИС могут не совпадать.
- определение ставки дисконтирования, стоимость оцениваемого объекта интеллектуальной собственности определяется суммой текущих стоимостей выплат по роялти.

5.7.1. Основные допущения

Оценке в рамках доходного подхода подлежи товарный знак, непосредственно задействованный в производстве и в отношении которого представляется возможным, с определенной долей вероятности, спрогнозировать будущие денежные потоки.

Ретроспективные показатели финансовой деятельности, связанной с реализацией продукции, под оцениваемым товарным знаком, приняты по данным Заказчика.

Исходя из анализ выручки и анализа рынка, прогнозные показатели на 20XX-20XX гг. приняты согласно прогнозу ООО «Зелёная планета», где темп роста выручки меньше, чем в ретроспективных годах.

На основании данных Заказчика, в связи с нестабильной обстановкой в стране, организация занимается сдачей в аренду своих помещений. Однако основной вид деятельности по ОКВЭД - торговля оптовая химическими продуктами.

Доля в выручке от аренды составляет порядка 82%. И в ближайшие годы, по информации от Заказчика, сдача имущества в аренду будет являться основным видом деятельности.

5.7.2. Выбор длительности периода прогнозирования

Прогнозный период составляет 10 лет – срок правовой защиты товарных знаков и срок действия ТЗ до 12.09.20XX г.

Терминальный период в предположении пролонгации срока действия правовой защиты на товарный знак и его последующую продажу в настоящем отчете не рассматривается. Поскольку основной вид деятельности ООО «КОМПАНИЯ № 1» по ОКВЭД - торговля оптовая химическими продуктами. Однако связи с нестабильной обстановкой в стране, организация занимается сдачей в аренду своих помещений, доля в выручки от аренды составляет 82%.

У Заказчика пока нет данных о возобновлении основного вида деятельности. Поэтому предполагается, что товарный знак может быть не продлен.

5.7.3. Выбор вида денежного потока

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции).

В рамках данного Отчета Оценщиком прогнозируется денежный поток с учетом роста, опережающего темпы инфляции.

5.7.4. Прогноз выручки

Прогнозные показатели выручки на 20XX-20XX гг. приняты по данным Заказчика.

5.7.5.2. Метод «отраслевых стандартов»

Наиболее простым способом определения ставки роялти для товарных знаков является метод «отраслевых стандартов». Считается, что со временем в отраслях складывается общее понимание того, сколько необходимо платить за использование тех или иных товарных знаков.

Источниками информации для данного метода являются:

- в международной практике:
 - статистические издания, такие как сборник Licensing Royalty Rates (Aspen Publishers, 2009), где представлены средние ставки роялти для различных отраслей;
 - Рейли Р., Швайс Р. Оценка нематериальных активов / Пер. с англ. Бюро переводов Ройд. – М: ИД «Квинто-Консалтинг», 2005. – 761 с.;
- в отечественной практике:
 - Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. - М.: РИЦ ГШ ВС РФ, 2003.- 368 с.
 - Леонтьев Ю.Б. Техника профессиональной оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов. - М.: «Октопус», 2005.- 272с.
 - Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006. – 400 с

Условия применимости метода

Наиболее широко метод «отраслевых стандартов» используется при определении размера платежа за использование товарных знаков и изобретений. Одним из условий применения данного метода является отсутствие необходимости применения других методов, а достаточно предоставить «прикидочные» граничные значения диапазона значений ставок роялти.

Другим условием применения является невозможность применения других методов, например, таких как рыночный метод, что может быть вызвано, в частности, отсутствием необходимых исходных данных.

Одним из условий применимости этого метода является доступность оценщику информации, позволяющей оценить ставку роялти в соответствии с принадлежностью продукции, маркированной исследуемым товарным знаком, к некоторому классу по классификатору отраслей или продукции, используемой авторами конкретной публикации, к которому выполнена привязка диапазонов значений ставок роялти.

