

ОТЧЕТ № АБ-XXX-XX от 06.07.20XX г.

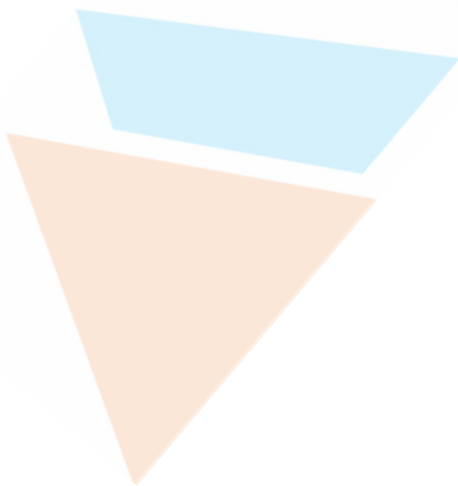
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОГО ПРАВА НА ТОВАРНЫЙ ЗНАК «КОМПАНИЯ № 1», НОМЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ: 8XXXXXXX8

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	5
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 анализ финансовой деятельности ООО «КОМПАНИЯ № 1»	27
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	29
4.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции	29
4.2. Анализ политической ситуации по итогам мая 20XX года	29
4.2.1. Кратко о политической обстановке	29
4.2.2. Последствия политической ситуации для архитектурной отрасли	30
4.3. Макроэкономический обзор по итогам I квартала 20XX года	31
4.3.1. Ситуация в нефинансовом секторе экономики	33
4.3.2. Ситуация в секторе домашних хозяйств	34
4.3.3. Инфляция	34
4.3.4. Основные выводы	35
4.3.5. Основные параметры прогноза социально – экономического развития России на 20XX-20XX гг.	35
4.3.6. Основные выводы	38
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
4.5. Обзор российского рынка товарных знаков	38
4.6. Строительная отрасль в России, май 20XX год.	41
4.6.1. Текущая ситуация в строительном секторе в России	41
4.6.2. Перспективы развития строительной отрасли в России	42
4.6.3. Основные направления проекта стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 20XX года с прогнозом на период до 2035 года .	44
4.6.4. Развитие транспортной инфраструктуры	48
4.6.5. Развитие отрасли проектирования	49
4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	52
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	54
5.1. Этапы проведения оценки	54
5.2. Понятие рыночной стоимости	54
5.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки	54
5.4. Термины и определения	55
5.5. Характеристика подходов к оценке нематериальных активов	57
5.5.1. Затратный подход	57
5.5.2. Сравнительный подход	60
5.5.3. Доходный подход	62
5.6. Выбор подходов к оценке	68
5.7. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода	69
5.7.1. Выбор длительности периода прогнозирования	70
5.7.2. Выбор вида денежного потока	70
5.7.3. Прогноз выручки	70
5.7.4. Определение ставки роялти	72
5.7.5. Расчет ставки дисконтирования	78
5.7.6. Расчет текущей стоимости денежных потоков	84
5.7.7. Внесение заключительных поправок и выведение итоговой стоимости в рамках доходного подхода	85
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	86

6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки.....	86
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	87
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

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) № 8XXXXXX8; Приоритет товарного знака 30 июля 20XX г. Зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 15 марта 20XX г. Срок действия регистрации до 30 июля 20XX г.
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
Режим правовой охраны Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КОМПАНИЯ № 1», 115304, г. Москва, ул. Хxxxxxxxxxxxxx, д. XX, корп. X, стр. 5, пом. IX, ком. 17а, оф. 59 Приоритет от 30.07.20XX г., срок действия регистрации – 30.07.20XX г.
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия актива к бухгалтерскому учёту, постановка на баланс
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	02.06.20XX г.
Дата составления отчета:	06.07.20XX г.
Период проведения оценки:	15 (пятнадцать) рабочих дней с момента утверждения задания на оценку и предоставления всех необходимых данных для проведения оценки.
Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представит в валюте – российский рубль, без указания вероятного интервала, в котором это 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 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)» от 22.06.2015 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»
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» №024-073-007681/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:	Копёнкина (Лукинская) Ольга Юрьевна
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Место нахождения Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (812) 64-929-64, e-mail: oyk@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков», включена в реестр оценщиков «11» июня 20XX г. за регистрационным №1109 (Свидетельство НП СРО «ДСО», Выписка из реестра членов НП СРО «ДСО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	119180, г. Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис страхования ответственности оценщика № 024-073-007671/XX от 22.09.20XX, выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору № 024-073-007671/XX. Срок действия: с «03» октября 20XX г. по «02» октября 20XX г. Страховая сумма: 10 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ № 40723. Выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка бизнеса» № 0XXXX-3 от 07.02.20XX г. На основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 07.02.20XX г. № 154 Квалификационный аттестат выдаётся три года и действует до 07.02.20XX г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Лукинская Ольга Юрьевна и ООО «Апхилл» №03/12-О от «08» июня 2012 г. Смена фамилии произошла в связи заключении брака V-МЮ № 827026: между Копёнкин Вячеслав Евгеньевич и Лукинская Ольга Юрьевна от 14.07.2016 г. После заключения брака жене присвоена фамилия Копёнкина.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Копёнкина Ольга Юрьевна, квалификация – Оценщик, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:

Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

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.

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.

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ № 1» (ООО «КОМПАНИЯ № 1»), ОГРН: 1067XXXXXX534, дата государственной регистрации от 12 декабря 2006 г.
Место нахождения Заказчика:	115304, г. Москва, ул. Хххххххххххххх, д. XX, корп. X, стр. 5, пом. IX, ком. 17а, оф. 59
Почтовый адрес Заказчика:	123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 7, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 7, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	ИНН: 77XXXXX541 КПП: 772401001 Р/с: № 4070 2810 2009 1XX0 XXXX Филиал «Центральный» Банка ВТБ в г. Москве К/с: 3010 1810 1452 5000 0411 БИК: 044525411

1.4. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Исключительное право собственности на товарный знак (знак обслуживания) «КОМПАНИЯ № 1» № 8XXXXXX8. Приоритет товарного знака 30 июля 20XX г. Зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 15 марта 20XX г. Срок действия регистрации до 30 июля 20XX г.
Правообладатель оцениваемого имущества:	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ № 1» (ООО «КОМПАНИЯ № 1»)
Дата оценки:	02.06.20XX г.
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-XXX/XX от «02» июня 20XX г. между ООО «КОМПАНИЯ № 1» и ООО «Апхилл»
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Для принятия актива к бухгалтерскому учёту, постанова на баланс. 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:	2 505 700 000 (Два миллиарда пятьсот пять миллионов семьсот тысяч) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	2 506 000 000 (Два миллиарда пятьсот шесть миллионов) рублей.

