



# SWISS APPRAISAL

We Value Your Success

**ОТЧЕТ № 21-25718**

**Объект оценки:**

**Патент на изобретение № 2736673**

**Заказчик:**

**ООО «НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ»**

**Исполнитель:**

**ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" /  
Swiss Appraisal Russia and CIS LLC**

**Дата оценки: 29.03.2021**

**Дата составления отчета: 29.06.2021**

**Россия, Москва**

## **ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

В соответствии с договором № 21-25718 от 29 марта 2021 г. (далее – Договор), оценщик ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" (далее – Оценщик) определил рыночную стоимость исключительных прав ООО «НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ» на интеллектуальную собственность.

Оценка проведена по состоянию на 29.03.2021.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для внесения на баланс предприятия.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Оценка осуществлялась с использованием затратного подхода, а именно методом стоимости создания на основе предоставленной информации.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 21-25718 от 29.06.2021 (далее – Отчет), с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик сделал вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29.03.2021 составляет (без НДС, округленно):

**15 590 639**

**(Пятнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч шестьсот тридцать девять)  
руб.**

**С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"**

**С. Н. Гречко**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	8
1.5. Пределы применения полученных результатов .....	9
<b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>10</b>
2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки.....	10
2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	10
2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..	10
2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	10
2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	10
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
3.2.1. Идентификация объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки .....	12
3.3. Общая характеристика компании .....	13
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
4.1. Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	14
4.2. Анализ рынка научных изобретений .....	17
<b>5. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
5.1. Методы оценки нематериальных активов .....	19
5.2. Доходный подход .....	19
5.3. Затратный подход .....	22
5.4. Сравнительный подход .....	23
5.5. Применение подходов и методов в настоящем отчете .....	29
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>25</b>
6.1. Основные этапы проведения оценки .....	25
6.2. Подходы к оценке .....	25
6.2.1. Сравнительный подход.....	25
6.2.2. Доходный подход.....	26
6.2.3. Затратный подход.....	28
6.3. Расчет стоимости в рамках затратного подхода .....	29
6.3.1. Методология оценки.....	29
6.3.2. Расчет затрат на создание и обеспечение охраны ОИС.....	30
6.3.3. Расчет затрат на создание патента.....	31
6.3.4. Расчет коэффициента морального устаревания .....	35
6.3.5. Определение коэффициента технико-экономической значимости .....	36
6.3.6. Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых патентов .....	36
6.4. Согласование результатов оценки .....	36
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>37</b>
<b>8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>39</b>

<b>9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>40</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>45</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>47</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...</b>	<b>48</b>

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b> <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b> <b>Информация о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность</b> <b>Информация об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке</b> <b>Цель оценки</b> <b>Предполагаемое использование результата оценки</b> <b>Вид стоимости</b> <b>Дата оценки</b>  <b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>  <b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Патент на изобретение №2736673
	Исключительное право на объект собственности
	Патентообладатель: ООО "НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ" Приоритет изобретения 20 декабря 2019 г. Дата государственной регистрации 19 ноября 2020 г. Срок действия исключительного права истекает 20 декабря 2039 г. Автор: Ларькин Григорий Геннадьевич
	Исключительное право
	Определение стоимости
	Внесение на баланс предприятия
	Рыночная
	29 марта 2021 г.
	1. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. 3. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
	Отсутствует

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385);
- Международные стандарты оценки МСО (IVS) 2020 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2019 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Согласно п. 3 ФСО № 3, в процессе оценки использовались стандарты саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик. Оценщик – член МСНО - НП "ОПЭО", следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО:

- Стандарт организации № СТ-4-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП "ОПЭО", протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08) (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Стандарт организации № СТ-1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП "ОПЭО" (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Стандарт организации № СТ-2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП "ОПЭО", протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08) (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 10 Отчета).

### **1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- **В виду того, что данные о затратах на создание нематериального актива представлены в общем виде и не конкретизированы по датам, то при получении более детальной информации о соответствующих затратах рыночная стоимость Объекта оценки может измениться.**

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью          Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью " НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ "          Сокращенное наименование: ООО «НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ»          ОГРН: 197746276420          Место нахождения: 121205, Москва г., тер. Сколково инновационного центра, Нобеля ул., д.7 пом.147</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Сергеев Алексей Сергеевич          Номер контактного телефона: +7 (495) 150-02-36          Почтовый адрес: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 2, офис 112          Адрес электронной почты: clients.russia@swissap.org          Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства "ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ", адрес расположения: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А; свидетельство № 01602 от 09 января 2020 г.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП № 419512, дата выдачи: 03.12.2001, выдан Академией народного хозяйства при Правительстве РФ          Сведения о квалификационном экзамене в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016903-3 от 5 апреля 2019 г. по направлению "Оценка бизнеса", действует до 5 апреля 2022 г.          Сведения о страховании гражданской ответственности Консультанта: Страховое акционерное общество "ВСК" страховой полис страхования ответственности Консультанта при осуществлении оценочной деятельности № 2000SB40R5605 от 15.12.2020, срок действия: с 01.01.2021 по 31.12.2021; страховая сумма 30 000 000 руб.</p>
<p><b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Свисс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс"          Сокращенное наименование: ООО "Свисс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс"          ОГРН: 1117746904770          Дата присвоения ОГРН: 10.11.2011          Место нахождения: 121165, г. Москва, ул. Киевская, дом 22, этаж 1, пом. 103, комн. 4, офис 2          Почтовый адрес: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 2,офис 112          Сведения о страховании ответственности: Страховое акционерное общество "ВСК" страховой полис страхования ответственности юридического лица, с которым Эксперт</p>



<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	заключил трудовой договор № 2000SB40R5598 от 14.12.2020. Срок действия: с 01.01.2021 по 31.12.2021; Страховая сумма 500 000 001 руб.
	Для подготовки Отчета иные организации и специалисты, кроме указанных в Отчете, не привлекались

### 1.5. Пределы применения полученных результатов

- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является договор от 29 марта 2021 г. № 21-25718 между ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" и ООО «НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ».

### 2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки:

- Патент на изобретение № 2736673 от 07.07.2017;

### 2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал один подход – затратный. Отказ от применения сравнительного и доходного подходов приведен в соответствующих разделах Отчета.

**Таблица 2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов**

Подход	Итоговый результат без учета НДС, руб.
Сравнительный	Не применялся
Доходный	Не применялся
Затратный	15 590 639

Источник: расчет Оценщика

### 2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без НДС, округленно):

**15 590 639**

**(Пятнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч шестьсот тридцать девять) руб.**

### 2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности

в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2007. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- патент № 2736673;
- описание изобретения к патенту № 2736673;
- затраты на создание патента № 2736673;
- договор (Соглашение) №3759ГС2/48727 от 09.12.2020;
- договор (Соглашение) №3126ГС1/48727 от 31.07.2019;
- договор дарения денежных средств № Ф-0074-2019 от 25.06.2019;
- договор инвестиционного займа от 30.10.2020;
- договор займа беспроцентный от 26.01.2020;
- договор займа беспроцентный от 01.06.2020.

