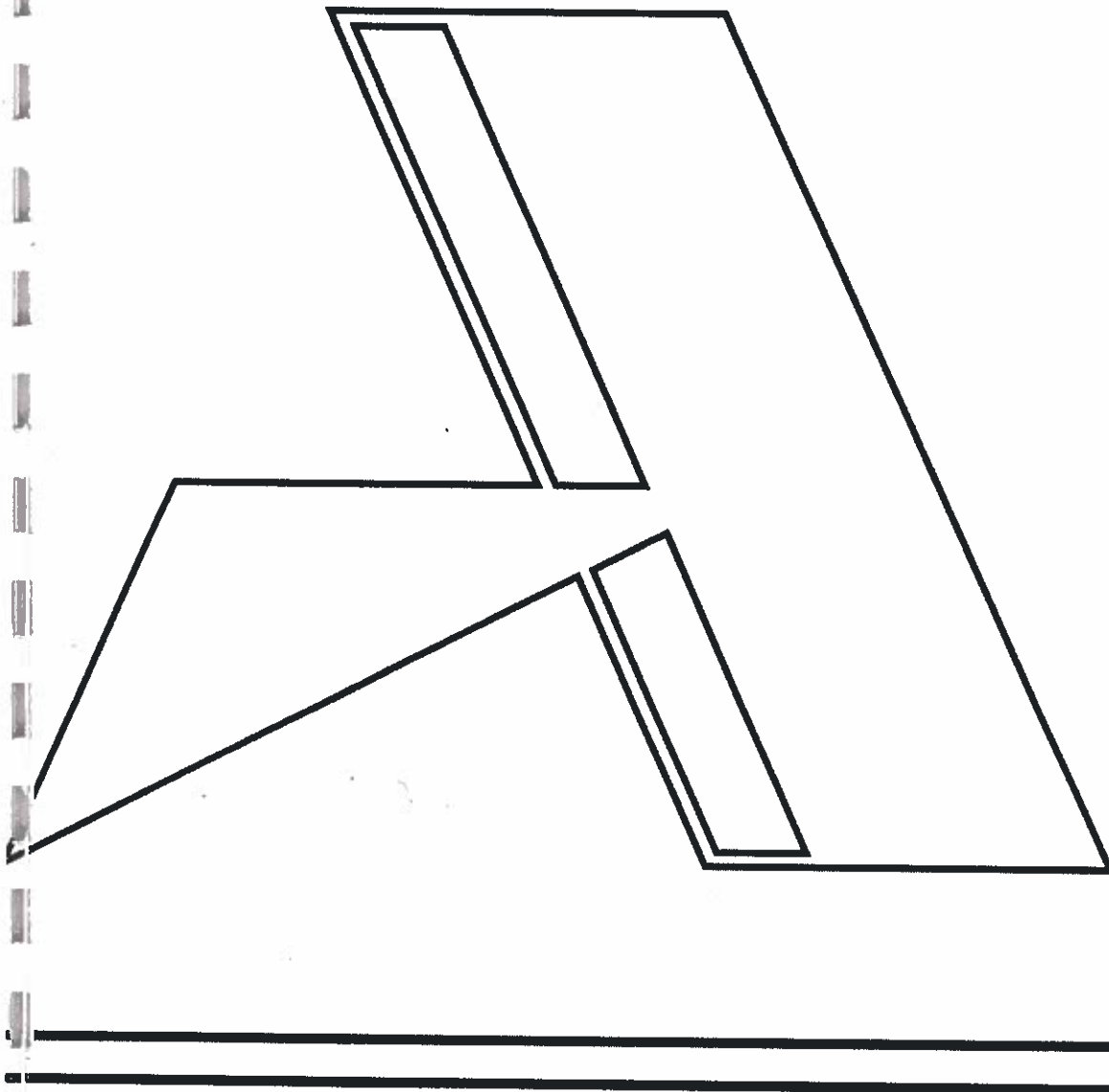




СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ
**АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ**

ОЦЕНКА БИЗНЕСА,
ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА



ОТЧЕТ № 16

дата оценки 06.02.2023 г., дата составления отчета 09.02.2023 г.
об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений

Заказчик:
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ»

Исполнитель:
ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»

Уважаемый Кирилл Андреевич!

В соответствии с Договором № 16/02-23 от 06.02.2023 г. между ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ» и ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» произведены работы по определению величины рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ» (далее по тексту – объект оценки) согласно Приложению № 1 к Договору.

Цель оценки – определение величины рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ». Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» не проводило аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объекта оценки (округленная с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 06.02.2023 года составляет:

Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки

Табл. № 1

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб. без учета НДС
Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389	55 619 000

При возникновении вопросов по предоставленному Отчету, мы готовы в любое удобное для Вас время предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»



В. С. Милушин

Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	2
1.1. Основание для проведения оценки.....	2
1.2. Состав оцениваемых прав.....	2
1.3. Цель и задача оценки	2
1.4. Вид оцениваемой стоимости	2
1.5. Дата проведения оценки.....	2
1.6. Период проведения работ	3
1.7. Дата составления Отчета	3
1.8. Краткие сведения о Заказчике	3
1.9. Краткие сведения об Исполнителе	3
1.10. Используемые стандарты оценки	4
1.11. Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	6
2.1. Общие ограничивающие условия и обстоятельства	6
2.2. Частные предположения и допущения	6
3. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	8
4.1. Суть и основные этапы процесса оценки	8
4.2. Используемая терминология	8
4.3. Описание общепринятых подходов к оценке	9
4.3.1. Сравнительный подход	10
4.3.2. Доходный подход	10
4.3.3. Затратный подход.....	10
4.4. Описание общепринятых методов оценки нематериальных активов.....	10
5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
5.1. Общие сведения	12
6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	14
6.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации	14
6.2. Обзор социально-экономической ситуации в Санкт-Петербурге	18
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА	20
7.1. Анализ НЭИ оцениваемых нематериальных активов	20
8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ	24
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	30
10.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ.....	30
11. ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	31
12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	32
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	33
14. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	34
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	35

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 16/02-23 от 06.02.2023 г., заключенный между ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ» (далее именуемое - Заказчик) и ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» (далее - Исполнитель).

1.2. Состав оцениваемых прав

Согласно предоставленным Заказчиком документам, оцениваемое имущество принадлежит ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ» на праве собственности.

Идентификация состава прав на оцениваемые объекты

Табл. № 1

№, п/п	Наименование объекта	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389	Право собственности	ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ»

1.3. Цель и задача оценки

В данном Отчете определяется величина рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.

1.4. Вид оцениваемой стоимости

Определению подлежит рыночная стоимость. Определение данных понятий в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. приведены ниже.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке 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.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

1.5. Дата проведения оценки

Оценка выполнена по состоянию на 06 февраля 2023 г.

Курс доллара США на дату оценки: 70,3847 руб. за 1 долл.

1.6. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

06 февраля 2023г. по 09 февраля 2023г.

1.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

09 февраля 2023г.

1.8. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

ООО "СКИЛЛА ИННОВАЦИИ"

ИНН 4706050219

КПП 470601001

ОГРН 1224700011733 от 12 июля 2022 г.

Банк АО "ТИНЬКОФФ БАНК"

БИК банка 044525974

Расчетный счет 40702810810001131177

Корреспондентский счет банка 30101810145250000974

Юридический адрес

188676, Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Минулово, Покровская ул, д. 3

1.9. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью

«А + А «Северо-Западное Агентство Оценки»

Сокращенное наименование:

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»

ИНН 7806407764, КПП 780601001;

ОГРН 1097847076690, дата присвоения 18.03.2009 г.;

Юридический адрес:

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8, лит.В, пом. 19-Н, офис 806.

Фактический адрес местоположения:

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8, лит.А, офис 616.

Бизнес-центр «Русские самоцветы».

Контактные телефоны:

тел.: 8 (911) 831-12-85, 8 (812) 7-161-161.

Банковские реквизиты Исполнителя:

Р/с 40702810255130006747

в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810500000000653

БИК 044030653

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гражданская ответственность ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» застрахована в страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/500045/22, период страхования с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г.

Оценщик Исполнителя, выполнивший оценку (далее по тексту – Оценщик):

Прасолова Дарья Владимировна является членом саморегулируемой организации оценщиков (СРО) – Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИЙ», для принятия управленческих решений**

(СРО Ассоциация оценщиков «СПО») (место нахождения СРО: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101). Оценщик включен в реестр членов СРО Ассоциация оценщиков «СПО» «12» августа 2010 г., регистрационный № 0391. Полис №ПОО-0011441682 обязательного страхования ответственности Оценщика от 25.08.2021 г. выдан страховщиком ООО «Зетта Страхование», период страхования: с 01.10.2021 г. по 31.03.2023 г. Имеет диплом о профессиональной переподготовке при Санкт-Петербургском Государственном Инженерно-Экономическом университете, рег. №0974 серия ПП-1 №044847 от 28.07.2006 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №021229-3 от 11.06.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет. Оценщик является сотрудником компании на основании трудового договора.

Фактический адрес:

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8, офис 616, бизнес-центр «Русские Самоцветы»

Контактные телефоны:

тел.: 8 (921) 970-52-56,

Адрес электронной почты:

7152604@list.ru

Прасолова Дарья Владимировна (Оценщик) не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица (Заказчика), а также лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Копии документов Оценщика и ООО «Северо-Западного Агентства Оценки» приведены в Приложении настоящего Отчета.