О. Ю. Копёнкина

Оценщик

Ю. Ю. Калуженин

**Руководитель проектов
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объектов оценки, а также на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3-1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация и технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Копия свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) № 8XXXXXX8.
2	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
3	Бухгалтерская информация	<ul style="list-style-type: none"> Бухгалтерская отчетность ООО «КОМПАНИЯ № 1» за период 20XX-20XX гг. (Формы 1, 2)
4	Иная информация	<ul style="list-style-type: none"> Прогноз выручки ООО «КОМПАНИЯ № 1» с 20XX г. по 20XX г. Презентация ООО «КОМПАНИЯ № 1» «Дороги» Презентация ООО «КОМПАНИЯ № 1» «Здания»

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота¹ — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.


Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

¹ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

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. Описание 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	19, 37, 42
Приоритет товарного знака	30.07.20XX г.
Дата гос. Регистрации	15.03.20XX г.
Дата публикации	15.03.20XX г.
Дата истечения срока действия исключительного права	30.07.20XX г.
Остаточный срок охраны, лет	9 лет
Продление	Нет данных
Правообладатель Объекта оценки	ООО «КОМПАНИЯ № 1»
Основной вид деятельности ООО «КОМПАНИЯ № 1»	Деятельность в области архитектуры (71.11)
Правоподтверждающие документы	Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) N 8XXXXXX8
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Н/д
Дата постановки на баланс	Н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Н/д
Источники получения доходов от товарного знака кроме реализации товаров или услуг. Указанные источники отсутствуют.	Правоотношения на основании лицензионного договора отсутствуют

Источник: данные Заказчика

Описание истории логотипа «КОМПАНИЯ № 1»²

«КОМПАНИЯ № 1» – новое имя компании, которое родилось при сокращении прежнего «КОМПАНИЯ № 2». Количество букв уменьшилось, однако наполненность смыслами, которые предваряют реализацию новых возможностей, возросла. Новое название и логотип – это не отказ от многолетних традиций, неоспоримых достижений и солидной репутации, а их концентрация и нерушимая связь с образами и символами эпохи невероятной созидательной энергии.

² <https://gk-gorka.ru/about-us/>

Таблица 3-3. Перечень проведенных тендеров Группой компаний «КОМПАНИЯ № 1» с 20XX по 20XX г.

№ п/п	Дата проведения тендера	Заказчик	Наименование	Объект	Адрес	Стоимость, руб.	Срок реализации	Статус
20XX								
1	01.01.20XX		Выполнение проектно-изыскательских работ	Автодорога Казань-Екатеринбург	Пермский край		до 15.07.20XX	Выигран
2	01.03.20XX		Корректировка ПД и РД	Каширское шоссе участок от ул.Хxxxxxxxxxxxxx до ул.Шосейная	Москва		12 месяцев	Выигран
20XX								
№ п/п	Дата проведения тендера		Наименование	Объект	Адрес		Срок реализации	Статус
1	01.01.20XX		Выполнение проектно-изыскательских работ	ММК "Защитники Севастополя..."	Севастополь		до 01.12.20XX	Выигран
2	01.03.20XX		Авторский надзор	Автодорога Москва-Н.Новгород-Казань	Москва		до 30.06.20XX	через СТГ
20XX								
№ п/п	Дата проведения тендера		Наименование	Объект	Адрес		Срок реализации	Статус
1	01.09.20XX		Разработка ПСД	Автодорога Москва-Н.Новгород-Казань	Москва		до 15.08.20XX	Через СТГ
2	01.04.20XX		Разработка РД	Автодорога Москва-Н.Новгород-Казань	Москва		до 25.12.20XX	Через СТГ
3	01.12.20XX		Корректировка ПД и РД	Каширское шоссе участок от ул.Хxxxxxxxxxxxxx до ул.Шосейная	Москва		12 месяцев	Выигран
4	01.10.20XX		Выполнение проектно-изыскательских работ	Образовательный центр "Арт-резиденция "Таврида"	Судак		до 15.08.20XX	Выигран
5	01.12.20XX		Разработка арх.концепции, ПД и РД	Музейный и театральный комплекс	Калининград		до 31.12.20XX	Выигран
6	01.12.20XX		Разработка арх.концепции, ПД и РД	Музейный и театральный комплекс	Севастополь		до 31.10.20XX	Выигран
7	01.12.20XX		Разработка арх.концепции, ПД и РД	Музейный и театральный комплекс	Владивосток		до 31.12.20XX	Выигран

3.4. Краткий анализ финансовой деятельности ООО «КОМПАНИЯ № 1»

Приведенный в данной работе анализ финансового состояния ООО «КОМПАНИЯ № 1» выполнен за период с 20XX по 20XX гг.

Анализ финансовой деятельности Компании

Таблица 3-4. Результат финансовой деятельности Компании

Наименование показателя	Код строки	20XX	20XX	20XX	20XX
Выручка	2110	7 624 149	4 493 175	4 499 570	4 864 713
Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг	2120	(7 019 557)	(4 061 100)	(3 077 510)	(4 052 585)
Валовая прибыль (убыток)	2100	604 592	432 075	1 422 060	812 128
Коммерческие расходы	2210				
Управленческие расходы	2220	(484 332)	(408 610)	(374 622)	(376 505)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	120 260	23 465	1 047 438	435 623
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	20	-
Проценты к получению	2320	134 948	167 508	26 335	1 919
Проценты к уплате	2330	(187 823)	(280 286)	(112 575)	(11 545)
Прочие доходы	2340	156 236	337 493	367 153	44 919
Прочие расходы	2350	(190 071)	(217 762)	(1 314 703)	(457 058)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	33 550	30 418	13 668	13 858
Текущий налог на прибыль	2410	(22 061)	(21 556)	(4 171)	(11 700)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	288	(74)	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 877	358	-	-
Прочее	2460	-	(53)	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	13 654	9 093	9 497	21 158

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Годовая выручка за последние 3 года составляет примерно 4,5-4,8 млрд. руб.