#### 3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

##### 3.2.1. Идентификация объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки

**Таблица 3.1. Общие сведения об объекте оценки**

	Полное наименование НМА	№ патента	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Негорючий, радикально отверждаемый композиционный материал-полуфабрикат	2736673	Отсутствуют	Отсутствуют

*Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком*

Общая информация:

- Дата начала отсчета срока действия патента: 20.12.2019
- Дата регистрации: 19.11.2020
- Автор(ы): Ларькин Григорий Геннадьевич (RU)
- Патентообладатель(и): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ" (RU)

Изобретение относится к составу композиционных материалов-полуфабрикатов, вводимых в эксплуатационное состояние затворением водой, включающих цементную матрицу, модифицированную набором полимеров, и может быть использовано в промышленности строительных материалов в качестве самостоятельного конструкционного, барьерного композитного материала, а также при изготовлении оборудования, изделий, конструкций, возведении зданий и сооружений различного назначения. Негорючий композиционный материал-полуфабрикат, содержащий матрицу в незатворенном виде, способную обеспечивать проникновение воды затворения во всю структуру материала без перемешивания, в затворенном виде способную обеспечить соответствие модуля упругости кристаллизованной матрицы растяжению до разрыва

силового армирующего каркаса. Силовой объемный армирующий нитевой каркас выполнен из базальтовых микроволокон, собранных в непрерывные нити и ровинги; большая часть которых расположена прямолинейно без изломов и ориентирована перпендикулярно прогнозируемым эксплуатационным нагрузкам; композиционный материал включает, мас. %: кварцевый песок фракции не более 0,4 мм 5-30, белый цемент марки не менее 500, домолотый до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 5-10, глиноземистый цемент, домолотый до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 0,05-0,5, минеральный порошок, домолотый до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 0,05-0,5, слюда, молотая до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 5-10, пуццолановый компонент с Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г 5-10, целлюлоза 0,05-5, поливинилацетат 0,005-0,02, указанный каркас остальное. Технический результат - повышение прочности на сжатие и при растяжении на изгиб. 3 з.п. ф-лы, 3 ил.

#### Формула изобретения

- Негорючий композиционный материал-полуфабрикат, содержащий матрицу в незатворенном виде, способную обеспечивать проникновение воды затворения во всю структуру материала без перемешивания, в затворенном виде способную обеспечить соответствие модуля упругости кристаллизованной матрицы растяжению до разрыва силового армирующего каркаса, включающую в себя модернизированную и модифицированную полимерами цементную составляющую, отличающийся тем, что дополнительно содержит объемный силовой армирующий нитевой каркас, при этом объемный нитевой каркас выполнен из базальтовых микроволокон, собранных в непрерывные нити и ровинги; большая часть нитей и ровингов нитевого каркаса расположена прямолинейно без изломов и ориентирована перпендикулярно прогнозируемым эксплуатационным нагрузкам; материал включает, мас. %: кварцевый песок фр. не более 0,4 мм 5-30, белый цемент марки не менее 500, домолотый до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 5-10, глиноземистый цемент, домолотый до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 0,05-0,5, минеральный порошок, домолотый до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 0,05-0,5, слюда, молотая до Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 5-10, пуццолановый компонент с Суд 4000-5000 см<sup>2</sup>/г, 5-10, целлюлоза 0,05-5, поливинилацетат 0,005-0,02, указанный каркас остальное.
- Негорючий композиционный материал-полуфабрикат по п.1, отличающийся тем, что объемный нитевой каркас выполнен методом 3D-ткачества.
- Негорючий композиционный материал-полуфабрикат по п.1, отличающийся тем, что объемный нитевой каркас выполнен методом плетения.
- Негорючий композиционный материал-полуфабрикат по п.1, отличающийся тем, что содержит нижний слой, выполненный непроницаемым для воды.

### 3.3. Общая характеристика компании

Общество с ограниченной ответственностью "НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ" (далее – Общество) учреждено и действует на основании настоящего Устава, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и других норм действующего законодательства Российской Федерации (реквизиты юр. лица указаны в разделе 1 Отчета).

Сокращенное наименование Общества: ООО «НЕОГЕРКОМ ТЕХНОЛОГИИ».

Общество создано в целях получения прибыли за счет осуществления предпринимательской деятельности и удовлетворения общественных потребностей в предоставляемых Обществом товарах и услугах.

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

**Таблица 3.2. Вид деятельности Общества**

Наименование	Код ОКВЭД
Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук	72.19

*Источник: данные Заказчика*

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Макроэкономические показатели Российской Федерации<sup>1</sup>

#### 4.1.1. Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

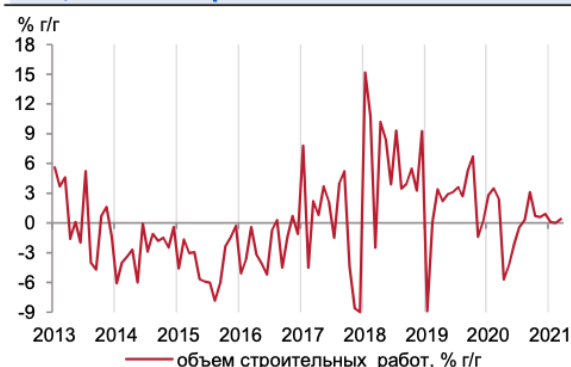
В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21).

**Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе)

<sup>1</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>

за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

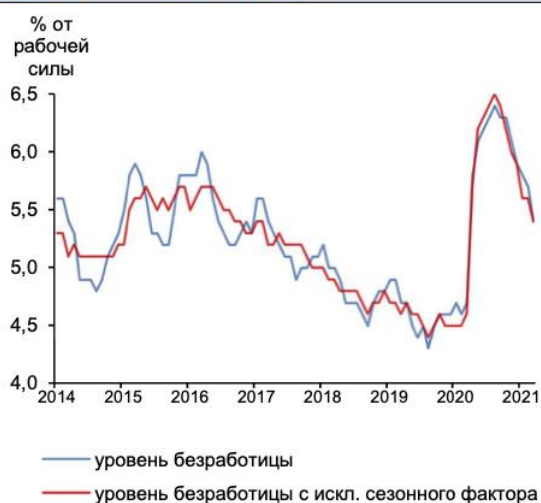
В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

**Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

#### 4.1.2. Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее).



Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии MOT сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

## 4.2. Краткий анализ рынка научных изобретений

### Топ-10 российских изобретений - Роспатент

Федеральная служба по интеллектуальной собственности (Роспатент) в середине февраля 2021 года выпустила список главных изобретений России в 2020 году.