1.10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен Исполнителями (Оценщиками) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции. При подготовке Отчета об оценке Исполнитель и Оценщики руководствовались стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от №659 от 30.11.2022;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными решением Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО» от 03.03.2008 г., протокол №02.

В тех случаях, когда в перечисленных Стандартах не регламентированы и не описаны необходимые термины, понятия, методики, используются Международные стандарты оценки.

1.11. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже приведены результаты рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 06.02.2023 года, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельства и допущений, изложенных в тексте Отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, рекомендуема для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельства и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объекта оценки (округленная с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 06.02.2023 года составляет:

Итоговое значение величины рыночной стоимости объектов оценки

Табл. № 2

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб. без учета НДС
Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389	55 619 000

2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

2.1. ОБЩИЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости имущества и не является гарантией того, что данное имущество будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, установленных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих лиц к Оценщикам и/или Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков и/или Исполнителя.
5. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Оценщики не принимают на себя ответственности за надежность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и Общества и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной или устной форме и независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если она не противоречит профессиональному опыту Оценщиков.
7. Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемого права, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
8. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не должны были быть ими предвидены в процессе выполнения работ.
9. Не все использованные документы включены в состав приложений (а лишь те, которые представлялись Оценщикам существенными для понимания содержания Отчета). При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить получателя Отчета в заблуждение относительно точности соответствующих чисел – они не округлены лишь для того, чтобы избежать «наращивания» ошибки итогового результата. Именно он будет округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.
11. Обстоятельства, препятствующие проведению оценки, согласно действующему законодательству отсутствуют.

2.2. ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости оцениваемого имущества произведено в соответствии с Заданием на оценку.
2. Согласно данным заказчика: Выручка по ИП Упоров К.А. (УСН уплачен полностью) 2020 год выручка доход - 60 737 081 уплачен УСН налог 2 484 791 руб. 2021 год выручка доход - 81 692 706 уплачен УСН налог 3 527 088 руб. 2022 год выручка доход - 65 847 758 уплачен УСН налог 2 609 886 руб.
3. Согласно данным заказчика, в настоящее время перезаключаются договоры с ИП Упоров К.А. на ООО "СКИЛЛА ИННОВАЦИИ", где Упоров К.А. является 100% учредителем и генеральным директором.
4. Согласно Заданию на оценку, определение стоимости нематериальных активов производилось в текущем состоянии в соответствии с текущим использованием.
5. Согласно Заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого имущества необходимо произвести без учета стоимости каких-либо обременений (ограничений).
6. Учитывая, что рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях, в основном представлены в рублевом эквиваленте, расчеты проводятся в рублях.

**3. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Заказчиком были предоставлены следующие документы и информация:

1. Задание на оценку;
2. Свидетельство о государственной регистрации №2022668389
3. Данные о программе ЭВМ;
4. Типовой договор с Бизнес-партнером;
5. данные о выручке за 2020,2021,2022 гг.

Копии вышеперечисленных документов приведены в Приложении к настоящему Отчёту.

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

4.1. Суть и основные этапы процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или комплекс частичных прав). Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому имуществу. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с поставщиками и производителями оборудования, аналогичного оцениваемому.

Сбор информации производился по следующим направлениям:

- о технических характеристиках и параметрах оцениваемого имущества;
- о ценах на объекты, аналогичные оцениваемым, представленные на первичном и вторичном рынках.

Обоснование применения подходов к оценке объекта. На основе собранной ранее информации был произведен выбор подходов к оценке имущества и произведен расчет.

Подготовка Отчета об оценке. На заключительном этапе работы составлялся письменный Отчет.

4.2. Используемая терминология

Применяемые в настоящем Отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, а также используемым Федеральным Стандартами Оценки.

Оценка стоимости – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег. Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

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, т.е. 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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.

Физический износ (корректировка на физическое состояние) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени эксплуатационной пригодности и потребительской привлекательности объекта, вызванное различными причинами.

Функциональный износ – уменьшение стоимости объекта, вызванное, в основном, факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.

Экономическое устаревание (внешний износ) – это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: изменение соотношения спроса и предложения на рынке, научно-технического прогресса и т. д. Экономический износ называют также внешним износом, так как он зависит от причин, носящих внешний характер воздействия на сам объект.

Совокупный износ – суммарная величина, учитывающая физический, функциональный износы и экономическое устаревание.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Интеллектуальная собственность – исключительное право гражданина (физического лица) или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.)

Объект интеллектуальной собственности (ОИС) – результаты творческой деятельности и права на них.

Программный продукт – результат интеллектуальной деятельности, представляющий собой комплекс взаимосвязанных программ для ЭВМ.

Программа для ЭВМ – это объективная форма представления совокупности данных и команд, предназначенных для функционирования электронных вычислительных машин (ЭВМ) и других компьютерных устройств с целью получения определенного результата. Под программой для ЭВМ подразумеваются также подготовительные материалы, полученные в ходе ее разработки, и порождаемые ею аудиовизуальные отображения.

Оценка интеллектуальной собственности – процесс определения стоимости интеллектуальной собственности в денежном выражении.

4.3. Описание общепринятых подходов к оценке

Согласно стандартам оценочной деятельности используются три подхода к оценке машин, оборудования, транспортных средств и другого имущества:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

4.3.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) основывается на сборе информации о цен продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

4.3.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

4.3.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой процедуру определения затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износов всех видов (физического, функционального и внешнего).

Затратный подход к оценке стоимости наиболее уместен при оценке объектов, не представленных или мало представленных на свободном рынке, типичным способом приобретения которых является строительство по заказу на изготовление непосредственно на заводе-изготовителе или у посредника. На первом этапе расчета с применением затратного подхода определяются затраты на воспроизводство объекта оценки (или затраты на замещение).

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

Под *затратами на замещение объекта оценки* понимаются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4.4. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Метод стоимости создания

Для оценки вновь образованных нематериальных активов, например, зарегистрированных (но еще не раскрученных) товарных знаков, патентов, которые зарегистрированы, но еще не используются в производстве, в ряде случаев применим метод стоимости создания, относимый к затратному подходу. Оценка стоимости объекта НМА в рамках данного метода представляет собой оценку затрат, необходимых для создания оцениваемого актива, при этом должны быть учтены прибыль предпринимателя и накопленный износ (нематериальные активы подвержены всего двум типам износа – функциональному износу и внешнему износу).

На практике данный метод можно использовать лишь в случаях, когда нет возможности применить другие методы к оценке объекта НМА. Во - первых, понесенные затраты не гарантируют отличную от нуля величину стоимости нематериального актива: например, патент или технология может не приносить предприятию экономических выгод и вследствие этого иметь нулевую стоимость. Во - вторых, если, напротив, нематериальный доход участвует в получении его владельцем прибыли, величина этой прибыли во многих случаях напрямую не связана с величиной затрат на создание нематериального актива.

Метод сделок

Метод сделок является основным методом сравнительного подхода. В рамках этого метода стоимость НМА анализируется на основе произошедших рыночных сделок с аналогичными нематериальными активами. В целом применение этого метода можно разбить на следующие этапы:

во - первых, анализируются преимущества и недостатки объектов - аналогов по сравнению с оцениваемым объектом НМА;

далее, устанавливаются корректирующие коэффициенты, связанные с различиями между объектами - аналогами и оцениваемым нематериальным активом;

наконец, производится расчет мультипликаторов и их применение к параметрам оцениваемого нематериального актива для расчета стоимости этого объекта.

Какие параметры нематериального актива могут быть использованы для расчета мультипликаторов? Во - первых, это финансовые показатели, связанные с использованием актива: например, выручка от продажи продукции, выпущенной с использованием товарного знака, по лицензии, с использованием патента. Во - вторых, это может быть, например, число посещений сайта, число абонентов компании и т.д.

Если рынок объектов, аналогичных объекту оценки, существует, то данный метод является наиболее простым и прямым методом оценки нематериальных активов. Увы, как мы уже упоминали, на практике чаще всего имеет место обратная ситуация: рынок аналогичных объектов крайне мал или отсутствует.

Метод преимущества в прибыли

Наличие сильного нематериального актива, например, товарного знака, приводит к конкурентным преимуществам. Компания - владелец узнаваемого бренда может продавать брендированный товар по ценам выше, нежели цены на аналогичную продукцию конкурентов, не обладающих сильными брендами. К преимуществу в прибыли приводит и наличие нематериальных активов, не связанных с маркетингом, например, лицензий, патентов, технологий и т.д. Чем более высокотехнологичной является отрасль промышленности, в которой используется данный НМА, тем к большему преимуществу в прибыли может приводить наличие подобных НМА.

Для применения метода преимущества в прибыли необходимо установить величину дополнительной чистой прибыли до налогообложения, получаемой использующим данный НМА предприятием, по сравнению с предприятиями, выпускающими аналогичную продукцию без использования такого объекта НМА. Также, например, может быть взята за основу дополнительная прибыль, полученная предприятием после применения какого - либо усовершенствования.