Прибыль от продаж стабильно растет. За весь анализируемый период компания работает с прибылью.

Анализ рентабельности

Таблица 3-5. Показатели рентабельности деятельности Компании

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %)			
	20XX	20XX	20XX	20XX
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 4% и более	1,6%	0,5%	23,3%	9,0%
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки)	2,9%	6,9%	2,8%	0,5%
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 2% и более	0,2%	0,2%	0,2%	0,4%
4. Рентабельность работ/услуг (величина чистой прибыли в себестоимости)	0,2%	0,2%	0,3%	0,5%

Источник: анализ Оценщика

Представленные в таблице показатели рентабельности положительные и стабильно увеличиваются. Что говорит о продуктивной работе компании.

Рентабельность продаж в 20XX-20XX г составляет 9-23%.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции⁷

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 мая 20XX года

4.2.1. Кратко о политической обстановке

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 республикой⁸.

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.

Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Происходящие изменения привели к существенному пересмотру макроэкономического прогноза Банка России. Главная особенность текущей экономической ситуации в том,

⁷ Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

⁸ https://www.interfax.ru/news/2022/02/24/all/page_6

4.3.6. Основные выводы

- Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным.
- Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 20XX г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 20XX г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.
- Начиная с 20XX г. ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 20XX г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 20XX года. Основной восстановительный рост происходит в 20XX и 20XX гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно ст. 1225 ГК РФ интеллектуальная собственность – результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий. Объектами интеллектуальной собственности являются:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ);
- базы данных;
- исполнения;
- фонограммы;
- сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- селекционные достижения;
- топологии интегральных микросхем;
- секреты производства (ноу-хау);
- фирменные наименования;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- географические указания;
- наименования мест происхождения товаров;
- коммерческие обозначения.

Оцениваемый объект относится к Товарным знакам. Согласно законодательству, Объект оценки выделен отдельно. Правовое регулирование товарного знака производится согласно параграфу 2 главы 76, части 4 ГК РФ.

Согласно данным Заказчика, основной вид деятельности организации, которая использует товарный знак – Деятельность в области архитектуры. Проектирование и строительство зданий и дорог. Таким образом, отраслевой анализ относится к строительному сектору.

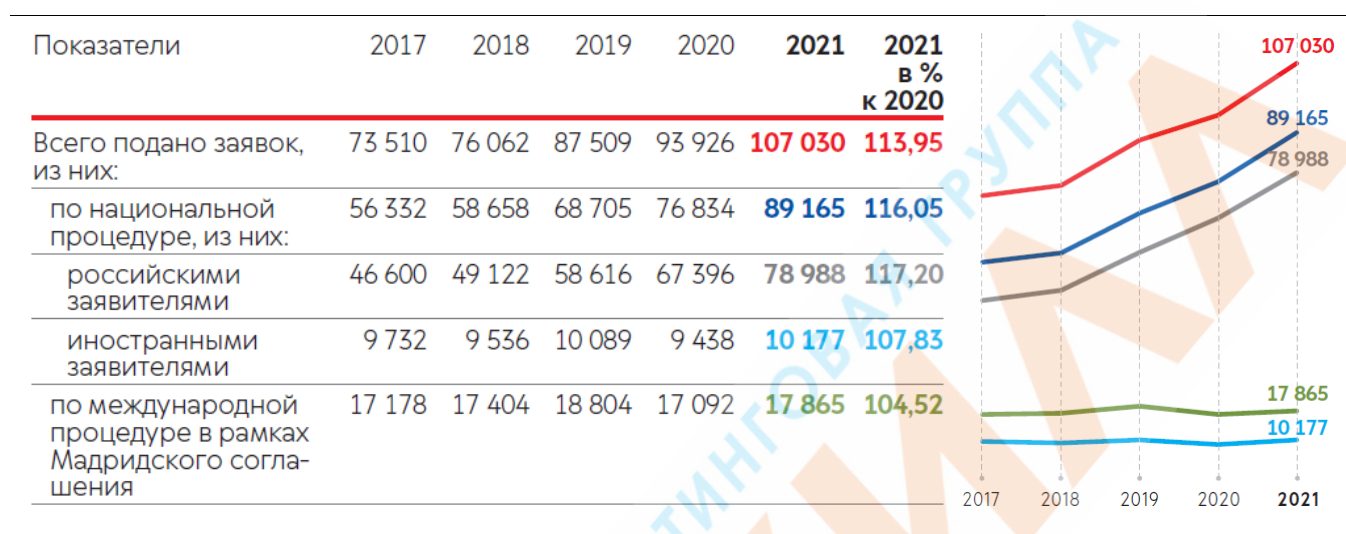
4.5. Обзор российского рынка товарных знаков¹⁶

Одним из свидетельств развития российской экономики является рост числа подачи заявок на регистрацию товарных знаков. В 20XX году мы впервые перешагнули значимый рубеж — 100 000 заявок на товарные знаки в год. Преодоление такой отметки показывает не только зрелость и эффективность российской системы защиты интеллектуальных прав, но рост деловой активности.

¹⁶ <https://rospatent.gov.ru/content/uploadfiles/otchet-2021-ru.pdf>

Значительный рост поступления заявок на товарные знаки, который наблюдался в 20XX году, обеспечивался за счет увеличения показателя поданных заявок по национальной и международной процедурам.

Рисунок 4-1. Динамика подачи и рассмотрения заявок на товарные знаки в 20XX–20XX гг.



Источник: данные Роспатент

По сравнению с общим количеством товарных знаков, входящих в предмет указанных выше договоров, количество товарных знаков, в отношении которых зарегистрировано предоставление права использования по лицензионному договору и договору коммерческой концессии в 20XX году, составило 67,2%, а количество товарных знаков, по которым исключительное право передано на основании договоров об отчуждении — 32,8%. Таким образом, по-прежнему, количество товарных знаков, в отношении которых зарегистрировано предоставление права использования по лицензионному договору и договору коммерческой концессии, по отношению к количеству отчуждений исключительного права практически в два раза больше.