В сфере информационной безопасности главным изобретением ведомство назвало новую технологию, позволяющую обнаруживать вредоносных интеллектуальных ботов (распознавать, что действия совершаются не человеком). Технология позволяет защитить пользователей от мошенников, например, в банковской сфере. Ее уже применяют в некоторых российских банках.

В список лучших изобретений, по версии Роспатента, вошла вакцина от туберкулеза — разработка Национального исследовательского центра имени Гамалеи. Препарат обладает двойным эффектом. Его можно использовать не только для прививок и защиты от инфекции, но и для лечения больных туберкулезом.

В число лучших изобретений также вошли:

- несколько способов получения современных материалов, среди которых — дешевый и более экологичный способ создания солнечных элементов на основе минералов перовскитов — титанатов кальция;
- новый способ получения игольчатого кокса поможет решить проблему производства батарей для электромобилей;
- набор для выявления антигенов возбудителей инфекционных заболеваний;
- способ определения координат источников гидроакустического излучения;
- технология получения вспененного полистирола (строительный утеплитель), которая позволит производить стройматериалы с добавками, предотвращающими воспламенение и самостоятельное горение;
- система автоматического управления движением транспорта с функцией курсовой устойчивости (условный стабилизатор);
- способ распознавания специфических структур в биологической ткани;

- антенна малой высоты, которая при этом обладает широкой полосой рабочих частот и малой взаимосвязью между излучателями.<sup>2</sup>

По данным доклада Конференции ООН по торговле и развитию (англ. United Nations Conference on Trade and Development), опубликованному 25.02.2021, следует, что Россия заняла 27 место из 158 по готовности к внедрению и применению передовых технологий. Для оценки возможностей стран по справедливому использованию, внедрению и применению передовых технологий в докладе был составлен «индекс готовности», состоящий из пяти элементов. Индекс РФ составил 0,75 балла. По внедрению информационно-коммуникационных технологий Россия стоит на 39 месте, по уровню знаний – на 28 месте, по уровню НИОКР – на 11 месте, по применению передовых технологий в промышленности – на 66 месте и по доступности финансирования инноваций – на 45 месте.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> [https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Интеллектуальная\\_собственность\\_\(патенты\)](https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Интеллектуальная_собственность_(патенты))

<sup>3</sup> <https://rospatent.gov.ru/ru/news/ria-novosti-rossiya-zanyala-27-mesto-270221>

## **5. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

### **5.1. Методы оценки нематериальных активов**

В настоящем отчете оцениваются исключительные права на уникальный НМА, в связи с чем Оценщик счел необходимым привести обзор методов оценки рыночной стоимости НМА.

Методика оценки нематериальных активов<sup>4</sup> предполагает использование доходного, затратного и сравнительного подходов. Выбор метода оценки зависит от цели оценки, определяемого вида стоимости, наличия и полноты исходной информации. Поэтому при рассмотрении данной проблемы необходимо подчеркнуть как общеметодологические основы оценки, так и ее особенности.

Оценка нематериального актива как отдельного вида актива определяется на основе наиболее эффективного использования. Оценка нематериального актива в рамках действующего предприятия сводится к определению его вклада в качестве составного элемента в активах и в общей прибыльности предприятия.

### **5.2. Доходный подход**

Доходный подход в оценке нематериальных активов основан на расчете экономических выгод, ожидаемых от использования оцениваемого нематериального актива. Доходный подход может быть реализован с помощью следующих методов:

- "избыточных прибылей";
- дисконтированных денежных потоков;
- капитализации прибыли;
- освобождения от роялти;
- дробления прибыли;
- остаточного бизнеса;
- остатка от покупной цены;
- преимущества в прибыли.

#### **Метод "избыточных прибылей"**

Метод "избыточных прибылей" основан на предпосылке о том, что избыточные прибыли приносят предприятию, не отраженные в балансе нематериальные активы, которые обеспечивают доходность на активы и на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня. Этим методом преимущественно оценивается стоимость гудвилла.

---

<sup>4</sup> Раздел составлен Оценщиком на основании Методических рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности, утвержденных приказом Министерства имущественных отношений РФ № СК-4/21297 от 26.11.2002; книги Азгальдова Г.Г., Карповой Н.Н. "Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов", 2006 г., МАОК; публикаций <http://www.valnet.ru/m7-168.shtml> и <http://market-pages.ru/osnocen/27.html>.

#### *Основные этапы данного метода*

1. Определяется рыночная стоимость всех активов.
2. Рассчитывается нормализованная прибыль оцениваемого предприятия (т.е. очищенная от нетипичных для данного вида деятельности и разовых доходов).
3. Определяется среднеотраслевая доходность на активы или на собственный капитал.
4. Рассчитывается ожидаемая прибыль на основе умножения среднего по отрасли дохода на активы (или на собственный капитал).
5. Определяется избыточная прибыль. Для этого из нормализованной прибыли вычитается ожидаемая прибыль.
6. Рассчитывается суммарная стоимость нематериальных активов путем деления избыточной прибыли на коэффициент капитализации.

#### **Метод дисконтированных денежных потоков**

При дисконтировании денежных потоков проводятся следующие работы:

- определяется ожидаемый оставшийся срок полезной жизни НМА, т.е. определяется период, в течение которого прогнозируемые доходы нужно будет дисконтировать. Чем больше срок оставшейся жизни, тем выше будет стоимость нематериальных активов.
- прогнозируется денежный поток, генерируемый объектами НМА.
- определяется ставка дисконтирования.
- рассчитывается суммарная текущая стоимость будущих доходов.
- определяется текущая стоимость доходов от интеллектуальной собственности в постпрогнозный период.
- определяется сумма всех текущих стоимостей доходов в прогнозный и постпрогнозный периоды.

#### **Метод капитализации прибыли**

Данный метод используется при стабильных потоках доходов и расходов в течение длительного срока. При капитализации прибыли проводятся следующие работы.

- выявляются источники и размеры прибыли, приносимой объектом НМА.
- определяется ставка капитализации.
- рассчитывается стоимость объекта НМА путем деления прибыли на ставку капитализации.

#### **Метод освобождения от роялти**

Этот метод обычно используется для оценки стоимости патентов или товарных знаков. Владелец патента предоставляет другому лицу право на использование нематериального актива за определенное вознаграждение (роялти). Роялти выражается в процентах от общей выручки, полученной от продажи патентованного средства. Согласно данному методу стоимость интеллектуальной собственности представляет собой текущую стоимость потока будущих платежей по роялти в течение экономического срока службы патента или лицензии. Размер роялти определяется на основании анализа рынка.