На практике для получения величины дополнительной прибыли может быть использована разница в цене продукции, произведенной с использованием оцениваемого НМА и аналогичной по своим качествам продукции, произведенной без его использования, например, конкурирующими предприятиями. Указанная разница в цене, умноженная на объем выпуска, отождествляется с дополнительной прибылью владельца НМА.

Некоторой сложностью данного метода является то, что на практике часто нелегко установить, насколько продукция, используемая в качестве аналога, действительно имеет характеристики, аналогичные той, для производства которой используется оцениваемый НМА; кроме того, разница в ценах, на которой базируется весь расчет, нередко носит довольно изменчивый характер, что создает трудности для обоснования стоимости НМА.

Метод выигрыша в себестоимости

Родственным предыдущему методу является так называемый метод выигрыша в себестоимости. Часто оказывается, что нематериальный актив, например, использование запатентованной технологии, полезной модели и т.д. приводит к сокращению затрат предприятия, ее использующего. Например, к сокращению расходов может приводить использование запатентованной технологии, ноу-хау и т.д. Также к сокращению расходов может приводить, например, наличие у фирмы квалифицированных сотрудников, профессиональные качества которых позволяют вести хозяйственную деятельность с меньшими затратами.

Рассчитанная величина выигрыша в себестоимости отождествляется в рамках метода с доходом, приходящимся на нематериальный актив. Согласно тому, что было сказано ранее, этот доход может быть приведен к текущему моменту при помощи ставки капитализации либо капитализирован в зависимости от того, предполагаются ли эти доходы постоянными во времени.

Метод освобождения от роялти

В основе метода освобождения от роялти лежит предположение о том, что оцениваемый нематериальный актив (к примеру, товарный знак, запатентованная технология и т.д.) не принадлежит его текущему владельцу, а предоставлен ему на лицензионной основе третьей стороной. Соответственно, в этом случае нынешнему владельцу пришлось бы выплачивать периодические платежи за право использования актива, называемые «роялти». Чаще всего размер роялти привязан к выручке от реализации продукции, произведенной с использованием нематериального актива, и представляет собой, например, процент от этой выручки

5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Согласно предоставленным Заказчиком документам, оцениваемое имущество принадлежит ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ» на праве собственности.

Идентификация состава прав на оцениваемые объекты

Табл. № 3

№ п/п	Наименование объекта	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389	Право собственности	ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ»

Описание объекта оценки

- Класс программного обеспечения по классификатору, утвержденному приказом от 22.09.2020 № 486

Основной - 09.01 Средства управления бизнес-процессами (BPM)

Дополнительные - 02.08 Средства мониторинга и управления

- Коды продукции

Коды продукции в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности - 62 Продукты программные и услуги по разработке программного обеспечения; консультационные и аналогичные услуги в области информационных технологий

- Сведения о программном обеспечении

Адрес страницы сайта правообладателя, на которой размещена документация, содержащая описание функциональных характеристик программного обеспечения и информацию, необходимую для установки и эксплуатации

<https://lk.skilla.ru/product/>

Адрес страницы сайта правообладателя с информацией о стоимости программного обеспечения или сведения о возможности использования на условиях открытой лицензии или иного безвозмездного лицензионного договора

<https://lk.skilla.ru/product/price.html>

- Сведения об основаниях возникновения исключительного права

Сведения об основаниях возникновения у правообладателя (правообладателей) исключительного права на программное обеспечение на территории всего мира и на весь срок действия исключительного права

Собственная разработка, свидетельство № 2022668389 от 06.10.2022

№ регистрации 2022668389 дата регистрации 06.10.2022

Программный комплекс или программное обеспечение – онлайн CRM-система «Skilla IS» или «Скилла АйЭс», свидетельство № 2022668389, позволяющее управлять бизнесом, получать, размещать, подтверждать заказы, привлекать исполнителей, совершать выплаты, выполнять настройки, собирать аналитическую бизнес-информацию, управлять рекламными кампаниями и др. Права на Программный комплекс были получены Правообладателем в результате основной деятельности в соответствии с ОКВЭД «62.01 Разработка компьютерного программного обеспечения». Программный комплекс входит в реестр Российского программного обеспечения, зарегистрированного Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

PHP, React, JS, javascript, базы MSQl, mysql, Firebase, веб сокеты на Workerman, параллель между физическим сервером и несколькими разнесенными VDS, персональные данные (паспорта, данные исполнителей) хранятся в России. Интеграция с API: YooMoney, Mango, Yandex Direct, Metrika, Google Adwords, Qiwi Payments. Мобильные приложения: React Native, Redux, бек на PHP.

Программный комплекс включает код облачного ПО + код мобильных приложений (iOS, Андроид)

Облачное ПО (сервер)

стр. 12

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

Php 275к строк

Javascript 23к строк

Smarty шаблоны 64к строк

Мобильные приложения Javascript 20к кода

Правообладатель: ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ»

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

6.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в январе-декабре 2022 года.¹

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов. США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавшим на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов,

¹ <https://statielt.ru/>

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых ценах)

№		2021г		9 мес. 2022г	
		млрд. руб.	+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	131616,8	+6,7	-	-1,7
2	Инвестиции в основной капитал	32848,4	+7,9	-	+5,9
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховкам)	-	+3,1	-	-1,7
		2021г	Измен.	2022г	
		+/- % г/г	+/- % г/г		
4	Промышленное производство	+6,3	+6,1		
5	Производство сельского хозяйства	+1,9	+6,9		
6	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,9	+6,8		
7	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м	+12,7	+21,8		
8	– из них: производственных	+19,8	3,5		
9	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс.-км	+39,8	+6,9		
10	Грузооборот транспорта, млрд. т-км	+6,3	+3,7		
11	в том числе: железнодорожного транспорта (около 50%)	+7,4	+6,3		
12	Автомобильного (около 43%)	+6,6	+1,8		
13	Оборот розничной торговли, млрд. рублей	+7,3	+5,9		
14	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,5		
15	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,8	+2,9		
16	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.			июль-сентябрь	2022г
17	– номинальная			+8,8	+12,6
18	– реальная (учитывает инфляцию)			+0,9	+0,6
19	«ключевая ставка» ЦБ РФ с 19.09.2022г. составляет %			+6,5	+7,5
20	Инфляция (корзина) на конец сентября 2022 года (г/г)			+26,6	+14,4
21	– производственная			+8,7	+14,1
22	– потребительская			+27,9	+14,7
(в текущих ценах)					
		2021/2020г.	№		
		%	01.10.2022г.		
23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в сопоставимых ценах	+2,8	-		
24	Кредитоспособность организаций	+19,9	+19,1		

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

27	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 %	4,9 %
28	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9
29	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3
30	- задолженность по ипотечным жил кредитам	+25,1	+10,6
31	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6 %	0,5 %
32	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+0,1
33	Доходы консолидированного бюджета		+20,9
34	Международные резервы (ЗБР) на 26.11.22г. 567,9 млрд. долл. США	+8,3	-8,4
35	Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,9 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36	Государственный внешний долг на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+9,2	-2,6

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости. Период 2021 – 1 кв. 2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических

показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике. В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечет развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и² пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИППА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

6.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2022 года по сравнению с январем-ноябрем 2021 года составил 121,9%, в ноябре 2022 года по сравнению с октябрем 2022 года – 111,8%.

Индекс физического объема по виду деятельности «Строительство» к январю-ноябрю 2021 года – 96,1%, в ноябре 2022 г. по сравнению с октябрем 2022 г. – 107,4%. Объем ввода жилья за январь-ноябрь 2022 г. составил 3 054,3 кв. м.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2022 года составил в сопоставимых ценах 85,0% к январю-ноябрю 2021 г. Объем платных услуг населения в январе-ноябре 2022 года составил 105,2% к январю-ноябрю 2021 г.

Индекс потребительских цен в ноябре 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. составил 110,9%. Среднемесячная заработная плата в январе-октябре 2022 года составила 81 412 рубля или 111,0% к соответствующему периоду прошлого года. С марта 2017 года Национальное объединение застройщиков жилья ведет на своем интернет-сайте «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ) базу по всем российским регионам. Учитываются как объемы сдачи, так и текущие стройки.

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург

Поиск, сортировка, фильтры, 1.05.2023, Рейтинг ЕРЗ

Место в регионе	№	Застройщик, регион	Строится, м²	С переводом срока, м²	%	Уточнение срока, мес	Место по РФ	Организация	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
0	0	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	1 890 293	21 961	1,15	12,5	1	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	1,4%	★
2	0	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	1 598 396	61 721	3,8%	1,38	4	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,1%	★
3	0	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	876 472	21 750	2,4%	2,95	10	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,1%	★
4	0	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	389 287	21	0%	1	75	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,1%	★
10	10	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	308 123	20	0%	0	3	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,0%	★
15	10	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	258 005	33 911	13,1%	0,90	40	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,0%	★
20	10	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	219 518	11	0%	0	100	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,0%	★
30	10	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	210 317	20	0%	0	111	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,0%	★
40	10	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	160 793	27 914	17,3%	0,11	28	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0,0%	★
100	10	Сбербанк-Девелопмент, Санкт-Петербург	112 515	14 810	13,1%	2,50	55	Сбербанк-Девелопмент	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	0%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230101>

За последние восемь лет петербургские застройщики ни разу не сдавали за год меньше 3 млн кв. метров жилья, даже в разгар пандемии, — и нынче вновь преодолели эту важную планку, отметил вице-губернатор Николай Линченко.