Таблица 5-2. Ставки роялти, применяемые в отечественной практике

Ставки роялти (% от выручки)	Название отрасли	Источник
3,00%	Гостиницы мини	СТР 29 ноябрь, 20XX
2 - 11	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	http://perspectio.ru/articles/royalty_rf_tz.pdf
1 - 5	Управление эксплуатацией нежилого фонда	http://perspectio.ru/articles/royalty_rf_tz.pdf

Источник: анализ Оценщика

Согласно отраслевым стандартам, применяемым в отечественной практике ставка роялти по отраслям, сопоставимым с недвижимостью, находится в пределах 1-11% от выручки, однако, примерную ставку роялти желательно уточнить с учетом нижеследующих факторов, влияющих на ее величину в конкретных условиях сделки с интеллектуальной собственностью, в частности для сделок с товарными знаками.¹⁹

Факторы, отражающие правовые аспекты сделки:

1. Объем передаваемых прав. Наиболее высокие ставки роялти будут по полным лицензиям – то есть когда лицензиат получает исключительное право на использование ИС (ИС –здесь и далее – интеллектуальная собственность). Несколько меньшие (но тоже достаточно высокие) ставки роялти

¹⁹ Источник: <http://www.ceae.ru/stavka-R.htm>

той, которую рекомендуется применять при согласовании оценок ИС, полученных тремя разными подходами - затратным, рыночным, доходным.²³

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального лицензиата и лицензиара; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица 5-4. Сравнительная характеристика методов расчета роялти

Метод	Плюсы	Минусы
Метод отраслевых стандартов	Использование среднеотраслевых показателей, легкость поиска информации для расчетов	Не учитываются изменяющиеся внешние условия
Метод О.В. Новосельцева	Относительная простота и наглядность	В оценке стоимости принимается во внимание только рентабельность и доля франчайзера в прибыли франчайзи

Источник: анализ Оценщика

Так как использованные методы являются равнозначными с точки зрения целей оценки, Оценщик присваивает каждому методу вес, равный 0,5.

Количественно полученные результаты определения роялти разными подходами далее оцениваются методом математического взвешивания.

Таблица 5-5. Расчет ставки роялти

Метод	Результат	Вес
Метод отраслевых стандартов	2,50%	0,2
Метод О.В. Новосельцева	3,17%	0,8
Средневзвешенное значение	3,04%	-

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, размер вознаграждения за право исключительного использования оцениваемого товарного знака рег. № 5XXXXXX роялти) принимается равным 3,04%.

Рассчитанные на базе указанной ставки денежные потоки по роялти были очищены от налога на прибыль по ставке 20% согласно рекомендациям по применению метода освобождения от роялти.²⁴

5.7.6. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - это норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

В качестве ставки дисконтирования использовалась средневзвешенная стоимость капитала (Weighted Average Cost of Capital, WACC). WACC учитывает в себе все риски, связанные с финансированием деятельности предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств.

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывается по формуле:

²³ Источник: <http://www.ceae.ru/stavka-R.htm>

²⁴ Практическое руководство по оценке активов РОСНАНО (часть 1), Г.Г.Азгальдов, Н.Н. Карпова «Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов».

Таблица 5-9. Расчет долгосрочной прибыли сверх CAPM³⁰ для портфелей десятичных групп NYSE/NYSE MKT/NASDAQ (1926-20XX), млн. долл. США

Size Grouping	Market Cap of Largest Company (USDm)	Size Premium
Mid-Cap (3-5)	11,979	0,96%
Low-Cap (6-8)	2,760	1,64%
Micro-Cap (9-10)	657	3,48%

Источник: *Ibbotson Associates, Valuation Handbook. Guide to Cost of Capital. 20XX, Duff & Phelps, LLC*

В рамках настоящего Отчета премия за малую капитализацию была принята на уровне 3,48%.

Определение премии за страновой риск

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями на территории США. Величина рассчитывается как разница между доходностями на еврооблигации в долларах и в рублях.

Определение стоимости заемного капитала

Стоимость заемного капитала определяется исходя из средневзвешенной величины процентной ставки по кредитам, выданным нефинансовым организациям в рублях в России на срок более 3 лет (согласно данным ЦБ РФ) – 10,2%³¹.

Корректировка стоимости капитала для рублевого денежного потока

Поскольку для расчета значения CAPM использовались данные номинированные в долларовом эквиваленте, следует перевести его в рублевый эквивалент, поскольку данное предприятие функционирует на территории России, и денежные потоки также номинированы в рублях.