#### *Основные этапы метода*

1. Составляется прогноз объема продаж, по которым ожидается выплаты роялти.
2. Определяется ставка роялти.
3. Определяется экономический срок службы патента или товарного знака. Юридический срок службы и экономический срок могут не совпадать, поэтому необходимо сделать реалистический прогноз относительно продолжительности платежа.
4. Рассчитываются ожидаемые выплаты по роялти путем расчета процентных отчислений от прогнозируемого объема продаж.
5. Из ожидаемых выплат по роялти вычитают все расходы, связанные с обеспечением патента или товарного знака (юридические, организационные, маркетинговые, административные издержки).
6. Рассчитываются дисконтированные потоки прибыли от выплат по роялти.
7. Определяется сумма текущих стоимостей потоков прибыли от выплат по роялти.

#### **Метод дробления прибыли**

При использовании данного метода делается допущение, что прибыль, приносимая интеллектуальной собственностью, должна быть разделена между гипотетическим лицензиаром и лицензиатом.

Основными этапами метода являются следующие.

- Определение размера прибыли, получаемой от использования интеллектуальной собственности.
- Оценка возможного дробления прибыли между гипотетическим лицензиаром и лицензиатом.
- Определение нормальной прибыли путем умножения (п. 1 \* п. 2).
- Расчет ставки капитализации (возможный способ расчета: из ставки дисконтирования вычесть долгосрочные темпы роста дохода).
- Капитализация нормальной прибыли.

#### **Метод остаточного бизнеса**

##### *Основные этапы данного метода*

- Оценивается стоимость всего инвестированного капитала, в состав которого входят данные нематериальные активы.
- Рассчитывается стоимость неидентифицированных активов (стоимость инвестированного капитала, за вычетом собственного оборотного капитала, материальных активов и всех идентифицированных нематериальных активов).

#### **Метод остатка от покупной цены**

Основными этапами метода являются следующие.

- Определение покупной цены бизнеса, включая предполагаемую задолженность.
- Оценка стоимости активов за исключением неидентифицированных нематериальных активов (стоимости собственного оборотного капитала + остаточная стоимость основного капитала).
- Расчет остатка от покупной цены (п. 1 – п. 2).

- В результате определяется стоимость неидентифицированных нематериальных активов (например, гудвилла).

### **Метод преимущества в прибыли**

В методе преимущества в прибыли рассматривается избыточный доход до налогообложения, ассоциированный только с одним конкретным нематериальным активом. Предприятие, обладающее патентом или дающее "фирменный товар", получает дополнительную прибыль по сравнению с предприятиями, производящими аналогичную продукцию или оказывающими аналогичные услуги, но не обладающими таким нематериальным активом. Преимущество может базироваться на ретроспективных или на ожидаемых показателях прибыли.

### **5.3. Затратный подход**

Затратный подход для оценки нематериальных активов используется, когда:

- нематериальные активы относительно новые или подвергнуты незначительному износу;
- трудно найти аналоги в связи с тем, что оцениваемые нематериальные активы являются уникальными (этот факт определяет невозможность использования сравнительного подхода);
- нематериальные активы не приносят стабильные, прогнозируемые доходы и поэтому невозможно использовать доходный подход.

При использовании затратного подхода для оценки нематериальных активов используются:

- метод выигрыша в себестоимости;
- метод стоимости создания.

### **Метод стоимости создания**

#### *Основные этапы метода стоимости создания*

- Определяется полная стоимость замещения или полная стоимость восстановления нематериального актива. Выявляются все фактические затраты, связанные с созданием, приобретением и введением его в действие.
- При оценке патентов на изобретения реализация метода стоимости создания состоит из расчета двух основных видов расходов:
  - затраты на создание: трудозатраты инженеров-конструкторов, необходимые для создания изобретения, расчет рыночных величин нормо-часов специалистов, привлекаемых для разработки продукта, и умножение ставок нормо-часов на трудозатраты;
  - затраты на правовую охрану и поддержание охранного документа в силе.
- Определяется величина коэффициента, учитывающего степень морального устаревания патента:

$$K_{mc} = 1 - \frac{T_d}{T_n},$$

где  $T_n$  – срок полезного использования;

$T_d$  – оставшийся срок полезного использования по состоянию на расчетный год.

Рассчитывается остаточная стоимость нематериального актива с учетом коэффициента морального устаревания:

$$C_o = Z_c \times K_p \times (1 - K_{mc}),$$

где  $C_o$  – стоимость объекта (нематериального актива);

$Z_c$  – сумма всех затрат;

$K_p$  – коэффициент рентабельности (рентабельность активов, характерная для отрасли, где используется НМА);

$K_{mc}$  – коэффициент морального устаревания.

#### **Метод выигрыша в себестоимости**

При оценке стоимости нематериального актива, иногда используется такой метод затратного подхода, как метод выигрыша в себестоимости. Он содержит элементы как затратного, так и сравнительного подхода. Стоимость нематериального актива измеряется через определение экономии на затратах в результате его использования, например, при применении ноу-хау.

#### **5.4. Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичного типа активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми нематериальными активами.

Преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.

При использовании сравнительного подхода для оценки нематериальных активов проводятся следующие работы:

- собирается информация о состоявшихся сделках по аналогичным нематериальным активам;
- определяется перечень показателей, по которым проводится сопоставление объектов интеллектуальной собственности;
- корректируются фактические цены сделок по нематериальным активам с учетом значений показателей сравнения с оцениваемыми нематериальными активами;
- определяется стоимость оцениваемого нематериального актива на основе скорректированных фактических данных по сопоставимым сделкам.

Существуют следующие основные элементы сравнения, которые должны быть учтены при выборе и анализе сделок по купле-продаже нематериальных активов:

- имущественные права на нематериальные активы;

- существование особых финансовых договоренностей, соглашений между покупателем и продавцом;
- отрасль, в которой нематериальные активы были или будут использованы;
- физические характеристики аналогов;
- функциональные характеристики сравниваемых с оцениваемыми активами;
- технологические характеристики нематериальных активов;
- экономические характеристики.

Необходимо учесть, что в силу специфики оцениваемого объекта, а также условий неразвитого рынка продаж нематериальных активов в России существуют значительные ограничения применения сравнительного подхода при оценке нематериальных активов.



## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **6.1. Основные этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### **6.2. Подходы к оценке**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

В процессе выбора применяемых подходов Оценщик опирается на п. 11 ФСО № 1, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

#### **6.2.1. Сравнительный подход**

В соответствии с п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

Согласно п. 16 ФСО № 11, при применении сравнительного подхода к оценке объектов оценки стоимость определяется оценщиком с использованием следующей информации:

- об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки такая информация доступна;
- о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость.

Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов – расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего.

В ряде случаев цены предложений объектов-аналогов могут быть обоснованно скорректированы.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;
- условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств;
- изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;
- отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;
- территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;
- функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;
- спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;
- срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;
- другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.