Выполняя свои текущие обязательства, строители ставят точку и в судьбе домов-долгостроев. Список

стр. 18

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИПЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

таких объектов сократился в Петербурге и нынче: с начала года новоселам, не потерявшим надежду, передано три таких проблемных дома более чем на 800 квартир общей площадью 29,6 тыс. кв. метров.

Да еще в сложных для отрасли условиях — на фоне удорожания стройматериалов, увеличения ключевой ставки Центробанка, снижения покупательского спроса на жилье и нехватки трудовых ресурсов, заметил президент Российского союза строителей Владимир Яковлев, выступивший на съезде. Тем не менее ни одна государственная программа в сфере строительства не была в России приостановлена, сказал он, и строительная отрасль, которая формирует 5,4 % национального ВВП, показала в целом неплохие результаты.

Президент Российского союза строителей Владимир Яковлев подтвердил, что возникающие сложности строители всегда решали с достоинством: «В этом году мы столкнулись с ростом стоимости стройматериалов, увеличением ключевой ставки, обострением дефицита трудовых ресурсов и т. д. Но, несмотря на это, именно строительство стало драйвером восстановления экономики. Ни одна госпрограмма в строительной сфере не была остановлена. Отрасль не только не рухнула, но и улучшила результаты». О проблемах отрасли и необходимости консолидации усилий строительного сообщества говорил председатель совета директоров холдинга «РСТИ» Федор Туркин. По его словам, девелоперы достраивают начатые проекты, но многие размышляют, стоит ли приступать к новым, или притормаживают их вывод. «Деньги взять в банке можно, но спроса на жилье нет, и непонятно, как эти деньги отдавать. Надо стимулировать спрос, а для этого нужна нормальная ипотека под 3–4%. Тогда даже в сложные времена отрасль будет чувствовать себя увереннее. Директор Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Лев Каплан приводил неутешительную статистику. По данным Росстата по Петербургу, обеспеченность строителей заказами составляет всего 10,5 месяца, финансированием — семь месяцев, а производственные мощности задействованы только на 66%. Причинами в компаниях называют высокие налоги и стоимость материалов, недостаток заказов и т. д.

В итоге с января 2019 года число строительных компаний сократилось на 32,6%, а численность работников в последние годы уменьшается на 5–6% ежегодно. «Многие не понимают, что делать дальше и начинать ли новые проекты. Необходимо выйти из сложившегося крайне негативного состояния общей тревожности и неопределенности», — уверен Лев Каплан. 3 Первой проблемой для стройотрасли в 2022 году Антон Глушков назвал отсутствие планируемых векторов развития бизнеса. «Сезонность спроса, которая наблюдалась из года в год, в 2022 году полностью отсутствовала. В текущем году в структуре спроса доминируют внешние факторы. Это приводит к тому, что большая часть застройщиков “замораживает” проекты, не понимая, как ситуация со спросом будет развиваться в дальнейшем», — пояснил он.

В свою очередь эскроу-счета и банковское сопровождение, которые очень тяжело воспринимались бизнесом после их ввода в 2019 году, в текущем году стали «палочкой-выручалочкой». «Проектное финансирование уменьшило влияние спроса на темпы строительства, позволив застройщикам гарантировано получать средства на возведение объектов вне зависимости от текущей ситуации на рынке. Кроме того, механизм ускорил строительство жилья в России. Это положительный момент как для потребителя, так и для застройщика», — отметил глава нацобъединения. По объемам ввода жилья 2022 год скорее всего обгонит рекордный 2021 год, когда было построено 92 млн кв. метров. Более того, тот задел, который образовался в 2020 и 2021 годах, позволит не снижать темпы ввода жилья как минимум в начале следующего года. «Вместе с тем, если посмотреть количество выданных разрешений на строительство, то на протяжении последних 9–10 месяцев динамика отрицательная. Это неизбежно приведет к снижению темпов строительства и объема предложения во второй половине 2023 года, начале 2024 года», — сказал Антон Глушков.

Еще одной проблемой строительной отрасли в текущем году президент НОСТРОЙ назвал нехватку земельных участков. Этот вопрос можно решить благодаря механизму комплексного развития территорий (КРТ). Однако для его эффективной работы требуются изменения, в том числе нормативные. Что касается будущего отрасли, то Антон Глушков выделил два главных вопроса. Во-первых, это продолжение поддержки ипотеки. «Все ждут решения по продлению льготной ипотеки, чтобы понимать, как планировать будущие проекты, кто будет основным покупателем на рынке», — пояснил он.

Второй аспект — это повышение доступности земельного ресурса. «Если мы хотим, чтобы КРТ не стало подобием “хрущевских реформ”, то необходимо уже сейчас модернизировать инструмент КРТ, чтобы он был интересен для бизнеса и дал возможность активно вовлекать новые земли в оборот», — отметил глава нацобъединения.

Отвечая на вопрос о зависимости стройотрасли от импортных материалов и техники, Антон Глушков отметил, что импортозамещение в отрасли дает свои плоды. «Стройотрасль минимально зависит от импортных комплектующих и материалов. Самое узкое место — это строительная и дорожная техника, поставки и производство которой мгновенно восстановить невозможно. Поэтому у дорожников определенные проблемы возникают. Что касается жилья, то в массовом сегменте объем иностранных материалов не превышает 5%. Конечно, в разных классах ситуация немного отличается», — заключил он.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА

В практике оценки, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) имущества понимается наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Из сравнения определения НЭИ с определением термина «рыночная стоимость» очевидно, следует, что последняя может быть реализована лишь при НЭИ объекта оценки. Данное положение является наиболее важной из причин, определяющих необходимость и важность выполнения анализа НЭИ.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т.п.

Физическая осуществимость – рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Экономическая оправданность – выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность – выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

7.1. АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Объектом оценки в рамках полученного Задания на оценку является объект нематериальных активов: Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389.

Согласно Заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого нематериального актива производилось в текущем состоянии в соответствии с текущим использованием.

Таким образом, произведенный анализ НЭИ рассматриваемого объекта нематериальных активов, в соответствии с критерием юридической правомочности, дает основание утверждать, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом их использования в данном аспекте является дальнейшее использование объекта в качестве Программы для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389.

8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Удобство применения того или иного подхода зависит от специфики оцениваемого нематериального актива. В организациях, работающих в сфере выпуска наукоемкой продукции, нематериальные активы в определенных случаях могут превосходить по стоимости совокупность остальных активов предприятия, а также приносить дополнительные конкурентные преимущества и влиять на формирование устойчивой деловой репутации компании.

В связи с тем, что нематериальные активы как вид средств хозяйствующего субъекта являются нестандартным объектом для оценки, использование разных подходов имеет свою специфику, так как разные виды нематериальных активов несут в себе разный риск и это учитывается при использовании соответствующего подхода к оценке.

Оценка нематериальных активов является достаточно новым направлением оценки. «Практика российских компаний по оценке НМА пока весьма скудная. Отсутствует и опыт реализации крупных нематериальных активов отдельно от действующего предприятия, вследствие чего можно говорить о том, что рынок многих видов нематериальных активов не сформирован» (Методы оценки стоимости нематериальных активов. // «Финансы и кредит». 2015. № 12 (636))

Доходный подход

При определении стоимости объекта оценки оценщик должен произвести поэтапный анализ и расчеты в соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО V).

Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых ОИС, права на который оцениваются, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект), включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования ОИС, права на который оцениваются.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой ОИС, права на который оцениваются. В общем случае выгода может образовываться из экономий на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, фактических лицензионных платежей или других выгод;

2) период, в течение которого ОИС, права на который оцениваются, способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора. Продолжительность срока полезного использования ОИС, права на который оцениваются, может быть сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования.

В рамках оценки ОИС, права на который оцениваются, дополнительно следует учитывать любые доступные для правообладателя такого объекта налоговые выгоды и преимущества (в том числе эффекты от амортизации).

Стоимость ОИС, права на который оцениваются и который создает прибыль в комплексе с другими активами, может оцениваться в составе всего комплекса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего комплекса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы комплекса, не входящие в ОИС, права на который оцениваются, из денежного потока от всего комплекса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную прибыль, относящуюся к ОИС, права на который оцениваются. Стоимость ОИС, права на который оцениваются, определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли).

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения ((ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность,

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИПА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход применительно к оценке НМА основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом его износа.

Определение рыночной стоимости с использованием затратного подхода включает следующие основные процедуры:

определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;

определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;

расчет рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, величины износа объекта оценки.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием ОИС и приведением его в состояние, пригодное к использованию, а также прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание ОИС.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту, может быть определена путем индексации фактически понесенных в прошлом правообладателем затрат на создание оцениваемого объекта или путем калькулирования в ценах и тарифах, действующих на дату оценки, всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания аналогичного объекта. 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.

Прибыль инвестора может быть рассчитана исходя из ставок отдачи на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании и периода времени, необходимого для создания оцениваемой собственности.