При этом следует отметить, что в 20XX году количество зарегистрированных отчуждений исключительного права на товарные знаки по сравнению с 20XX годом увеличилось на 6%.

В 20XX году по сравнению с предыдущими периодами количество зарегистрированных распоряжений исключительным правом на товарные знаки по лицензионному договору и договору коммерческой концессии значительно выросло.

В 20XX году зарегистрировано распоряжений исключительным правом на товарные знаки по лицензионному договору и договору коммерческой концессии на 25,6% больше, чем в 20XX году.

На фоне увеличения общего количества зарегистрированных в 20XX году распоряжений по лицензионному договору и договору коммерческой концессии выросло количество зарегистрированных распоряжений по договору коммерческой концессии: в 20XX году оно составило 140,8% по сравнению с 20XX годом. При этом в 20XX году доля зарегистрированных распоряжений по договору коммерческой концессии в общем количестве зарегистрированных распоряжений по лицензионному договору и договору коммерческой концессии составила 50,6%, в 20XX году — 45%.

В 20XX значительно выросла активность российских правообладателей. Количество зарегистрированных распоряжений по лицензионному договору и договору коммерческой концессии в отношении товарных знаков российских правообладателей увеличилось на 28,7% по сравнению с 20XX годом.

По оценкам специалистов в сфере интеллектуальной собственности в основном в части создания (нэйминг), получения прав (регистрации), продвижения и защиты товарных знаков, торговых марок, брендов, к продаже предлагаются до 10 000 товарных знаков¹⁷. В основном словесные, так как слово-марка уникально, такого другого товарного знака в России быть не может, а дизайн можно и нужно делать под Заказчика и под конкретный бренд-проект. Потенциальный объем рынка прав не менее 10 000-100 000 товарных знаков.

Вывод:

- Одним из свидетельств развития российской экономики является рост числа подачи заявок на регистрацию товарных знаков. В 20XX году впервые перешагнули значимый рубеж — 100 000 заявок на товарные знаки в год.
- В 20XX году зарегистрировано распоряжений исключительным правом на товарные знаки по лицензионному договору и договору коммерческой концессии на 25,6% больше, чем в 20XX году
- Количество зарегистрированных переходов исключительного права на товарные знаки без заключения договора с правообладателем в 20XX году немного снизилось.
- Однако количество товарных знаков, в отношении которых зарегистрирован переход исключительного права, по сравнению с 20XX годом возросло.

4.6. Строительная отрасль в России, май 20XX год.

4.6.1. Текущая ситуация в строительном секторе в России

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 20XX г. составил 891,7 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 20XX г. - 3658,8 млрд рублей, или 105,1%.

Таблица 4-5. Динамика объема работ по Строительству

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2022 г.			
Январь	512,4	101,6	32,9
Февраль	586,4	105,0	113,6
Март	806,3	105,9	135,7
I квартал	1905,1	104,5	49,9
Апрель	862,0	107,9	105,8
Май	891,7	103,6	102,8
Январь-май	3658,8	105,1	

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-20XX.pdf>

Как видно из таблицы, несмотря на санкционное давление на экономику страны, в отрасли строительства наблюдается стабильный рост.

¹⁷ Источник: Агентство «Принтелл»: <http://printell.ru/>

4.6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

В российских регионах проводятся масштабные работы в рамках федерального проекта «Развитие федеральной магистральной сети» национального проекта «Безопасные качественные дороги».

«Безопасные качественные дороги» — национальный проект, реализуемый в 84 регионах страны. Он оказывает большое влияние на транспортную инфраструктуру в России: строятся новые современные магистрали, мосты и путепроводы, применяются современные технологии и материалы, внедряются интеллектуальные транспортные системы, повышается сохранность трасс.

Главная цель национального проекта «Безопасные качественные дороги» — повышение качества жизни населения. Основная цель федерального проекта — повышение уровня экономической связанности территорий России за счет строительства и реконструкции участков автомобильных дорог федерального значения.

К значимым результатам, достижение которых предусмотрено проектом, можно отнести строительство обходов крупных городов, строительство транспортных развязок, ликвидацию одноуровневых пересечений с железными дорогами, а также строительство и реконструкцию мостовых переходов.

До 20XX года планируется осуществить строительство и реконструкцию участков автодорог федерального значения общей протяженностью 1,8 тыс. км²⁰.

Согласно концепции развития «опорной сети» автодорог России, разработанной ГК «Автодор», Федеральным дорожным агентством и Аналитическим центром при правительстве РФ, до 2035 года общая протяженность скоростных автомобильных дорог может увеличиться до 17,6 тысяч километров, в результате чего будет охвачено 44 региона, в которых проживают порядка 75% всего населения страны.

По плану к 2035 году будут сформированы два направления для обхода столичного региона. Первое предполагает реконструкцию действующей автодорожной сети до II категории. Хорда свяжет Санкт-Петербург, Псков, Смоленск, Тамбов и Саратов.

Второе направление – к 20XX году планируется ввод в эксплуатацию скоростной автомагистрали от трассы М-11 в районе Окуловки до Ярославля, которая в дальнейшем обеспечит выход на маршрут Кострома – Киров – Пермь – Екатеринбург.

Несколько новых скоростных участков появятся на маршруте Набережные Челны – Самара – Саратов – Волгоград – Краснодар. К 2035 году будут реконструированы до второй категории автодороги «Саратов – Саранск – Арзамас – Нижний Новгород», «Липецк – Тамбов – Арзамас», а уже к 20XX-му – трассы «Набережные Челны – Уфа – Челябинск» и «Самара – Оренбург – граница с Казахстаном».

Что касается дорог юга России и черноморского побережья, то к 20XX году на базе существующей сети появится магистраль «Дербент — Махачкала — Грозный — Нальчик», которая пойдет в обход Краснодара и примкнет к М-4 «Дон». Будут реконструированы и расширены дороги от Волгограда через Астрахань в Грозный. К 20XX году автодорога «Краснодар – Керчь – Севастополь» будет реконструирована до I категории. Такая же судьба ожидает трассы от горда Сочи до Краснодара и Новороссийска.