### **6.2.2. Доходный подход**

В соответствии с п. 15 ФСО № 1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

Согласно п. 12 ФСО № 11, доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 13 ФСО № 11):

- оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки; в общем случае выгода может образовываться из экономий на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, реальных лицензионных платежей, платежей по роялти, избыточного дохода или других выгод;
- период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора; продолжительность срока полезного использования объекта оценки может быть сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования;
- ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:
  - на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов;
  - на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки;
  - кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки;
- ставка капитализации может использоваться при применении оценочных коэффициентов, таких как мультипликаторы "цена/прибыль", или при корректировке ставки дисконтирования с целью отражения любого будущего роста денежного потока от использования объекта оценки в постпрогнозном периоде;
- в дополнение к капитализации дохода от использования нематериального актива необходимо учитывать любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства, и ввести в денежные потоки соответствующие корректировки.

Стоимость бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса (например, сложный объект, единая технология, лицензия на осуществление вида деятельности, проекты научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, лицензии на пользование недрами и другие аналогичные нематериальные активы) может оцениваться в составе всего бизнеса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего бизнеса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки; из денежного потока от всего бизнеса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную

прибыль, приписываемую оцениваемому нематериальному активу. Стоимость нематериального актива определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). Денежный поток, создаваемый оцениваемым нематериальным активом, не может превышать денежного потока от всего бизнеса (использующего эти нематериальные активы) в целом.

### **6.2.3. Затратный подход**

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

Согласно п. 15 ФСО № 11, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход к оценке объекта оценки целесообразно применять:
  - при оценке стоимости объектов оценки, созданных самими правообладателями;
  - при недостаточности данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов;
- стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;
- 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;
- затраты на разработку объекта оценки могут включать расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, предпринимательскую прибыль в период разработки объекта оценки;
- в случае использования исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки необходимо будет привести их к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса;
- при определении затрат на воспроизводство объекта оценки оценщик определяет стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки; затраты в этом случае определяются исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки;
- при определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, оценщик определяет стоимость создания объекта оценки той же

полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования; в этом случае затраты должны быть определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки.

### **6.3. Применение подходов и методов в настоящем отчете**

Рыночная стоимость объекта оценки в настоящем отчете определяется затратным подходом, доходный и сравнительный подходы не применяются.

**Ввиду уникальности Объекта оценки, а также отсутствия достоверной и достаточной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, Оценщик счел необходимым отказаться от применения сравнительного подхода.**

**В связи с тем, что оцениваемые изобретения не используются в текущем производственном процессе, что затрудняет процесс прогноза доходов, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода.**

**К тому же, оцениваемый нематериальный актив является новым.**

**Исходя из вышеизложенного, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке патента.**

### **6.4. Расчет стоимости в рамках затратного подхода**

#### **6.4.1. Методология оценки<sup>5</sup>**

Применение затратного подхода связано с использованием методов воспроизводства и замещения. По своей сути данные методы одинаковы для всех активов, как материальных, так и нематериальных, вопрос заключается в том, какие учитывать затраты и как считать обесценение.

Затраты на воспроизводство – это затраты, оцененные в ценах на дату оценки, которые необходимы для создания точного аналога или копии объекта оценки с использованием таких же технологий, материалов, оборудования, производственных стандартов качества, как и при создании оцениваемого НМА. Воспроизведенный НМА будет иметь такие же недостатки, избыточные достоинства и будет характеризоваться такой же степенью устаревания, как и оцениваемый НМА.

Затраты на замещение – это затраты, оцененные в текущих на дату оценки ценах, необходимые для создания НМА, обладающего полезностью, эквивалентной полезности объекта оценки, с использованием современных технологий, стандартов и т.д.

---

<sup>5</sup> Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества "РОСНАНО"/ Часть 1. – 2010.

Замещающий актив не будет включать все устранимые недостатки, избыточные достоинства и устаревание, присутствующие в оцениваемом НМА.

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.

Для целей настоящей оценки Оценщик принял решение в рамках затратного подхода использовать метод воспроизводства, основанный на калькуляции основных затрат на НМА и последующей оценке этих затрат с применением экспертной системы с учетом износа.

Формула для расчета рыночной стоимости НМА<sup>6</sup>:

$$V = Zc * Kmc * Kt,$$

где V – стоимость объекта (нематериального актива);

Zc – сумма всех затрат;

Kmc – коэффициент морального износа;

Kt – коэффициент технико-экономической значимости (определяется только для изобретений и полезных моделей).

#### **6.4.2. Расчет затрат на создание и обеспечение охраны ОИС**

При расчете затрат на создание и обеспечение охраны ОИС выявляются все фактические затраты, связанные с созданием, приобретением и введением его в действие.

При приобретении ОИС необходимо учитывать следующие виды затрат:

- на приобретение имущественных прав;
- на освоение нематериального актива;
- на маркетинг: исследование, анализ и отбор информации для определения аналогов предполагаемых объектов промышленной собственности.

При создании их на самом предприятии необходимо учитывать следующие затраты:

- на поисковые работы и разработку темы;
- на создание экспериментальных программ;
- на услуги сторонних организаций (например, на выявление ОИС, на выдачу охранных документов);
- на уплату патентных пошлин (поддержание патента в силе);
- на создание проектной документации;
- на составление и утверждение отчета.

---

<sup>6</sup> Ивлиева Н.Н., Шишляев Д.В. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности/ М., Московская финансово-промышленная академия. – 2006, 207 с.

Затраты на создание и обеспечение охраны ОИС рассчитываются по формуле:

$$Зс = (Зр + Зпо + Зм) * (1 + Р / 100) * Ки,$$

где Зс – сумма всех затрат, связанных с созданием и охраной нематериального актива, ден. ед.;

Зр – стоимость создания нематериального актива, ден. ед.;

Зпо – затраты на правовую охрану объекта, ден. ед.;

Зм – затраты на маркетинг, ден. ед.;

Р – рентабельность, %;

Ки – коэффициент, отражающий процессы в i-м году (учитывается на основе динамики цен).

В рамках настоящей оценки Оценщик принял решение сгруппировать затраты следующим образом:

- заработная плата производственного персонала;
- затраты на правовую и другие виды охраны патента;
- расход на основные средства;
- расход на материалы;
- прочие затраты.

#### **6.4.3. Расчет затрат на создание патента**

Заказчиком были предоставлены данные о фактических затратах на воспроизводство и создание патента. Итоговые совокупные затраты представлены в таблице ниже.

**Таблица 6.1. Затраты на заработную плату, общепроизводственные и прочие затраты на создание патента № 2736673**

№	Название	2019	2020
1	призовые на StartUp Village 2019	1 500 000	
2	грант от Фонда Содействия Инновациям	2 000 000	
3	приобретение станка ВП-180+остнастка+ингредиенты	1 900 000	
4	оплата услуг подрядчиков, лабораторий	750 000	
5	грант от Фонда Содействия Инновациям		5 000 000
6	собственные средства		2 000 000
7	проектныеработы+изготовление по новому прошивному		2 300 000
<b>8</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>6 150 000</b>	<b>9 300 000</b>

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

#### **Определение рентабельности и коэффициента, отражающего процессы в i-м году**

##### **Рентабельность**

По оцениваемым патентам выпуск товаров не производился. Таким образом, ставка рентабельности принята Оценщиком равной нулю.