В соответствии с ФСО XI при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов оценщик учитывает следующие положения:

стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность воссоздания ОИС, права на который оцениваются, путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;

- 2) входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода, включают:

затраты на разработку ОИС, права на который оцениваются, или приобретение права на идентичный объект или на объект с аналогичными полезными свойствами;

любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик ОИС, права на который оцениваются, в том числе функционального и экономического устареваний ОИС, права на который оцениваются;

прибыль предпринимателя (разработчика ОИС, права на который оцениваются);

- 3) затраты на разработку ОИС, права на который оцениваются, могут включать расходы в том числе по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, прибыль предпринимателя (разработчика ОИС, права на который

оцениваются);

4) в случае использования информации об исторических (первоначальных) затратах на создание ОИС, права на который оцениваются, необходимо привести их к дате оценки с помощью наиболее подходящего индекса;

5) затраты воспроизводства ОИС, права на который оцениваются, определяются исходя из действующих на дату оценки цен на _ услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов - разработчиков (при наличии) ОИС, права на который оцениваются;

6) затраты замещения ОИС, права на который оцениваются, определяются на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том субъекте Российской Федерации и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные ОИС, права на который оцениваются.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке объекта оценки стоимость определяется оценщиком с использованием следующей информации:

об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки информация доступна;

о влиянии ценообразующих факторов аналогов на их рыночную стоимость.

Определение влияния ценообразующих факторов аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов.

В ряде случаев цены предложений 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, могут использоваться в том числе следующие элементы сравнения:

режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;

изменение цен на ОИС, права на который оцениваются, за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;

отрасль, в которой были или будут использованы ОИС;

территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;

функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных аналогов, соответствующие характеристикам ОИС, права на который оцениваются;

срок полезного использования, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;

другие характеристики ОИС, права на который оцениваются, влияющие на стоимость (при наличии).

Обоснование применения подходов и методов оценки

Имеющиеся в распоряжении оценщиков данные по своему составу, содержанию и достоверности не позволяют использовать для оценки сравнительный подход. Текущее состояние рынка НМА не позволяет получить необходимую информацию по объектам-аналогам со сколько-нибудь приемлемой степенью достоверности в силу целого ряда причин: неразвитости рынка, особенностей НМА как объектов оценки, неоднозначностью правовых и налоговых нормативных документов и т.п. Проведение статистического анализа, необходимого при использовании сравнительного подхода, в настоящих условиях не представляется возможным, вследствие недостаточности имеющейся достоверной информации. Учитывая вышесказанное, оценщик отказался от применения сравнительного подхода.

Состав оцениваемых прав на объект оценки не позволяет применить затратный подход.

Имеющиеся в распоряжении оценщиков данные и прогнозные оценки по своему составу, содержанию и достоверности позволяют использовать для оценки доходный подход. В практике оценки НМА как российской, так и зарубежной, наиболее уместными представляются методы доходного подхода, позволяющие оценить поток доходов, сформированный с участием конкретного объекта. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным в рамках настоящего исследования использовать доходный подход к оценке в качестве единственного, а в рамках доходного подхода применить метод освобождения от роялти, как наиболее доступный в настоящее время и при существующих условиях.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Как следует из выводов, сделанных в предыдущем разделе, определено целесообразным для оценки рассматриваемого объекта в рамках доходного подхода применить метод освобождения от роялти, как наиболее доступный в настоящее время и при существующих условиях.

Технология оценки с использованием метода освобождения от роялти в рамках доходного подхода

Основными этапами оценки с использованием данного метода являются:

- Составление прогноза объема выручки, по которому ожидаются выплаты роялти.
- Определение ставки роялти.
- Определение экономического срока службы НМА. Юридический и экономический сроки службы могут не совпадать, поэтому следует сделать реалистичский прогноз относительно продолжительности платежа.
- Расчет ожидаемых выплат по роялти путем расчета процентных отчислений от прогнозируемой выручки.
- Вычитание из ожидаемых выплат по роялти расходов, связанных с поддержанием в силе НМА.
- Расчет дисконтированных потоков дохода от выплат по роялти.
- Определение суммы текущих стоимостей потоков дохода от выплат по роялти.

В связи с тем, что вид определяемой стоимости предполагает определение рыночной величины регулярного платежа по лицензионному договору, итоговое значение стоимости определяется по формуле:

$$AP = PC/n$$

где: AP - величины регулярного платежа по лицензионному договору; PC – рыночная стоимость актива с учетом периода его использования; n – период использования актива.

Метод сценариев

При оценке стоимости НМА, предполагающего использование ОИС не вызывает сомнений необходимость максимально возможного учета рисков как внешних (связанных с окружающей средой), так и внутренних (присущих конкретному проекту).

Учитывая данное обстоятельство, оценщики сочли целесообразным применить в настоящем отчете т.н. «метод сценариев». Сущность метода заключается в количественной оценке влияния рисков на результаты расчетов. Основопологающим в этом методе является предположение о том, что возможны несколько, как правило, три варианта развития событий по отношению к конечному результату: пессимистический, наиболее вероятный и оптимистический.

Для каждого сценария методом экспертной оценки определяются вероятности их осуществления в зависимости от прогнозируемых тенденций изменения ситуации на рынке. Затем на основе анализа динамики независимых переменных величин прогнозируют их значение в случае реализации каждого сценария. В конечном итоге получают три значения искомого конечного результата - пессимистическое, наиболее вероятное и оптимистическое, рассчитанные с учетом вероятности реализации соответствующих сценариев. В данном случае, оценщик экспертным путем определил вероятность реализации сценариев следующим образом:

Табл. № 4

Сценарий	Вероятность осуществления
Пессимистический	33,3%
Наиболее вероятный	33,3%
Оптимистический	33,3%

Составление прогноза объема продаж. Срок экономической жизни

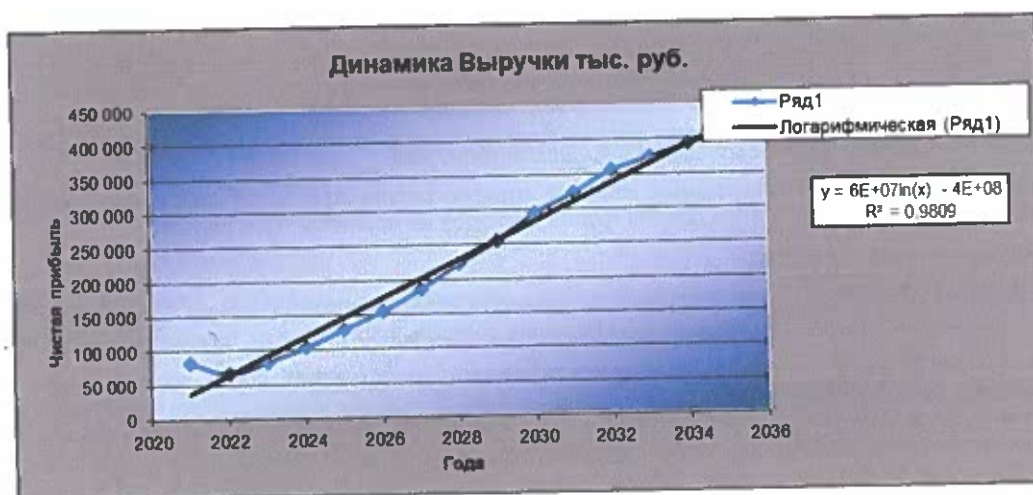
Экономический срок службы объекта при составлении прогнозов объема продаж определен до 2029 года.

Согласно методу сценариев, прогнозы объемов продаж услуг производились в соответствии с различными сценариями: пессимистическим, наиболее вероятным и оптимистическим.

Объем выручки в рамках различных сценариев определены на основе данных заказчика, которые приняты как наиболее вероятный сценарий.

Табл. № 5

№ п/п	Год	Объем выручки тыс. руб.
0	2020	60 737,08
1	2021	81 692,71
2	2022	65 847,76
3	2023	82 309,70
4	2024	102 887,12
5	2025	128 608,90
6	2026	154 330,68
7	2027	185 196,82
8	2028	222 236,18
9	2029	255 571,61



Определение ставки роялти

Ставка роялти является одной из наиболее трудноопределимых характеристик. Стандартные ставки роялти, применяемые на западе, представляют собой выработанные практикой нормы отчислений владельцу объекта. Ставки периодически публикуются в специализированных изданиях.

В России подобная практика еще не выработана, публикаций практически не существует, нет и сколько-нибудь надежных методов определения, научно-обоснованного значения ставки роялти. Поэтому отечественные специалисты ориентируются на западные данные.

В данном случае, оценщик счел возможным воспользоваться сведениями о ставках роялти, представленных в статье Азгальдова Г.Г. и Карповой Н.Н. «Вознаграждение за использование интеллектуальной собственности, ставка роялти».

В связи с тем, что деятельность предприятия предполагает «Игры», а также иных услуг, предполагающих своим результатом продукт длительного пользования, в качестве базовой ставки Роялти принято значение 5%, соответствующее значению ставки для товаров длительного пользования.