Не осталась без внимания и ситуация на востоке страны. К 20XX году появится новая трасса от Набережных Челнов до Екатеринбурга, а к 2035 году автодорогу «Екатеринбург – Тюмень – Омск – Новосибирск» ждет реконструкция до первой категории. Итогом станет магистраль, которая свяжет Санкт-Петербург и Дальний Восток. В самом дальневосточном секторе к 2035 году планируется новая дорога между Комсомольском-на-Амуре, Хабаровском и Владивостоком.

Важно, что в перечень планируемых автотрасс также входят объекты из Комплексного плана развития и расширения магистральной инфраструктуры. К примеру – строительство обходов 12 городов и Международного транспортного коридора «Европа – Западный Китай», включающего в себя автодорогу М-11 «Нева», ЦКАД, М-12 «Москва – Казань».

²⁰ <https://xn--80aapampemchfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/projects/bezopasnye-kachestvennye-dorogi/razvitie-federalnoy-magistralnoy-seti>

Новая дорожная сеть позволит значительно ускорить как пассажирские, так и транспортно-логистические потоки. Так время в пути от границы Белоруссии до границы с Казахстаном сократится с 27 до 18 часов, а от Урала до Черноморского побережья можно будет добраться, сэкономив порядка 11 часов.

Отдельные федеральные проекты включают объекты капитального строительства. В частности, каждый проект «Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры» предполагает строительство: на весь период реализации (в т. ч. после 20XX года) в нацпроекте зафиксировано строительство около 1240 объектов транспортной инфраструктуры, в том числе в 20XX-20XX гг. предусмотрено строительство 10 объектов в рамках «Европа – Западный Китай», более 50 объектов в 20XX-20XX гг. в рамках «Развития морских портов», более 30 объектов относятся к «Развитию Северного морского пути», и до 120 объектов – к «Развитию региональных аэропортов»²¹.

Чтобы реализовать столь грандиозные планы, потребуются не менее значительные финансовые ресурсы. На данный момент в Минтрансе не уточняют, во сколько обойдется воплощение концепции в жизнь. Пока что рассматривается вопрос о привлечении средств Фонда национального благосостояния, федерального бюджета и частных инвесторов.

Вывод:

До 2035 года общая протяженность скоростных автомобильных дорог может увеличиться до 17,6 тысяч километров, в результате чего будет охвачено 44 региона, в которых проживают порядка 75% всего населения страны.

4.6.5. Развитие отрасли проектирования

Проектные организации являются активными участниками инвестиционно-строительного процесса. В настоящее время большинство проектных организаций относятся к предприятиям малого и микробизнеса, действующих в жесткой конкурентной борьбе.

Одним из механизмов снижения стоимости и повышения качества проектирования проектов, с точки зрения государства, выступает типовое проектирование. Также государство всячески стимулирует и поддерживает использование BIM технологий как один из перспективных способов проектирования в строительстве, в результате которого можно сформировать информационную модель здания на протяжении всего жизненного цикла объекта. Предупреждение завышенной стоимости объекта планируется предотвратить за счет запуска в работу федеральной системы ценообразования, основанной на мониторинге цен строительных ресурсов.

На сегодняшний день компьютерные методы проектирования позволяют не только создавать проекты архитектурных сооружений, оборудования любой сложности, но и интегрируются друг с другом, предоставляя дополнительные возможности для развития инженерной мысли.

4.6.5.1. Правительство утвердило «дорожную карту» по использованию технологий информационного моделирования в строительстве

27 декабря 20XX года стало известно о том, что Правительство РФ утвердило «дорожную карту» по использованию технологий информационного моделирования в строительстве²².

Ожидается, что применение BIM-технологий будет способствовать улучшению качества строительства и сокращению сроков реализации инвестиционно-строительных проектов. Правительство продолжает создавать условия для внедрения технологий информационного моделирования в проектировании и строительстве, а также для использования энергоэффективных и экологических материалов.

²¹ <https://infoline.spb.ru/news/?news=216716>

²² [https://www.tadviser.ru/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:BIM-%D1%82%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D0%B8_\(%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8\)#.D0.A1.D0.BE.D0.B7.D0.B4.D0.B0.D0.BD.D0.B8.D0.B5_.D0.98.D0.A2-.D0.BF.D0.BB.D0.B0.D1.82.D1.84.D0.BE.D1.80.D0.BC.D1.8B_.D0.B4.D0.BB.D1.8F_.D0.B8.D0.BD.D1.84.D1.80.D0.B0.D1.81.D1.82.D1.80.D1.83.D0.BA.D1.82.D1.83.D1.80.D0.BD.D0.BE.D0.B3.D0.BE_.D1.81.D1.82.D1.80.D0.BE.D0.B8.D1.82.D0.B5.D0.BB.D1.8C.D1.81.D1.82.D0.B2.D0.B0_.D0.B7.D0.B0_1_.D0.BC.D0.BB.D1.80.D0.B4_.D1.80.D1.83.D0.B1.D0.BB.D0.B5.D0.B9](https://www.tadviser.ru/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:BIM-%D1%82%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D0%B8_(%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8)#.D0.A1.D0.BE.D0.B7.D0.B4.D0.B0.D0.BD.D0.B8.D0.B5_.D0.98.D0.A2-.D0.BF.D0.BB.D0.B0.D1.82.D1.84.D0.BE.D1.80.D0.BC.D1.8B_.D0.B4.D0.BB.D1.8F_.D0.B8.D0.BD.D1.84.D1.80.D0.B0.D1.81.D1.82.D1.80.D1.83.D0.BA.D1.82.D1.83.D1.80.D0.BD.D0.BE.D0.B3.D0.BE_.D1.81.D1.82.D1.80.D0.BE.D0.B8.D1.82.D0.B5.D0.BB.D1.8C.D1.81.D1.82.D0.B2.D0.B0_.D0.B7.D0.B0_1_.D0.BC.D0.BB.D1.80.D0.B4_.D1.80.D1.83.D0.B1.D0.BB.D0.B5.D0.B9)

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 2015 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 2015 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

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.³⁰

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;
- рыночные барьеры;
- перспективы роста;
- режим правовой охраны;

³⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

процентов» может привести к его неправильному применению. Одним из примеров такого применения служит ситуация, когда лицензиар соглашается на получение 25% от прибыли лицензиата до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ), независимо от числа патентов и лицензий, применение которых может потребоваться в ходе коммерческого использования технологии. Согласно Правилу «25 процентов», лицензиат выплачивает 25% (или иную установленную долю) за все НМА, включая активы, которые может предоставлять сам лицензиат.