##### **Коэффициент, отражающий процессы в i-м году**

В связи с тем, что все затраты были произведены в период создания объекта оценки, следовательно требуется приведение данных затрат к настоящему времени. Таким образом, ниже приведен расчет ставки приведения стоимости к дате оценки.

В соответствии с Разделом 3 "Использование затратного подхода" нормативного документа "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности" (утв. Минимуществом РФ 26.11.2002 N СК-4/21297), "Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту интеллектуальной собственности, может быть определена путем индексации фактически понесенных в прошлом правообладателем затрат на создание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или путем калькулирования в ценах и тарифах, действующих на дату оценки, всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания аналогичного объекта интеллектуальной собственности. При проведении индексации следует руководствоваться индексами изменения цен по элементам затрат. При отсутствии доступной достоверной информации об индексах изменения цен по элементам затрат возможно использование индексов изменения цен по соответствующим отраслям промышленности или других соответствующих индексов".

На основании выше изложенного, Оценщик, проанализировал и применил к расчету индексы, отражающие изменение цен на элементы затрат, используемые при воспроизводстве объекта оценки.

Оценщик разделил перечень затрат на две основные составляющие:

- Денежные средства (гранты, призовые средства, собственные средства и тд.);
- Иные расходы (проектные работы, приобретение ОС и тд.).

Первый тип затрат (денежные средства) Оценщик индексирует согласно ставке по размещению денежных средств на депозите на дату оценки по следующей формуле:

$$K_{пер} = (1+r)^t$$

Где

$K_{пер}$  – коэффициент пересчета;

$r$  - % ставка депозита;


$t$  – период индексации.

В виду отсутствия у Оценщика информации о точных датах совершения тех или иных затрат (доступна информация только о годе), Оценщик вводит допущение о равномерности осуществления расходов в течение года и принимает дату совершения затрат – середину года.

Таким образом, % ставка по депозиту взята как средняя средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях за 2019 и 2020 год (в зависимости от года совершения затрат).



**Таблица 6.2. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях, %**

	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	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
Январь 2019	6,49	7,26	7,72	7,49	6,55	7,24	7,72	
Февраль 2019	6,45	7,24	7,60	7,93	6,51	7,17	6,31	
Март 2019	6,39	7,04	7,58	7,71	6,44	7,62	7,24	7,54
Апрель 2019	6,38	6,86	7,36	7,47	6,42	7,46	7,23	7,43
Май 2019	6,35	6,95	7,25	7,45	6,40	7,23	6,85	7,22
Июнь 2019	6,36	6,86	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30
Июль 2019	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,86
Август 2019	5,93	6,49	6,73	6,85	5,97	6,98	7,55	6,98
Сентябрь 2019	5,74	6,30	6,45	6,66	5,78	7,18	8,30	7,18
Октябрь 2019	5,67	5,98	6,06	6,43	5,69	6,85	6,02	6,80
Ноябрь 2019	5,35	5,74	5,90	6,16	5,39	6,31	4,73	6,31
Декабрь 2019	5,10	5,53	5,75	5,99	5,13	6,44	4,64	6,22
Январь 2020	4,96	5,35	5,59	5,76	4,99	6,00	5,82	5,99
Февраль 2020	4,75	5,18	5,48	5,51	4,78	5,24	5,01	5,24
Март 2020	4,72	5,36	5,53	5,44	4,76	5,43	7,00	5,82
Апрель 2020	4,72	5,25	5,56	5,60	4,75	5,85	5,31	5,84
Май 2020	4,34	5,02	5,25	5,51	4,39	5,70	3,94	5,70
Июнь 2020	3,98	4,59	4,58	4,54	4,02	5,17	3,77	5,16
Июль 2020	3,26	3,93	4,16	4,36	3,31	4,68	4,11	4,68
Август 2020	3,13	3,79	4,15	4,04	3,18	4,48	3,60	4,48
Сентябрь 2020	3,19	3,86	4,01	4,16	3,22	4,69	5,74	4,91
Октябрь 2020	3,27	3,96	4,22	4,36	3,32	4,22	4,02	4,22
Ноябрь 2020	3,26	3,99	4,41	4,28	3,30	4,47	3,66	4,47
Декабрь 2020	3,27	3,98	4,42	4,42	3,33	4,79	3,59	4,78
Январь 2021	3,33	3,88	4,33	4,41	3,38	4,57	4,88	4,58
Февраль 2021	3,25	3,87	4,22	4,43	3,29	5,01	4,90	5,00
Март 2021	3,33	4,02	4,43	4,90	3,38	5,18	5,07	5,18

Источник: ЦБ РФ

Второй тип затрат (иные расходы) Оценщик индексирует согласно уровню цен производителей промышленных товаров за период 2019-1кв 2021 гг.

**Таблица 6.3 Уровень цен производителей промышленных товаров за период 2019-1кв 2021 гг., %**

	Индексы цен к среднегодовым ценам 2010 г.	Приrost цен	
		к соответствующему месяцу предыдущего года	к предыдущему месяцу
<b>2019г.</b>			
Январь	197,3	10,1	-2,0
Февраль	197,6	9,2	0,1
Март	199,2	10,9	0,8
Апрель	200,1	10,7	0,5
Май	203,8	8,6	1,8
Июнь	202,6	4,1	-0,6
Июль	197,2	1,1	-2,7
Август	196,1	0,3	-0,6
Сентябрь	195,6	-1,2	-0,3
Октябрь	195,2	-4,9	-0,2
Ноябрь	193,5	-6,3	-0,8
Декабрь	192,8	-4,3	-0,4
<b>2020г.</b>			
Январь	195,0	-0,9	1,2
Февраль	193,8	-1,2	-0,6
Март	191,1	-3,2	-1,3
Апрель	177,4	-10,4	-7,2
Май	172,5	-14,1	-2,8
Июнь	183,0	-8,3	6,1
Июль	190,9	-2,2	4,3
Август	192,9	0,8	1,0
Сентябрь	194,1	0,0	0,7
Октябрь	194,8	0,7	0,3
Ноябрь	196,7	2,4	1,0
Декабрь	199,6	3,6	1,5
<b>2021г.</b>			
Январь <sup>1)</sup>	206,3	6,7	3,4
Февраль <sup>1)</sup>	213,6	10,8	3,5
Март	221,2	16,0	3,6

Источник: Федеральная служба государственной статистики  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/wages/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/), анализ Оценщика

Таким образом, были рассчитаны коэффициенты индексации затрат для приведения стоимости затрат к настоящему времени.

Ниже представлен пересчет к дате оценки.