Корректировки исходной ставки роялти для определения ставки роялти, оцениваемых ОИС определены в соответствии с рекомендуемым значениям согласно статье Азгальдова Г.Г. и Карповой Н.Н. «Вознаграждение за использование интеллектуальной собственности, ставка роялти» по перечисленным ниже факторам:

Табл. № 6

Наименование учитываемого фактора	Комментарии
Объем передаваемых прав	Предоставление исключительного права повышает уровень конкуренции, что увеличивает возможности потенциального пользователя по установлению выгодных цен, способствует снижению расходов на рекламу и в целом на реализацию продукции. Поскольку в данном случае предполагается передача исключительных прав, корректировка определена в размере

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

	0%
Размеры территории, на которую распространяется действие предоставляемых прав	Предоставление прав реализации продукции (услуг) на большой территории существенно снижает уровень усилий и затрат потенциальных пользователей на ее реализацию. Это улучшает позицию правообладателя в сделке с объектом оценки и, как следствие, может способствовать повышению его цены. В данном случае территорией распространения прав является территория РФ. Корректировка определена в размере -10%.
Степень охвата объекта оценки документами правовой охраны	Незащищенность предмета оценки охраняемыми документами обуславливает необходимость принятия потенциальными пользователями мер его защиты от доступа третьих лиц и, как следствие, дополнительные расходы на реализацию таких мер. Это ухудшает позицию правообладателя в сделке с объектом оценки и, как следствие, может привести к снижению его цены. В данном случае, с учетом того, что программа ЭВМ, защищена действующим свидетельством РФ, корректировка определена в размере - 0%.
Наличие конкурирующих предложений	Наличие конкурирующих предложений ухудшает позицию правообладателя в сделке с объектом оценки и, как следствие, может привести к снижению его цены и, соответственно, - наоборот. Корректировка определена в размере -10%.
Размер необходимых капитальных вложений	Небольшие затраты на освоение предмета оценки, повышают привлекательность объекта оценки для потенциальных пользователей. Корректировка не проводилась, так как затрат на создание оцениваемого НМА не требуется – программа ЭВМ создана и зарегистрирована. Корректировка определена в размере - 0%.
Коммерческий риск потенциальных пользователей	Коммерческий риск потенциальных пользователей при использовании объекта оценки может способствовать снижению его цены. Корректировки определены с учетом особенностей НМА. Размер корректировки составил - 10%.

Учет расходов, связанных с поддержанием в силе прав на НМА

На дату проведение оценки программа ЭВМ, на которую распространяется действие свидетельства создана и зарегистрирована, в связи с этим данная группа расходов не принимается к расчету.

Определение ставки дисконта

В соответствии с теорией стоимости денег во времени ставка дисконтирования представляет собой ставку процента, которая используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость.

С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива. Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. Чем выше степень риска неполучения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

В данном случае ставка дисконтирования определялась с помощью метода кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. Обычно расчет начинают с безрисковой ставки, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_0 + \sum dY_i$$

где Y_0 – безрисковая ставка;

dY_i – i -я поправка при $1 < i < n$.

Наиболее применяемыми для определения безрисковой ставки являются два метода оценки: прямой и косвенный. Прямой метод основан на выборе в качестве безрисковой процентной ставки либо наиболее надежного банка страны, либо ее оценке как средневзвешенной по уровню рисков из процентных ставок наиболее известных финансовых учреждений страны. Косвенный метод оценки основан на взаимном анализе безрисковых ставок резидентной страны (страны, в которой осуществляется оценка инвестиций) и какой-либо иной (референтной) страны. В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве инструмента, доходность по которому представляется безрисковой, наиболее часто используются депозиты в надежные банки страны. Поэтому в качестве безрисковой ставки в данном отчете мы использовали среднюю процентную ставку по рублевым вкладам Сбербанка РФ (как одного из наиболее надежного банка), на срок три года и более – 10,79%.

Далее оценка каждого из рисков проводилась с учетом определения минимальных и максимальных значений рисков и их возможных причин.

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

Согласно методу сценариев, расчет ставки дисконтирования производился для различных сценариев: пессимистического, наиболее вероятного и оптимистического.

Для расчетов оценщик принимал значение нижней границы полученного диапазона ставки дисконтирования применительно к оптимистическому сценарию, среднее значения для наиболее вероятного варианта и максимальное значение для пессимистического сценария.

Расчеты стоимости объекта оценки

Составление прогноза объема продаж

При составлении прогноза выручки от реализации продукции и услуг, производимых с использованием НМА - объекта оценки оценщик исходил из принятых предположений и допущений, приведенных.

Прогноз объемов продаж продукции и услуг в соответствии с различными сценариями представлен ниже.

Табл. № 7

ПРОГНОЗ ВЫРУЧКИ, Т.Р.			
Период	Пессимистический вариант	Наиболее вероятный вариант	Оптимистический вариант
2022	32 924	65 848	131 696
2023	41 155	82 310	164 619
2024	51 444	102 887	205 774
2025	64 304	128 609	257 218
2026	77 165	154 331	308 661
2027	92 598	185 197	370 394
2028	111 118	222 236	444 472
2029	127 786	255 572	511 143

Определение ставки роялти

В таблице ниже приведены корректировки исходной ставки роялти, учитывающие особенности оцениваемого НМА.

Табл. № 8

Наименование учитываемого фактора	Корректировка
Базовая ставка роялти, %	5,00
Объем передаваемых прав	0%
Размеры территории, на которую распространяется действие предоставляемых прав	-10%
Степень охвата предмета оценки документами правовой охраны	0%
Наличие конкурирующих предложений	-10%
Размер необходимых капитальных вложений	0%
Коммерческий риск потенциальных пользователей	10%
Скорректированная ставка роялти	4,455

Определение ставки дисконта

При определении ставки дисконта оценщик в данном случае исходил из предположений и допущений, приведенных в разделе выше.

Табл. № 9

РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Вид риска	Оценка		Интервал значений, %
	Мин.	Макс.	
<i>Безрисковая ставка</i>	10,79%	10,79%	
Риск, связанный с менеджментом, "риск ключевой фигуры"	0,1%	0,5%	0-5
Риск недостаточной диверсифицированности рынков сбыта	0,1%	0,5%	0-5
Риск привлечаемых источников финансирования	0,1%	0,5%	0-5
Риск, связанный с возможностью нарушения прав на ОИС	0,0%	0,0%	0-5
Риск, связанный с предсказуемостью доходов от использования ОИС	0,0%	0,0%	0-5
Риск, связанный с более ранней стадией разработки ОИС	0,0%	0,0%	0-5
Риск, связанный с низкой ликвидностью ОИС	0,1%	0,5%	0-5
Прочие риски	0,1%	0,5%	0-5
Ставка дисконтирования (диапазон)	11,3%	13,3%	
Среднее значение	12,3%		

Для расчетов принято значение нижней границы полученного диапазона ставки дисконтирования применительно к оптимистическому сценарию, среднее значения - для наиболее вероятного варианта и максимальное значения - для пессимистического сценария.

Расчет рыночной стоимости объекта методом освобождения от роялти

При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из предположений и допущений, приведенных в разделах выше.

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки методом освобождения от роялти по оптимистическому, наиболее вероятному и пессимистическому сценариям представлены ниже.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ МЕТОДОМ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ РОЯЛТИ							
пессимистический сценарий							
Годы	Всего выручка, т.р.	Ставка роялти, %	Ожидаемые выплаты по роялти, т.р.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость доходов, т.р.
2 022	32 924	4,46%	1 466,76	1,00	13,3%	0,8827	1 294,69
2 023	41 155	4,46%	1 833,45	1,00	13,3%	0,8827	1 618,37
2 024	51 444	4,46%	2 291,81	1,00	13,3%	0,8827	2 022,96
2 025	64 304	4,46%	2 864,76	1,00	13,3%	0,8827	2 528,70
2 026	77 165	4,46%	3 437,72	1,00	13,3%	0,8827	3 034,44
2 027	92 598	4,46%	4 125,26	1,00	13,3%	0,8827	3 641,33
2 028	111 118	4,46%	4 950,31	1,00	13,3%	0,8827	4 369,59
2 029	127 786	4,46%	5 692,86	1,00	13,3%	0,8827	5 025,03
ИТОГО	598 494		26 662,92				23 535,11

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИПЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

наиболее вероятный сценарий							
Годы	Всего выручка, т.р.	Ставка роялти, %	Ожидаемые выплаты по роялти, т.р.	Период дисконтирова- ния, лет	Ставка дисконтирова- ния	Фактор дисконтирова- ния	Текущая стоимость доходов, т.р.
2 022	65 848	4,46%	2 933,52	1,00	12,3%	0,8906	2 612,45
2 023	82 310	4,46%	3 666,90	1,00	12,3%	0,8906	3 265,56
2 024	102 887	4,46%	4 583,62	1,00	12,3%	0,8906	4 081,95
2 025	128 609	4,46%	5 729,53	1,00	12,3%	0,8906	5 102,44
2 026	154 331	4,46%	6 875,43	1,00	12,3%	0,8906	6 122,92
2 027	185 197	4,46%	8 250,52	1,00	12,3%	0,8906	7 347,51
2 028	222 236	4,46%	9 900,62	1,00	12,3%	0,8906	8 817,01
2 029	255 572	4,46%	11 385,72	1,00	12,3%	0,8906	10 139,56
ИТОГО	1 196 989		53 325,85				47 489,40

оптимистический сценарий							
Годы	Всего выручка, т.р.	Ставка роялти, %	Ожидаемые выплаты по роялти, т.р.	Период дисконтирова- ния, лет	Ставка дисконтирова- ния	Фактор дисконтирова- ния	Текущая стоимость доходов, т.р.
2 022	131 696	4,46%	5 867,04	1,00	11,3%	0,8986	5 271,84
2 023	164 619	4,46%	7 333,79	1,00	11,3%	0,8986	6 589,81
2 024	205 774	4,46%	9 167,24	1,00	11,3%	0,8986	8 237,26
2 025	257 218	4,46%	11 459,05	1,00	11,3%	0,8986	10 296,57
2 026	308 661	4,46%	13 750,86	1,00	11,3%	0,8986	12 355,88
2 027	370 394	4,46%	16 501,04	1,00	11,3%	0,8986	14 827,06
2 028	444 472	4,46%	19 801,24	1,00	11,3%	0,8986	17 792,47
2 029	511 143	4,46%	22 771,43	1,00	11,3%	0,8986	20 461,34
ИТОГО	2 393 978		106 651,70				95 832,24

В результате проведенных расчетов в рамках вышеописанных сценариев получены различные значения текущей стоимости доходов по роялти.