5.6. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В соответствии с п. 8(и) ФСО №3 оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- НМА может быть воссоздан (как если бы отсутствовали правовые и технологические ограничения);
- затраты на воссоздание (или исторические затраты на создание) могут быть определены с достаточной точностью;
- можно достоверно определить все виды износа и обесценения, связанного с данным НМА.

Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Согласно п. 13. ФСО №1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При расчете стоимости Объектов оценки оценщиком не выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В связи с этим **применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки не представляется возможным.**

Затратный подход предполагает определение стоимости ОИС на основе калькуляции затрат, необходимых для создания или приобретения, охраны, производства и реализации объекта интеллектуальной собственности на момент оценки.

Согласно п. 15 ФСО № 11:

«б) стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;

в) входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов, включают:

- *затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами;*
- *любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний;*
- *экономическая выгода разработчика объекта оценки».*

Затратный подход в большей степени применим для оценки вновь создаваемых товарных знаков, то есть знаков, еще не выпущенных на рынок. Оцениваемый товарный знак используется для выпуска продукции на протяжении ряда лет. При этом Оценщик считает, что определить с достаточной степенью достоверности

- Начиная с 1 января 20XX года строительство объектов, финансируемых за счет государства, должно осуществляться с использованием BIM-моделей;
- По данным экспертов, совокупный объем рынка BIM-технологий достигнет уровня в \$15,5 млрд к 20XX году (увеличение в 3 раза по сравнению с 20XX г.);
- Предстоящая BIM-реформа приведет к укрупнению компаний-подрядчиков в сфере строительного госзаказа. Поскольку у небольших участников отрасли просто не хватит средств на полноценное внедрение информационного моделирования;
- в России пока около 12% застройщиков используют BIM для проектирования рынке, что говорит о низкой конкуренции в этой сфере;
- Сотрудники компании ООО «КОМПАНИЯ № 1» активно использует BIM- технологии для проектирования;
- ООО «КОМПАНИЯ № 1» занял I место в номинации «Информационное моделирование объектов общественного назначения» IV Всероссийского конкурса с международным участием «BIM-технологии 20XX/20» за проект «Реставрация, капитальный ремонт, сохранение объектов и благоустройство территории: «Достопримечательное место ВСХВ-ВДНХ-ВВЦ», г. Москва.

Вывод:

- Строительная отрасль в России активно развивается;
- В перспективе до 2035 г. планируется увеличение числа госзаказов по проектированию и строительству зданий, дорог и пр. инфраструктуры;
- Строительство объектов, финансируемых за счет государства, с 20XX г. должно осуществляться с использованием BIM-моделей;
- Компания ООО «КОМПАНИЯ № 1» активно участвует в тендерах. По итогам анализа участия в тендерах ООО «КОМПАНИЯ № 1» в 99,99% случаях выигрывает;
- Компанией ООО «КОМПАНИЯ № 1» активно используются BIM- технологии для проектирования;
- ООО «КОМПАНИЯ № 1» занял I место в номинации «Информационное моделирование объектов общественного назначения» IV Всероссийского конкурса с международным участием «BIM-технологии 20XX/20»;

Таким образом, проанализировав деятельность, выполненные работы, протоколы торгов, бухгалтерскую отчетность компании ООО «КОМПАНИЯ № 1», Оценщик полагает, что данные по прогнозу выручки, представленные Заказчиком, можно принять к расчету стоимости объекта оценки.

Таблица 5-1. Прогноз выручки по данным Заказчика

Год	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX
Выручка, тыс. руб.	5 260 000	5 890 000	6 540 000	7 190 000	7 910 000	8 540 000	9 220 000	9 770 000	10 360 000	10 980 000
Темп прироста, %	8,1%	12,0%	11,0%	10,0%	10,0%	8,0%	8,0%	6,0%	6,0%	6,0%

Источник: прогноз ООО «КОМПАНИЯ № 1»

В расчетах 20XX г. начинается после даты оценки с 02.06.20XX, а заканчивается 30.07.20XX г. -дата окончания действия ТЗ «КОМПАНИЯ № 1».

Согласно справке о производственной программе ООО «КОМПАНИЯ № 1» в 20XX г. выполнено работ на сумму 1 697 928 тыс. руб.

Выручка пересчитана в соответствии с этими данными на основании выше представленной таблицы.

Таблица 5-2. Прогноз выручки

Год	20XX	до даты оценки 20XX	после даты оценки 20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	20XX	30 июля 20XX
Выручка, млн. руб.	5 260	1 700	3 560	5 890	6 540	7 190	7 910	8 540	9 220	9 770	10 360	6 320

В данном случае договоры не лицензионные и использование иностранных данных, при наличии российской аналитики представляется нецелесообразным. Метод не учитывается.

5.7.4.4. Расчет роялти по величине рентабельности производства и доли в прибыли лицензиата (Метод О.В. Новосельцева)³³

При использовании Метода Новосельцева для определения ставок роялти необходимо учитывать функциональную зависимость между экономическими показателями производства и реализации продукции по лицензии (цена, прибыль, дополнительная прибыль, себестоимость, рентабельность реализации (продаж), доля прибыли лицензиара в прибыли лицензиата, ставка роялти). Поэтому условием применимости метода является возможность извлечения следующей информации из доступных источников:

- либо о нижней и верхней по отрасли (или группе отраслей, или виду продукции в заданной классификации отраслей или продукции) границах рентабельности реализации (продаж) продукции, либо о себестоимости и цене реализации продукции, выпускаемой с использованием товарного знака;
- о прибыли (базовой, т.е. не требующей использования лицензиатом товарного знака);
- о доле прибыли лицензиара в прибыли лицензиата от реализации продукции, выпускаемой с использованием товарного знака.