**Таблица 6.4 Пересчет стоимости затрат на дату оценки**

Наименование затрат	Номинал затрат	Дата затрат	Дата оценки	Кпер	Приведенная стоимость
призовые на StartUp Village 2019	1 500 000	2019	29.03.2021	1,128	1 691 562
грант от Фонда Содействия Инновациям	2 000 000	2019	29.03.2021	1,128	2 255 416
приобретение станка ВП-180+остатка+ингредиенты	1 900 000	2019	29.03.2021	1,099	2 088 555
оплата услуг подрядчиков, лабораторий	750 000	2019	29.03.2021	1,099	824 430
грант от Фонда Содействия Инновациям	5 000 000	2020	29.03.2021	1,038	5 188 574
собственные средства	2 000 000	2020	29.03.2021	1,038	2 075 430
проектные работы+изготовление по новому прошивному	2 300 000	2020	29.03.2021	1,099	2 528 251
<b>ИТОГО</b>	<b>15 450 000</b>				<b>16 652 218</b>

Источник: расчет Оценщика

#### 6.4.4. Расчет коэффициента морального устаревания

Коэффициент морального устаревания определяется по формуле<sup>7</sup>:

$$Кмн = 1 - Тф / Тн,$$

где Тф – фактический срок действия (использования) патента на ОИС;

Тн – нормативный срок действия патента (с момента подачи заявки на регистрацию ОИС).

Следует отметить, что в случае полезной модели в знаменателе можно написать 20, а можно 23 лет, в связи с тем, что существует возможность продлить срок действия патента после истечения 20-летнего срока еще на 3 года. В рамках настоящей оценки Оценщик принял решение в знаменателе настоящей формулы учитывать тот срок, в течение которого действует существующий на момент проведения оценки документ.

Расчет коэффициента морального износа для оцениваемых ОИС представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.5. Расчет коэффициента морального устаревания**

№ п/п	Наименование и номер патента	Дата приоритета	Общий срок действия, лет	Дата окончания действия патента	Срок полезного использования интеллектуальной собственности, лет	Величина устаревания, накопившаяся с момента создания НМА до даты оценки
1	№ 2736673	09.07.2014	20	09.07.2034	5,0	6,375%

Источник: расчеты Оценщика

<sup>7</sup> Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. – РИО МАОК, 2006.

#### 6.4.5. Определение коэффициента технико-экономической значимости

Для конкретных видов ОИС специалисты Инженерной академии РФ предложили значение коэффициента  $K_t$  считать в пределах от 1,0 до 5,0 в зависимости от сложности конструкции и значимости изобретения<sup>8</sup>.

Для целей настоящей оценки Оценщик принял решение использовать значение коэффициента технико-экономической значимости, равное 1.

#### 6.4.6. Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых патентов

Формула для расчета рыночной стоимости НМА с использованием методов затратного подхода имеет вид<sup>9</sup>:

$$V = Zc * (1 - Kmc) * Kt,$$

- где  $V$  – стоимость объекта (нематериального актива);
- $Zc$  – сумма всех затрат;
- $Kmc$  – коэффициент морального устаревания;
- $Kt$  – коэффициент технико-экономической значимости (определяется только для изобретений и полезных моделей).

В таблице ниже представлен итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых патентов.

**Таблица 6.6. Расчет рыночной стоимости патента № 2736673**

№ п/п	Название показателя	Обозначение показателя	Источник информации	Значение показателя, руб.
1.	Сумма всех затрат приведенная к дате оценки	$Zc$	Таб. 6.6	16 652 218
2.	Величина морального устаревания	$Kmc$	Таб. 6.8	0,06375
3.	коэффициент технико-экономической значимости	$Kt$		1,0
4.	Стоимость объекта оценки НМА, рассчитанная с применением методов затратного подхода			<b>15 590 639</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет (без учета НДС):

**15 590 639**

**(Пятнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч шестьсот тридцать девять) руб.**

<sup>8</sup> А.Н. Асаул, Б. М. Карпов, В. Б. Перевязкин, М. К. Старовойтов Модернизация экономики на основе технологических инноваций СПб: АНО ИПЭВ, 2008. – 606 с.

<sup>9</sup> Ивлиева Н.Н., Шишляев Д.В. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности/ М., Московская финансово-промышленная академия. – 2006, 207 с.

## 6.5. Согласование результатов оценки

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными 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 определения рыночной стоимости объекта оценки был использован только затратный подход. Таким образом, согласование результатов не требуется.

**Таблица 6.7. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная различными подходами**

Подход	Результат, руб., без НДС
Затратный	15 590 639
Сравнительный	Не применялся
Доходный	Не применялся

*Источник: расчеты Оценщика*

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки оставляет:

**15 590 639**

**(Пятнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч шестьсот тридцать девять)  
руб.**

## **7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На основании проведенных расчетов Оценщик сделал вывод, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС, округленно составляет:

**15 590 639**

**(Пятнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч шестьсот тридцать девять)  
руб.**

**Ведущий оценщик  
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"**

**А. С. Сергеев**

## **8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА**

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Исполнитель гарантирует невмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Исполнителя, с которым Оценщик заключил трудовой договор, т.к. это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Исполнитель 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.

---

**С. Н. Гречко**  
**Генеральный директор**  
**ООО "Свисс Аппрэйзал Раша**  
**энд СиАйЭс"**

---

**А. С. Сергеев**  
**Ведущий оценщик**  
**ООО "Свисс Аппрэйзал Раша**  
**энд СиАйЭс"**

## 9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Кадастровая стоимость объекта оценки – определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.



**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 посредством 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.

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Гудвилл** – будущие экономические преимущества, получаемые от покупки готового бизнеса, дохода от бизнеса или от использования группы нематериальных активов, которые неотделимы как от производящих эти преимущества активов, так и от бизнеса<sup>10</sup>. Эквивалентным термином гудвилла является деловая репутация.

**Договор об отчуждении исключительного права** – договор, согласно которому одна сторона (правообладатель) передает или обязуется передать принадлежащее ей

---

<sup>10</sup> См. С11 МСО 2010 Нематериальные активы.

исключительное (имущественное) право на ОИС в полном объеме другой стороне (приобретателю).

**Интеллектуальные права** – исключительное право, являющееся имущественным правом, в случаях предусмотренных ГК РФ, также личные (неимущественные) права и иные права (право следования, право доступа и другие).

**Интеллектуальная собственность (ИС)** – результаты интеллектуальной деятельности (РИД) и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий (СИ), которым предоставлена правовая охрана<sup>11</sup>:

- произведения науки, литературы и искусства;
- 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;
- наименования мест происхождения товаров;
- коммерческие обозначения.

Интеллектуальная собственность охраняется законом<sup>12</sup>.

**Исключительное право на ОИС** – имущественное право на ОИС, в соответствии с которым правообладатель вправе использовать такой ОИС по своему усмотрению любым не противоречащим закону способом; может распоряжаться исключительным правом на ОИС, если ГК РФ не предусмотрено иное; может по своему усмотрению разрешать или запрещать другим лицам использование ОИС.