Таким образом, на основании проведенных расчетов, в рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта оценки, определенная, в рамках доходного подхода, составляет:

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Сценарии	Рыночная стоимость руб.	Весы
Пессимистический вариант	23 535 109	33,3%
Наиболее вероятный вариант	47 489 402	33,3%
Оптимистический вариант	95 832 240	33,3%
Рыночная стоимость	55 618 917	

**10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

**10.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ
НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ**

Поскольку при определении рыночной стоимости оцениваемого нематериального актива в рамках настоящей работы был применен только доходный подход, согласование результатов определения рыночной стоимости нематериальных активов не проводилось.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Табл. № 10

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб. без учета НДС
Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389	55 619 000

11. ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Итоговые результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки представлены ниже.

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельства и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объекта оценки (округленная с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 06.02.2023 года составляет:

Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки

Табл. № 11

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб. без учета НДС
Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АйЭс) № государственной регистрации 2022668389	55 619 000

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

(Заявление автора о качестве работы, добросовестности участников и распределении профессиональной ответственности)

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
 - сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными заключениями, мнениями и выводами;
 - размер вознаграждения за работу по оценке изначально определен в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
 - оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции, Стандартов Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», Федеральных Стандартов Оценки (ФСО № I, ФСО № II ФСО № III ФСО IV ФСО V ФСО VI №200 от 14.04.2022), ФСО XI №659 от 30.11.2022;
 - никто, кроме упомянутых ниже лиц, не оказывал мне существенной профессиональной помощи в выполнении работ;
 - рассчитанная итоговая стоимость оцениваемого объекта является действительной на 06.02.2023 года.
 - копия настоящего Отчета и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» до 09.02.2026 года.
- Работа по выполнению оценки и подготовке настоящего Отчета была выполнена следующим специалистом:

Прасолова Дарья Владимировна является членом саморегулируемой организации оценщиков (СРО) – Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») (место нахождения СРО: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101). Оценщик включен в реестр членов СРО Ассоциация оценщиков «СПО» «12» августа 2010 г., регистрационный № 0391. Полис №ПОО-0011441682 обязательного страхования ответственности Оценщика от 25.08.2021 г. выдан страховщиком ООО «Зетта Страхование», период страхования: с 01.10.2021 г. по 31.03.2023 г. Имеет диплом о профессиональной переподготовке при Санкт-Петербургском Государственном Инженерно-Экономическом университете, рег. №0974 серия ПП-1 №044847 от 28.07.2006 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №021229-3 от 11.06.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет. Оценщик является сотрудником компании на основании трудового договора.

Оценщик

Прасолова Д.В.

Оценщик является работником ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» по трудовому договору.

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» и Оценщик, подписавший настоящий Отчет, при осуществлении оценочной деятельности несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» вправе заключать договоры на оценку в соответствии со ст.ст. 9, 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции. В штате ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» имеется не менее двух оценщиков, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

Генеральный Директор
ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»
09.02.2023 г.



Милушин В.С.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России №659 от 30.11.2022;
10. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб., 1997;
11. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб., 1998;
12. Ткачук А.Ю. Методические рекомендации «Правовые основы применения ликвидационной стоимости и практические методы оценки имущества», МАОК – М., 1999;
13. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб., 2003;
14. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995;
15. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994;
16. Журналы «Вопросы оценки»;
17. Данные сети Интернет.

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

14. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№	п/п	Наименование объекта	Состав оцениваемого права	Правовладатель
1		Программа для ЭВМ Skilla IS (Скилла АИС) № государственной регистрации 2022688389	Право собственности	ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ»
Под составом оцениваемых прав понимается право собственности ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ».				
2		Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.	
3		Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
4		Вид стоимости	Рыночная стоимость.	
5		Дата оценки	06.02.2023 г.	
6		Специальные допущения	Не выявлены	
7		Ограничения оценки	Отсутствуют	
8		Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика	
9		Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе.	
10		Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались	
11		Иные существенные допущения	Отсутствуют	
12		Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации без приведения сведений о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость	

Заказчик

ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ»

(Упоров К.А.)

(подпись)



Исполнитель

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»;

Генеральный директор

(Милушин В.С.)

(подпись)



М.п.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Копии документов, предоставленных заказчиком.
2. Копия диплома Прасоловой Д.В.
3. Свидетельство о повышении квалификации Прасоловой Д.В.
4. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Прасоловой Д.В.
5. Копия Выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков Прасоловой Д.В.
6. Полис № ПОО-0011441682 обязательного страхования ответственности Оценщика от 25.08.2021 г. Прасоловой Д.В.;
7. Полис №7811R/776/500045/22 страхования ответственности ООО «Северо-Западное Агентство Оценки», период страхования с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации программы для ЭВМ

№ 2022668389

Skilla IS (Скилла АйЭс)

Правообладатель: **Общество с ограниченной
ответственностью "Скилла Инновации" (RU)**

Автор(ы): **Упоров Кирилл Андреевич (RU)**

Заявка № 2022667122

Дата поступления 21 сентября 2022 г.

Дата государственной регистрации
в Реестре программ для ЭВМ 06 октября 2022 г.



Руководитель Федеральной службы
по интеллектуальной собственности

Ю. С. Зубов

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений**

Форма № 43 ИФ, вкл. ТП-2018

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
(РОСПАТЕНТ)**

Всероссийский наб., 30, этаж. 1, Москва, Г-89, ГСП-3, 125993. Телефон (8-499) 200-60-15. Факс (8-495) 531-63-18

На №
Ваш № 2022021848
При переправке следует сослаться на этот №
Начинается корреспонденция от 06.10.2022

от

124460,
Москва, г. Зеленоград, в/я 200,
ООО «Институт инноваций и права»



УВЕДОМЛЕНИЕ

о положительном результате проверки заявки
на государственную регистрацию программы для ЭВМ

Ставим Вас в известность о том, что программа для ЭВМ: Skilla IS (Скилла АйЭс)

(21) по заявке № 2022667122/69

(22) Дата поступления заявки 21.09.2022

(71) Заявитель(и) Общество с ограниченной ответственностью "Скилла Инновации" (RU)

внесена в Реестр программ для ЭВМ, регистрационный № 2022668389 от 06.10.2022

Приложение: 1. заключение на 1 л. в 1 экз.

2. свидетельство о государственной регистрации на 1 л. в 1 экз.

специалист-эксперт отдела
правового обеспечения
предоставления государственных
услуг Управления организации
предоставления гос

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 3FD4800087AE478BA285BA32D972AF1F

Владелец: Промская Анастасия Ивановна

Срок действия с 17.08.2022 по 17.08.2023

Промская А.И.

- ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»

Статья 6. Профсоюзная организация создается

[illegible][illegible]

Приморская область является лидером по количеству туристов из Китая и США. Приморская область либо за свой счет, без дополнительного государственного финансирования, либо в партнерстве с Китаем и США.

УДК 62-50:62-50.01:62-50.02:62-50.03:62-50.04:62-50.05:62-50.06:62-50.07:62-50.08:62-50.09:62-50.10:62-50.11:62-50.12:62-50.13:62-50.14:62-50.15:62-50.16:62-50.17:62-50.18:62-50.19:62-50.20:62-50.21:62-50.22:62-50.23:62-50.24:62-50.25:62-50.26:62-50.27:62-50.28:62-50.29:62-50.30:62-50.31:62-50.32:62-50.33:62-50.34:62-50.35:62-50.36:62-50.37:62-50.38:62-50.39:62-50.40:62-50.41:62-50.42:62-50.43:62-50.44:62-50.45:62-50.46:62-50.47:62-50.48:62-50.49:62-50.50:62-50.51:62-50.52:62-50.53:62-50.54:62-50.55:62-50.56:62-50.57:62-50.58:62-50.59:62-50.60:62-50.61:62-50.62:62-50.63:62-50.64:62-50.65:62-50.66:62-50.67:62-50.68:62-50.69:62-50.70:62-50.71:62-50.72:62-50.73:62-50.74:62-50.75:62-50.76:62-50.77:62-50.78:62-50.79:62-50.80:62-50.81:62-50.82:62-50.83:62-50.84:62-50.85:62-50.86:62-50.87:62-50.88:62-50.89:62-50.90:62-50.91:62-50.92:62-50.93:62-50.94:62-50.95:62-50.96:62-50.97:62-50.98:62-50.99:62-50.100

В рамках Сети-1000 ПЭИ является экстремум по числу, которое составляет истинно-квантовое преобразование фаз-преобразования ПЭИ ортогональным базисом.