Формула корректировки выглядит следующим образом:

$$CAPM_{RUR} = \frac{1 + R_{RUR}}{1 + R_{USD}} \times (1 + CAPM_{USD}) - 1$$

$CAPM_{RUR}$ – Стоимость собственного капитала в рублевом эквиваленте;

R_{RUR} – Доходность по рублевым государственным облигациям России;

R_{USD} – Доходность по еврооблигациям России, номинированным в долларах США;

$CAPM_{USD}$ – Стоимость собственного капитала в долларовом эквиваленте.

Доходность долларовых облигаций определена на основе данных по долгосрочным валютным еврооблигация (RU000A0ZYUN4) – 2,25%³².

Доходность рублевых еврооблигаций определена на основе данных по долгосрочным облигация федерального займа (SU26224RMFS4) – 10,27%³³.

³⁰ long-term returns in excess of CAPM

³¹ Источник: <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/40856/Bbs2202r.pdf>

³² Источник: https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOD&code=RU000A0ZYUN4&utm_source=www.moex.com&utm_term=ru000a0zyun4

³³ Источник: https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26224RMFS4&utm_source=www.moex.com&utm_term=%D0%BE%D1%84%D0%B7-26224

Далее определенный таким образом фактор текущей стоимости умножается на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период. Текущие величины денежных потоков складываются, в результате чего получается чистая текущая величина денежного потока за весь прогнозный период.

5.7.8. Внесение заключительных поправок и выведение итоговой стоимости в рамках доходного подхода

В рамках настоящего Отчета для получения итоговой величины рыночной стоимости прав собственности на Объект оценки осуществлен расчет дисконтированных потоков роялти, приведенный в таблице ниже.

Таблица 5-12. Расчет стоимости товарного знака методом освобождения от роялти

Период	с 01.01.20XX по 27.04.20XX г.	с 28.04.20XX по 31.12.20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	с 01.01.20XX по 12.09.20XX г.
Выручка, тыс. руб.	17 595	8 405	27 000	28 000	29 120	30 285	31 496	32 756	34 066	35 429	36 846	26 771
Роялти с налогом	3,04%	255	820	851	885	920	957	995	1 035	1 076	1 119	813
Роялти без налога	20%	204	656	680	708	736	765	796	828	861	895	651
Денежный поток от роялти, тыс. руб.		204	656	680	708	736	765	796	828	861	895	651
Период дисконтирования		0,3384	1,1740	2,1740	3,1712	4,1685	5,1658	6,1658	7,1630	8,1603	9,1575	9,8562
Ставка дисконтирования		29,4%	28,7%	28,0%	26,6%	26,6%	26,6%	26,6%	26,6%	26,6%	26,6%	26,6%
Фактор дисконтирования		0,9165	0,7436	0,5846	0,4730	0,3738	0,2954	0,2333	0,1843	0,1457	0,1151	0,0976
Текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода, тыс. руб.		187	488	398	335	275	226	186	153	125	103	64
Рыночная стоимость, тыс. руб.	2 539											

Источник: расчеты Оценщика

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на доходном подходе к оценке, Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объектов оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Краткая характеристика доходного подхода

Методы оценки в рамках доходного подхода определяют стоимость нематериального актива (или группы активов) как настоящую стоимость доходов, денежных потоков или экономии затрат, которые могут в действительности или гипотетически быть получены типичным участником рынка, владеющим этим активом (группой активов).

Доходный подход имеет следующие преимущества:

- учитываются перспективы коммерциализации актива;
- данный подход позволяет учесть текущую стоимость будущих потоков выгод от владения НМА.

6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки

Для определения рыночной стоимости прав на Объекта оценки Оценщиком применен доходный подход. Ввиду того, что был использован только один подход, выполнение п. 25 ФСО №1 не требуется.

Рыночная стоимость исключительного права на товарный знак, рассчитанная с применением доходного подхода, оценена суммой:

Таблица 6-1. Рыночная стоимость исключительного права на товарный знак

Номер государственной регистрации ТЗ	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб.
5XXXXXX	2 539 000	100%	2 539 000	2 540 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость прав на Объект оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

2 540 000 (Два миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей.

РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 20XX г.; ФСО № 11, утвержденный приказом №385 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «22» июня 20XX г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО»;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Копия свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) № 5XXXXXX;
- Копия изменения к свидетельству на товарный знак № 5XXXXXX от 19.05.20XX г.;
- Копия изменения к свидетельству на товарный знак № 5XXXXXX от 04.12.20XX г.;
- Данные Федеральной службы по интеллектуальной собственности от 06.09.20XX г.;
- Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;
- Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета;
- Бухгалтерская отчетность за период 20XX-20XX гг. (Форма 1, 2).

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 20XX г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 20XX г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 20XX г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Министерства экономического развития России (Минэкономразвития России) от 22 июня 20XX г. № 385;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

Научная литература:

- Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006.
- Оценка и управление собственностью: Учебное пособие. / Под общ., ред. д.э.н., проф. Бусова В.И. – М.: ГУУ, 2003.
- Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. – М.: РИЦ ГШ ВС РФ, 2003.
- Леонтьев Ю.Б. Техника профессиональной оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов/Ю.Б.Леонтьев.- М.: Октопус, 2005.
- Леонтьев Б.Б., Леонтьев Ю.Б. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости нематериальных активов предприятий. ТПП. – М.: ТПП, 2003.
- Леонтьев Б.Б., Мамаджанов Х.А. Принципы и подходы к оценке интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Учебное пособие. – М.: Изд-во «Ринфо», 2003.
- Леонтьев Б.Б., Мамаджанов Х.А., Алексеев В.И. Инвентаризация интеллектуальной собственности и ведение реестра нематериальных активов предприятия: методические рекомендации. – М.: Издательство «ПАТЕНТ», 2008.

- Орлова Н.С., Бромберг Г.В., Соловьева Г.М. Порядок учета и рекомендации по стоимостной оценке объектов интеллектуальной собственности. – М.: ИНИЦ Роспатента, 2000.
- Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. – М.: РИЦ ГШ ВС РФ, 2003.
- Рейли Р., Швайс Р. Оценка нематериальных активов. – М.: ИД «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2005.
- Джеймс Р. Хитчнер. Оценка стоимости нематериальных активов / Под научн. ред. В.М. Рутгайзера (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»). – М.: «Маросейка», 2008.
- Smith G.V., Parr R.L. Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, 3rd Edition, John Willey & Sons, Inc. 2000.
- Интеллектуальная собственность / Сборник материалов. Под ред. А.Д. Корчагина. – М., 1996;
- «Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО». Часть 1»

Информационно-аналитические материалы:

- <https://www.economy.gov.ru/>
- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- <https://www.finam.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-XXX-XX ОТ 18.05.20XX

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Доверенность № П1-21

г. Москва

11.01.2021 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Калуженина Юрия Юрьевича**, имеющего паспорт серии 1808, номер 175986, выдан отделом УФМС России по Волгоградской обл. в г. Волжском, дата выдачи 11.07.2008, код подразделения 340-011, зарегистрирован по адресу Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, мкр. Новое Ступино, ул. Парковая, д. 35:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, счета на оплату или приходные кассовые ордера по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».
2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.
3. Заверять копии любых финансовых, хозяйственных и учредительных документов Общества.
4. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2023 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**




Сёмин Алексей Александрович



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская слобода, д. 26
115280, г. Москва

+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178535

ПОЛИС № 024-073-007681/21
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 024-073-007681/21 от «22» сентября 2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «АПХИММ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	Россия, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Единовременно, безналичным платежом Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «АПХИММ» Генеральный директор</p> <p> Сёмин А. А.</p> <p>М.П. Действующий на основании Устава</p> <p></p>	<p>СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам</p> <p> Чебаненко Ю. А.</p> <p>М.П. Действующий на основании Доверенности №87/21 от 01.02.2021 г.</p> <p></p> <p>Представитель Страховщика: ООО «АСТ КОМПАНИЯ» Россия, 119435, г. Москва, пер. Саввинский Б., д. 12, стр. 16, эт. 3, пом. XXV, комн. 6 ИНН: 7730574480 Тел.: +7 (499) 678-22-55_</p>
---	---



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 006320-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества» действом по 26.03.2021, продлен до 26.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 006319-1 от 26.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действом по 26.03.2021, продлен до 26.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 010037-3 от 12.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса» действом по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 025460-1 от 15.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 025461-2 от 15.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», № 028877-3 от 31.08.2021 по направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» марта 2022г.
Дата составления выписки «04» марта 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



www.fsosro.ru
109147, Москва, д/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