**Лицензионный договор** – договор, согласно которому одна сторона – обладатель исключительного права на ОИС (лицензиар) предоставляет или обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования такого ОИС в предусмотренных договором пределах.

---

<sup>11</sup> Согласно п.4. ст. 129 ГК РФ РИД и СИ не могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому. Однако права на такие результаты и средства, а также материальные носители, в которых выражены соответствующие результаты или средства, могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому в случаях и в порядке, которые установлены ГК РФ. Таким образом, текст "оценка НМА и ИС" по всему тексту Правил означает оценку стоимости прав на объекты ИС и другие НМА.

<sup>12</sup> Ст.1225 ч. IV ГК РФ.

**Простая (неисключительная) лицензия** – вид лицензионного договора, согласно которому лицензиату предоставляется права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации с сохранением за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам.

**Исключительная лицензия** – вид лицензионного договора, согласно которому лицензиату предоставляется права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации без сохранения за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам.

**Нематериальный актив** – неденежный актив, который проявляется своими экономическими свойствами, не имеет материальной сущности, и ценность которого определяется правами или преимуществами, получаемыми его правообладателем<sup>13</sup>. Это актив, который удовлетворяет следующим условиям:

- отсутствие материально-вещественной формы (физической сущности или финансового воплощения);
- способность проявлять себя своими экономическими свойствами;
- предоставления прав и привилегий своему правообладателю (обладает действующим механизмом правовой охраны и защиты);
- возможность генерирования доходов (выгод) для своего правообладателя (обеспечивать поступление будущих экономических выгод).

Данное определение является экономическим определением понятия "нематериального актива", которое применяется в профессиональной оценочной деятельности и отличается от укоренившегося его определения в бухгалтерском учете и отчетности.

**Охраняемый документ** – патент на изобретение (на полезную модель, на промышленный образец), свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ (базы данных, топологии интегральной микросхемы), выданный в установленном порядке Роспатентом, а также патент на сорт растения (на породу животных), выданный в установленном порядке Государственной комиссией по охране и испытанию селекционных достижений при Минсельхозе РФ.

**Паушальный платеж (фиксированная сумма)** – фиксированный платеж, уплачиваемый за права использования ОИС, размер которого не зависит от объема продаж продукции, произведенной и/или реализуемой с использованием ОИС. Паушальный платеж может быть осуществлен единовременно или в рассрочку.

**Результат интеллектуальной деятельности** – выраженный в объективной форме продукт интеллектуальной деятельности (умственного – мыслительного, духовного, творческого труда) человека в области науки, техники, литературы, искусства и художественного конструирования (дизайна). В зависимости от характера он именуется производением науки, литературы, искусства, изобретением или промышленным образцом и т.п. Каждому из этих результатов присущи свои особые

---

<sup>13</sup> См. С1 МСО 2010. Нематериальные активы.

условия их охраноспособности и использования, а также осуществления и защиты интеллектуальных прав их авторов и правообладателей.

**Роялти** – периодические платежи, выраженные в процентах от объема продаж продукции, произведенной и/или реализуемой с использованием ОИС.

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ**

### **Нормативные документы**

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Федеральный закон от 05.03.1999 "О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг" № 46-ФЗ. (в действующей редакции).
- Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (в действующей редакции).
- Федеральный закон № 208-ФЗ от 25.11.1995 (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385).
- Стандарт организации № СТ-4-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП "ОПЭО", протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08) (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Стандарт организации № СТ-1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП "ОПЭО" (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Стандарт организации № СТ-2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП "ОПЭО", протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08) (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Международные стандарты оценки МСО 2020 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2019 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### **Справочная литература**

- Boehm B., COCOMO II Model Definition Manual, University of Southern California, 1997.
- Linda M. Laird, M. Carol Brennan Software Measurement and Estimation. A Practical Approach. John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey. 2006.
- David Longstreet. Function Point Analysis – Training Course. Longstreet Consulting Inc – March 2004.

- C. Putnam and W. Myers, Measures for Excellence: Reliability Software on Time, Within Budget, Yourdan Press, Englewood Cliffs, New Jersey, 1992.
- L. H. Putnam and W. Myers, Industrial Strength Software—Effective Management Using Measurement, IEEE Computer Society Press, New York, 1997.
- C. Putnam and W. Myers, Five Core Metrics: The Intelligence Behind Successful Software Management Dorset House Publishing Pub. Date: April 2003.
- Daniel D. Galorath, Michael W. Evans Software sizing, estimation, and risk management.
- JoAnn T Hackos, 'Managing your documentation projects'. John Wiley & Sons, 1994.
- Software Development Cost Estimation Approaches – A Survey. Barry Boehm, Chris Abts. University of Southern California. Los Angeles, CA 90089-0781, Sunita Chulani, IBM Research, 650 Harry Road, San Jose, CA 95120, 1998.
- Р.Т.Фатрелл, Д.Ф. Шафер и Л.И.Шафер, Управление программными проектами, (М.: Издательский дом "Вильямс", 2004).
- Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. – РИО МАОК, 2006.
- А.Н. Асаул, Б. М. Карпов, В. Б. Перевязкин, М. К. Старовойтов Модернизация экономики на основе технологических инноваций СПб: АНО ИПЭВ, 2008. – 606 с.
- Лимитовский М.А. Методы оценки коммерческих идей, предложений, проектов. – М.: "Дело ЛТД", 1995 – 128 стр.
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. М. 1997 г.
- Потенциал и стоимость предприятия. М. Перспектива, 1997 г.
- Ушаков Е.П., Охрименко С.Е. Рыночная стоимость фирмы: принципы и методы оценки, ЦЭМН РАН, 1997 г.
- Модильяни Ф., Миллер М. Сколько стоит фирма. М., Дело, 1999 г.
- Т. Купленд, Т. Коллер, Д. Муррин. Стоимость компаний. Оценка и управление, М., Олимп-Бизнес, 1999 г.
- Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка закрытых компаний. Избранные главы. 2-е издание, ин-т экономич. Развития Всемирного банка, М., РОО, 1998 г.
- Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М., Дело, 1998 г.
- Стоимость предприятия (теоретические подходы и практика оценки) Научн. Ред. Абдулаев Н.А. М. Высшая школа приватизации и предпринимательства, 1999 г.
- Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций, М., АОЗТ "Интерэкспресс", ИНФРА-М, 1995 г.
- А.Г. Коротцев. "Ценные бумаги. Виды и разновидности" М., РДЛ, 1997 г.
- Лоренс Дж. Гитман, Майкл Д. Джонс. Основы инвестирования, М., "Дело", 1997 г.
- Учебник "Оценка бизнеса" под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М.: Финансы и статистика, 1999 г.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**Копии документов Исполнителя**

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**