В настоящее время методы определения цен для целей налогообложения, включающие в себя пять методов ценообразования, определены в гл. 14.3 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ):

- метод сопоставимых рыночных цен (ст. 105.9 НК РФ);
- метод цены последующей реализации (ст. 105.10 НК РФ);
- затратный метод (ст. 105.11 НК РФ);
- метод сопоставимой рентабельности (ст. 105.12 НК РФ);
- метод распределения прибыли (ст. 105.13 НК РФ).

Из пяти российских методов определения рыночных цен для лицензионных соглашений в отношении товарных знаков в международной практике применяются два общепринятых: CUP – метод сопоставимых рыночных цен и аналогичные ему методы (см. ст. 105.9 НК РФ); TNMM - метод сопоставимой рентабельности и аналогичные ему методы (см. ст. 105.12 НК РФ). Метод Новосельцева может быть использован как в методе CUP, так и в методе TNMM.

Порядок расчетов

$$R = \text{Рент}_{\text{общ}} \times Д / (1 + \text{Рент}_{\text{общ}}),$$

где Рент_{общ} - значение рентабельности;

Д - доля прибыли лицензиара в прибыли лицензиата.

Определение величины рентабельности

В рамках указанной методики возможно использование значений рентабельности конкретного предприятия, рассчитываемой по данным бухгалтерской и финансовой отчетности или по официальным статистическим данным рентабельности отдельных отраслей промышленности.

Далее предоставлен уровень рентабельности проданных товаров, продукции, работ, услуг с 20XX-20XX года в сферах, наиболее сопоставимых отраслию.

³³ Метод расчета ставки роялти при оценке упущенной выгоды и ущерба от нарушения прав интеллектуальной собственности. О.В. Новосельцев, патентный поверенный РФ, президент Компании патентных поверенных «Петропатент», действительный член РОО, к.т.н.

Таким образом, размер вознаграждения за право исключительного использования оцениваемого товарного знака «КОМПАНИЯ № 1» рег. № 8XXXXXX8 роялти принимается равным 7,70%.

Расчитанные 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.³⁷

5.7.5. 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:

$$WACC = W_e \times k_e + W_d \times k_d \times (1 - T),$$

где:

W_e — доля собственного капитала в структуре инвестированного капитала компании;

k_e — стоимость привлечения собственного капитала;

W_d — доля заемного капитала в структуре инвестированного капитала компании;

k_d — стоимость привлечения заемного капитала;

T — действующая ставка налога на прибыль.

Для определения стоимости собственного капитала применялась Модель ценообразования на капитальные активы (Capital Asset Pricing Model).

Формула CAPM применительно к российской практике выглядит следующим образом:

$$R_e = R_f + R_L \times (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C,$$

где:

R_e — ставка доходности на собственный капитал;

R_f — норма дохода по безрисковым вложениям;

R_m — среднерыночная норма доходности;

$(R_m - R_f)$ — премия за риск вложения в акции;

R_L — коэффициент бета, учитывающий соотношение собственного и заемного капитала компании;

S_1 — дополнительная норма дохода за риск инвестирования в конкретную компанию (несистематические риски);

S_2 — дополнительная норма дохода за риск инвестирования в малую компанию;

C — дополнительная норма дохода, учитывающая страновой риск.

Ниже представлен порядок расчета каждого элемента ставки дисконтирования.

Определение безрисковой ставки

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор, независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране, получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства страны с высоким инвестиционным рейтингом.

³⁷ Практическое руководство по оценке активов РОСНАНО (часть 1), Г.Г.Азгальдов, Н.Н. Карпова «Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов».

Таблица 5-11. Балльная оценка факторов риска

Вид риска	Низкая степень риска	Средняя степень риска	Высокая степень риска
Корпоративное управление	1	2	3
Зависимость от ключевых потребителей услуг	1	2	3
Финансовые риски	1	2	3
Риски ликвидности и платежеспособности	1	2	3
Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3
Итого сумма	5	10	15
Рассчитанная степень риска	-	-	3,00

Источник: анализ Оценщика

Таблица 5-12. Определение величины премии за специфический риск

Степень риска	Рассчитанное значение	Размер премии за специфический риск, %
Низкая	≥ 1 но $< 1,5$	0-1
Средняя	$\geq 1,75$, но $< 2,25$	2-3
Высокая	$\geq 2,75 - 3$	4-5

Источник: методология компании «Deloitte&Touche»

Принимая во внимание сложную экономическую обстановку в условиях санкций, величина премии за специфический риск в 20XX-20XX гг. была принята на уровне 5%, т. к. рассчитанная степень риска соответствует максимальному значению диапазона. В последующие годы прогнозирования величина изменяется, что отражено в таблице расчетов.

Таблица 5-13. Определение величины премии за специфический риск

Премия за специфический риск компании	20X X	20X X	20X X	20X X	20X X	20X X	20X X	20X X	20X X	20X X
Зависимость от ключевых покупателей	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Перспективы развития отрасли и предприятия	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Доступность капитала	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Премия за специфический риск компании	5,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Источник: анализ Оценщика

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) – 11,98%⁴³.

⁴³ Источник: <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/40856/Bbs2202r.pdf>

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконтирования;

n — число периодов.

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.