паспорт: серия 4508 № 765200, выдан 11.09.2006 г.
ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ
Код подразделения: 772-083

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016, регистрационный № 70

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000856

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская слобода, д. 26
115280, г. Москва

+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835

ПОЛИС № 024-073-007679/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-007679/21 от «22» сентября 2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Вусов Александр Владимирович Паспорт РФ серии 45 08 номер 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения: 772-083.
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ Вусов Александр Владимирович</p>  <p>Вусов А. В. (подпись)</p>	<p>СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам</p>  <p>Чебаненко Ю. А. М.П. Действующий на основании Доверенности № 87/21 от 01.02.2021 г.</p> <p>Представитель Страховщика: ООО «АСТ КОМПАНИЯ» Россия, 119435, г. Москва, пер. Саввинский Б., д. 12, стр. 16, эт. 3, пом. XXV, комн. 6 ИНН: 7730574480 Тел.: +7 (499) 678-22-55.</p>
--	--



Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
Дата рождения 15 января 1986 года	г. Москва
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № ВСГ 0196829
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/ <u>специальность</u> Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	№ 0991 (регистрационный номер) 27 июня 2008 года (дата выдачи) Решением Государственной аттестационной комиссии
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	от 16 июня 2008 года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично	Ректор  Декан  Секретарь 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией. Продолжение см. на обороте	
Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с "01" октября 2012 г. по "16" октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Мастерском государственной университетской технологии и управлении ин. К.Т. Сулейманова по профессии "Учетная деятельность" (наименование образовательного учреждения (образовательного профессионального образования)) (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обучательская деятельность</u>	<u>42</u>	
2. <u>Дисциплина по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему: нет (наименование темы)



Ректор (директор) _____

Секретарь _____

100 2012

Город Москва

Год выд. Акт. М. П. 2012

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028877-3

« 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»


выдан

Вусову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-XXX-XX ОТ 18.03.20XX

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-XXX-XX ОТ 18.05.20XX

КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ СПРАВОЧНИКОВ И ИНТЕРНЕТА

Безрисковая ставка, Rf:

home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_long_term_rate&field_tdr_date_value=2022

ABOUT TREASURY POLICY ISSUES DATA SERVICES NEWS

Select type of Interest Rate Data
Daily Treasury Long-Term Rates

Select Time Period
2022

Apply

Date LT COMPOSITE (>10 Yrs) TREASURY 20-Yr CMT Extrapolation Factor

Date	LT COMPOSITE (>10 Yrs)	TREASURY 20-Yr CMT	Extrapolation Factor
04/26/2022	2.98	3.03	N/A
04/27/2022	3.03	3.08	N/A

Источник: <http://www.ustreas.gov>

Бета и D/E

Industry Name	Number of firms	Beta	Effective Tax rate	Unlevered beta
Real Estate (Operations & Services)	369	0,96	14,42%	0,68

Источник: <http://www.stern.nyu.edu/%7Eadamodar/pc/datasets/betaemerg.xls>

Премия за риск вложения в акции

Arithmetic Average Historical Return						Risk Premium		Standard Error	
Period	1928-2021	1972-2021	2012-2021	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bonds
Arithmetic Average Historical Return	11,82%	3,33%	5,11%	7,19%	4,36%	8,49%	6,71%	2,05%	2,17%
Geometric Average Historical Return	9,98%	3,28%	4,84%	6,93%	4,18%	6,69%	5,13%	6,70%	4,47%
Risk Premium	16,98%	0,51%	2,59%	6,28%	7,38%	16,47%	14,39%	3,88%	4,59%
Standard Error									

Источник: <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/histretSP.xls>

Облигация федерального займа (SU26224RMFS4):

moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26224RMFS4&utm_source=www.moex.com&utm_term=ofs-26224

УЧАСТНИКАМ ТОРГОВ ЧАСТНЫМ ИНВЕСТИТОРАМ УПРАВЛЯЮЩИМ АКТИВАМИ МЕЖДУНАРОДНЫМ ИНВЕСТИТОРАМ ЭМИТЕНТАМ ENGLISH

Главная > Рынки > Фондовый рынок ОТКРЫТЬ СЧЕТ НА БИРЖЕ

Министерство финансов Российской Федерации, облигация федерального займа (SU26224RMFS4)