Согласно ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации Соглашение является для сторон гражданским, заключенное в соответствии с законодательством об иностранных инвестициях Соглашением об иностранных инвестициях в Российской Федерации.

Skilla Paßora

0000-0001-7530-0000

[illegible]

8. В случае возникновения разногласий между Сторонами системы, которые зафиксированы при помощи подсистемы ИД, может потребоваться заключение при разрешении споров региональной. Стороны признают, что сотрудничество в системе ИД (Протоколы/Договоры/Заключенные документы, включая в частности работы программных объектов, представленные в форме Программных текстов, могут быть использованы как в качестве неоспоримых доказательств при разрешении споров, а также судебных, а также арбитражных и любых подсистемных органов.

[illegible]

Отсутствие интереса к творчеству персонального лидера для интровертов (сложно, долго, дорого!) и Претерозомии может Бессис-Партнеру преобразоваться в некое отпугивающее препятствие (Партнером же любимо Ультим, а Бессис-Партнером — не любимо). Бессис-Партнером в связи с расстройством личности для интроверсов по сути Бессис-Партнера не существует при условии, если и партия от автора электоральной партии, участвующей в разномыслии. Доверять, трезво думать. В том же последовательном использовании автор электоральной партии Бессис-Партнеру творчество личности шло и устро-
 вство у интроверсов, автору электоральной партии. Бессис-Партнер обязан указывать об этом Преобразовании.

В случае нарушения Базис-Партнерского срока, размера и порядка оплаты, предусмотренных Договором, предусматривается принудительное действие механизма на право пользования (КО) и возможность пользоваться услугами, предоставляемыми Договором, до устранения нарушения Базис-Партнерского.

[illegible]

стр. 44

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Российская Федерация

ДИПЛОМ
О ПРОВЕДЕНИИ СНИМАТЕЛЬНОЙ ПРОВЕРКИ

ИД № 054817

Настоящий диплом выдан Красицовой
Евгении Владимировне
в том, что она (а) с 12 сентября 2004 по 28 июля 2005
прошла (а) профессиональную переподготовку в (на)
Санкт-Петербургском государственном
инженерно-экономическом университете
по профессии:
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 июля 2005
удостоверяет право (с отличием/квалификацией) Красицовой
Евгении Владимировны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер 0374

Подпись ректора государственного образовательного учреждения
Ростов (инженер)

Секретарь Кабанова

Адрес: Ростов, 344000

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021229-3 — « 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

Приясовой Дарье Владимировне

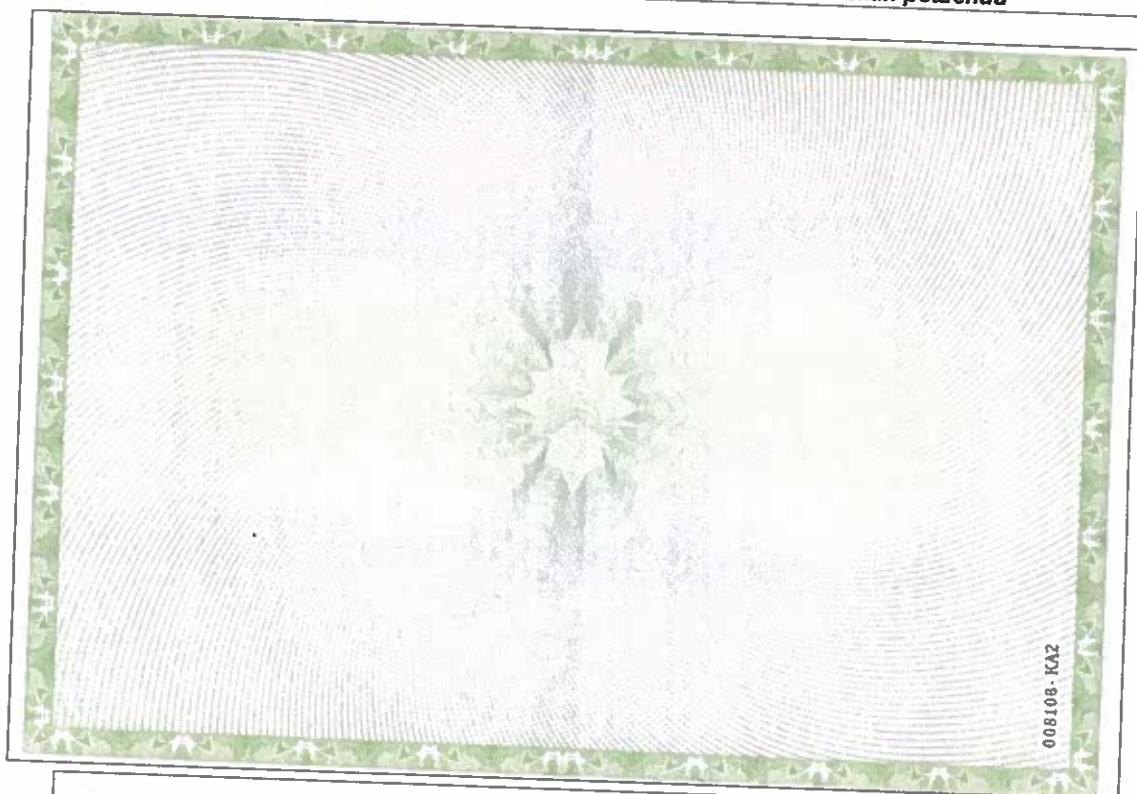
Выдан

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор  А.С. Бужик

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.



Отчет об оценке рыночной стоимости объекта нематериальных активов, принадлежащего
ООО «СКИЛЛА ИННОВАЦИИ», для принятия управленческих решений

[illegible][illegible][illegible]

Платежный Полюс состоит из ПТФ, эквивалент (по количеству) для Стройматериалов и Стройматериалов в Стройматериалах.

Страница 22

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО ООО «ЭНТЕС» в Санкт-Петербурге
Директор Представительства ООО «ЭНТЕС» в Санкт-Петербурге
Директорская № 224-С/ЭНТЕС 2021 г.

Полномочия 217

12202 HENR 4611

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 78118/778/000045/22

Настоящий Полос выдан Страховщиком в соответствии с условиями Договора обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств от несчастных случаев на дороге и ущерба от противоправных действий третьих лиц, заключенного между Страхователем и Страховщиком № 78181977/000044/22 (далее Настоящий Полос). Настоящий Полос не является, но дополняет условия Договора страхования и имеет приоритет перед другими документами, связанными со страхованием.

Договор страхования гражданскую ответственность имеет Договор

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»
Россия 198112, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЛОЩАДЬ КАРЛА ЭМЕРИХЕ, 6, ПЯТЕР В. ПОМ.
19-14 ОФИС 808
ИНН 7806407764 КПП 780603003

СТРАХОВЩИК.

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия 115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. «Б»
ИНН 7713056834 КПП 775001001
Лицензия СМ № 2239 от 13.11.2017 г.
ПРЕМОВ. СТРАХОВАНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ СИ № 2238 от 13.11.2017 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ.

3.1 С 00:00 часов «01» июня 2022 г. по 24:00 часов «31» мая 2023 г. (Период страхования)
3.2 Ретроактивный период установлен по условиям Договора с «01» июня 2013г.

3.2. Ретроактивная льгота период установлен по настоящему Договору с «01» июня 2013г.

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00	(Сто миллионов и 00/100) рублей по валюту страховой суммы
100 000 000,00	(Сто миллионов и 00/100) рублей по валюту переплат

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя

Но установка

Объект страхования:

Страница 1 из 1

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ.

81 Citigroup Center

в случае наступления страхового случая, указанного в п. 6.1 настоящего Договора с наступлением сроков возмещения Страховщиком произведена страховую выплату Выгодоприобретателю, ввиду наступивших интересов которых внесены в расчетного Застройщиком деятельности Страхователя

Застрахованная деятельность Страхователя

8. Страховый случай таков является возмещение непредвиденных расходов Страхователя, связанных с заплатами или требованиями (включая претензии) о возмещении вреда или наступлении ответственности за причинение ущерба застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предприняты по письменному согласию со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отстоять требования (включая претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя направлена на установление и поддержание баланса рыночной или иной стоимости, трансформированной федеральными стандартами оценки. Страхователь предоставляет оценщику - физическому лицу право осуществлять функцию оценки стоимости при предоставлении соответствующих требований статьи 24 Общероссийского отчета от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющей работу в подотделе обмена на профессиональную (экономическую) деятельность на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ.

Территория страхования Российская Федерация

СЕРТИФИКАТ

«Академия Грин» и «Ольвия»

1000

100

Student: Angela Beryanova

Толщина: 11,5 мм

В настоящем документе
прошито 22

Владимир Кили
листов,
пронумеровано 49 страниц.