5.7.7. 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 5-18. Расчет стоимости товарного знака методом освобождения от роялти

Период	с 01.01.20 XX по 27.04.20 XX г.	с 28.04.20 XX по 31.12.20 XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.	20XX г.
Выручка, тыс. руб.	1 700 000	3 560 000	5 890 000	6 540 000	7 190 000	7 910 000	8 540 000	9 220 000	9 770 000	10 360 000	6 320 000
Роялти с налогом	7,70%	274 120	453 530	503 580	553 630	609 070	657 580	709 940	752 290	797 720	486 640
Роялти без налога	20%	219 296	362 824	402 864	442 904	487 256	526 064	567 952	601 832	638 176	389 312
Денежный поток от роялти, тыс. руб.		219 296	362 824	402 864	442 904	487 256	526 064	567 952	601 832	638 176	389 312
Период дисконтирования		0,2904	1,0781	2,0781	3,0753	4,0726	5,0699	6,0699	7,0671	8,0644	8,6397
Ставка дисконтирования		15,2%	15,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%
Фактор дисконтирования		0,9597	0,8585	0,7589	0,6648	0,5823	0,5101	0,4467	0,3913	0,3427	0,3175
Текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода, тыс. руб.	2 505 703	210 458	311 484	305 733	294 443	283 729	268 345	253 704	235 497	218 703	123 607
Рыночная стоимость, тыс. руб.	2 505 703										

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.
8XXXXXX8	2 505 703 000	2 505 703	2 505 703 000	2 506 000 000

Источник: расчеты Оценщика

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

2 506 000 000 (Два миллиарда пятьсот шесть миллионов) 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 predetermined 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 2015 г.; ФСО № 11, утвержденный приказом №385 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «22» июня 2015 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) № 8XXXXXX8;
- Бухгалтерская отчетность за период 20XX-20XX гг. (Форма 1, 2).;
- Прогноз выручки ООО «КОМПАНИЯ № 1» с 20XX г. по 20XX г.;
- Презентация ООО «КОМПАНИЯ № 1» «Дороги»;
- Презентация ООО «КОМПАНИЯ № 1» «Здания»;
- Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;
- Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета;

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 2015 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 2015 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 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Министерства экономического развития России (Минэкономразвития России) от 22 июня 2015 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 Wiley & 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.cbr.ru;](http://www.cbr.ru/)
<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
<https://www.finam.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ 430-22 ОТ 06.07.20XX

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Апхилл"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

14 октября 2009 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 9 7 7 4 6 6 2 2 6 4 3

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(наименование регистрирующего органа)

Специалист-эксперт
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Завьялова С. Н.

(подпись, ФИО)



МП

серия 77 №012301589



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

13.02.2015 г.

№ 0092

ООО «Апхилл»

ОГРН 1097746622643
ИНН 7708706445

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 13.02.2015 г. за № 0092

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 12.02.2015 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

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 «АПХИЛЛ»
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 «АПХИЛЛ» 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>
---	--



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 	
Фамилия, имя, отчество Лукинская Ольга Юрьевна	г. Москва
Дата рождения 02 октября 1989 года	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
Вступительные испытания Поступил (а) в прошла 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма) Завершил(а) обучение в 2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)	№ КЕ 40723 2225 (регистрационный номер) 30 мая 2012 года (дата выдачи)
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	Решение Государственной аттестационной комиссии
Направление/специальность Специализация Финансы и кредит	от 30 мая 2012 года
Курсовые работы: Оценка собственности	присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Бюджетирование: организация, методы, процедуры, хорошо Земельный рынок: понятие, особенности функционирования и перспективы развития, отлично Методология доходного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, отлично	Секретарь 
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	Ректор  Декан 
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо	М.П. 
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения", 12 недель, отлично	Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.
Продолжение см. на обороте	БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017910-3

« 07 » февраля 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Копёнкиной Ольге Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » февраля 20 20 г. № 154

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 23 г.


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Копёнкин
фамилия
Вячеслав Евгеньевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« *05* » *июня* *1987* г.
дата рождения

г. Москва
место рождения
И *Лукинская*
фамилия
Ольга Юрьевна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« *02* » *октября* *1989* г.
дата рождения

г. Тубахи, Пермская область
место рождения
заключили брак *14.07.2016*
число, месяц, год (цифрами и прописью)
четырнадцатого июля
две тысячи шестнадцатого года

о чем *2016* года *июля* месяца *14* числа
составлена запись акта о заключении брака № *2110*

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу *Копёнкин*
жене *Копёнкина*

Место государственной регистрации
Дворец Бракосочетания № 3 Управления ЗАГС Москвы
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « *14* » *июля* *2016* г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния *М. Е. Киселева*

V-МЮ № *827026*

Гознак, МПФ, Москва, 2016, «В».



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«25» февраля 2011 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Шевцовой Ирины Анатольевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация

Некоммерческое партнерство «Деловой

Союз Оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Алексея Дикого, д. 18 Б, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

«25» февраля 2011 г. за № 0012

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии



В.О. Лысейко
(инициалы, фамилия)

25 февраля 2011 г.

(дата)

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Копёнкиной Ольги Юрьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Копёнкина Ольга Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 11.06.2019 г. за регистрационным № 1109
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 006318-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», № 006317-1
от 26.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

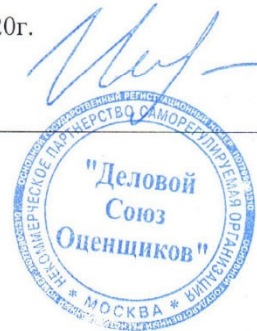
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» августа 2020г.

Дата составления выписки «04» августа 2020г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

М.П.



Шевцова И.А.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Копёнкина
Ольга Юрьевна**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Паспорт выдан: ТП №2 ОУФМС России по Московской обл. по
городскому округу Балашиха

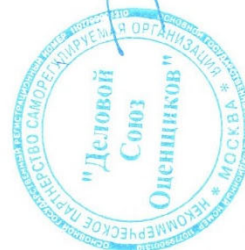
Свидетельство № 1109

Дата выдачи: **11 июня 2019 г.**

Зарегистрирована: Московская область, г. Балашиха, мкр.
Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 24, кв. 282

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

Ворончихин Д.В.



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ПОЛИС № 024-073-007671/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-007671/21 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:	<i>Копёнкина Ольга Юрьевна Паспорт РФ серии 46 16 номер 288921, выдан ТП №2 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Балашиха, 19.08.2016, код подразделения 500-008.</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>Россия, 109518, г. Москва, 2-й Грайвороновский пр., д. 44, корп. 1, кв. 722.</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена.</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>4 500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом.</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>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.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «03» октября 2021 г. по «02» октября 2022 г.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>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.</i>

СТРАХОВАТЕЛЬ Копёнкина Ольга Юрьевна  (подпись) _____ Копёнкина О. Ю.	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Директор по продажам  Чебаненко Ю. А. М.П. Действующий на основании Доверенности № 87/21 от 01.02.2021 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.
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ 430-22 ОТ 06.07.20XX

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
АПХИММ