11.05.2022 10:25:04 Т+: Гособлигации - безадрес. (Всего за основную и дополнительную торговую сессию) История инструмента
Корпоративные действия

84,4990 **+0.15%** Минимум, %: 84,3650 Количество сделок: 26 Доходность пслд.сделки: 10,27%
 RUB Максимум, %: 84,8700 Объем в валюте: 100 625

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Тип параметра	Значение
Доходность	10,27%
Дата погашения	23.05.2029
Дата, к которой рассчитывается доходность	-
Сумма купона	34,41
Дата выплаты купона	01.06.2022

Объемы торгов 27.04.2022 (Всего за основную и дополнительную торговую сессию)

Рынок	Кол-во сделок	Объем сделок, шт	Объем сделок, руб
Основной рынок	176	251 491	214 853 327
Переговорные сделки	1	96 215	82 023 288
Рынок РЕПО	37	8 720 104	6 083 452 589
Всего (без РЕПО)	177	347 706	296 876 614
Всего	214	9 067 810	6 380 329 204

Источник:

https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26224RMFS4&utm_source=www.moex.com&utm_term=%D0%BE%D1%84%D0%B7-26224

Еврооблигации (RU000A0ZYYN4):

moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOD&code=RU000A0ZYYN4&utm_source=www.moex.com&utm_term=ru000a0zyyn4

УЧАСТНИКАМ ТОРГОВ ЧАСТНЫМ ИНВЕСТИТОРАМ УПРАВЛЯЮЩИМ АКТИВАМИ МЕЖДУНАРОДНЫМ ИНВЕСТИТОРАМ ЭМИТЕНТАМ ENGLISH

Главная > Рынки > Фондовый рынок ОТКРЫТЬ СЧЕТ НА БИРЖЕ

Министерство финансов Российской Федерации, еврооблигация (RU000A0ZYYN4)

11.05.2022 10:00:04 Т+: Облигации (USD) - безадрес. (Всего за основную и дополнительную торговую сессию) История инструмента
Корпоративные действия

0,00% Минимум, %: — Количество сделок: 0 Доходность пслд.сделки: 2,25%
 USD Максимум, %: — Объем в валюте: 0

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Тип параметра	Значение
Доходность	2,25%
Дата погашения	21.03.2029
Дата, к которой рассчитывается доходность	-
Сумма купона	4375
Дата выплаты купона	21.09.2022

Объемы торгов 27.04.2022 (Всего за основную и дополнительную торговую сессию)

Рынок	Кол-во сделок	Объем сделок, шт	Объем сделок, руб
Основной рынок	0	0	0
Рынок РЕПО	4	38	370 671 803
Всего (без РЕПО)	0	0	0
Всего	4	38	370 671 803

Источник:

https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOD&code=RU000A0ZYYN4&utm_source=www.moex.com&utm_term=ru000a0zyyn4

Ставки по кредитам:
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в долларах США

Таблица 4.3.4

(% годовых)

1	Всего								в том числе автокредиты							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
2021 год																
январь	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
февраль	—	—	—	—	—	12,16	9,38	9,58	—	—	—	—	—	—	—	—
март	—	—	4,61	—	4,61	5,00	—	5,00	—	—	—	—	—	—	—	—
апрель	—	—	—	6,22	6,22	4,00	—	4,00	—	—	—	—	—	—	—	—
май	—	—	—	—	—	6,74	—	6,74	—	—	—	—	—	—	—	—
июнь	—	—	—	4,50	4,50	6,32	8,00	6,42	—	—	—	—	—	—	—	—
июль	—	—	—	3,14	3,14	8,36	—	8,36	—	—	—	—	—	—	—	—
август	—	—	—	—	—	7,32	10,25	9,54	—	—	—	—	—	—	—	—
сентябрь	—	—	—	—	—	—	4,94	4,94	—	—	—	—	—	—	—	—
октябрь	—	—	—	—	—	6,28	—	6,28	—	—	—	—	—	—	—	—
ноябрь	—	—	—	5,49	5,49	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
декабрь	—	—	—	—	—	10,16	—	10,16	—	—	—	—	—	—	—	—

 Источник: <https://www.cbr.ru/>