



Настоящий документ подготовлен на основе реального Отчета об оценке в обезличенном виде и с удалением информации конфиденциального характера специально для конкурса «Золотое пеРОО» (номинация - «оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»). В результате оценщик ИС и НМА Костин А.В. стал лауреатом конкурса "Золотое пеРОО" и обладателем титула "Лучший оценщик нематериальных активов в РОО 2008 года"

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-001/06

рыночной стоимости исключительных прав на изобретения
и связанных с ними ноу-хау

(отчет подготовлен в обезличенном виде специально для конкурса «Золотое пеРОО»,
в том числе из отчета убрана информация конфиденциального характера)

Дата оценки:
1 июля 2006 года

Заказчик оценки:

Дата составления отчета:
29 сентября 2006 года

Правообладатели объекта оценки:

Основание:

Исполнитель (оценщик):

Договор № _____ от __.__.2006 года

Москва, 2008 год

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-001/06

Настоящий отчет представлен в обезличенном виде и с удаленной информацией конфиденциального характера специально для конкурса «Золотое перОО-2008» (номинация - «оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»)

Генеральному директору
ООО «Заказчик123»

г-ну _____

Уважаемый _____ !

На основании Договора № ____ от _____ года специалистами _____ (далее Оценщик) проведены исследования и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости исключительных прав на изобретения (патенты РФ №2222222, №3333333 « _____ » и патент РФ №1111111 « _____ ») и связанных с ними ноу-хау (далее Объект оценки).

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объекта оценки приведены в отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Оценка выполнена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98, Стандартов оценки, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 года, Стандартов оценки и кодекса этики Российского Общества Оценщиков.

Полученные в ходе оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату проведения оценки – **01 июля 2006 года** – рыночная стоимость объекта оценки (с учетом оговоренных допущений) находится в диапазоне от ____ млн.руб. до ____ млн.рублей, а наиболее вероятное (среднее) значение составляет:

____, ____ млн. руб.

(_____) рублей

или округленно по курсу доллара США по данным ЦБРФ на дату оценки (26,9423 руб./долл.)

\$ ____ млн.

(_____) долл. США.

Обращаем Ваше внимание на то, что цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки с объектом оценки или к самому Объекту оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

/ _____ /

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.....	8
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	11
Определение задания на оценку.....	11
Основные этапы и процедуры оценки стоимости (задачи оценки).....	11
Критерии оценки и причины отступления от определения рыночной стоимости.....	11
Перечень информации, устанавливающий качественные и количественные характеристики объекта оценки	12
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
Краткое описание патентов, формулы изобретения и положительных эффектов	14
Краткое описание ноу-хау.....	15
Существо изобретений и различия патентов	15
Схема работы и практические результаты использования объектов оценки	16
Ориентировочные стоимостные параметры	17
Сметная стоимость систем теплоснабжения объектов, на которых проводилась апробация патентов	18
Прогноз вводимых площадей до 2011 года (тренд-прогноз, «захват рынка»).....	19
Анализ лицензионных договоров на предмет выявления зависимостей и определения размера лицензионного (паушального) платежа из расчета за 1 кв.м. площади объекта строительства	19
Преимущества и недостатки, применяемых технических решений оцениваемой технологии	22
Обзор строительной отрасли и оценка емкости рынка использования объектов оценки.....	23
МЕТОДОЛОГИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	25
Обзор и обоснование применяемых подходов, стандартов и методик	27
Доходный подход к оценке НМА	29
Сравнительный подход к оценке НМА.....	31
Затратный подход к оценке НМА	32
Опционный метод оценки (затратно-доходный подход).....	34
Выбор подходов и обоснование применяемых стандартов.....	35
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НМА	37
Сферы применения объекта оценки. Потенциальные лицензиаты (покупатели) объекта оценки	37
Реальные экономические эффекты от использования объекта оценки	38
Принципы построения стоимостной модели оцениваемой технологии	38
Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании.....	42
АНАЛИЗ РИСКОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ СЦЕНАРИЕВ РАСЧЕТНОЙ МОДЕЛИ СТОИМОСТИ.....	43
Риски проекта по использованию энергосберегающей технологии.....	43
Риски основной деятельности.	44

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-001/06

Настоящий отчет представлен в обезличенном виде и с удаленной информацией конфиденциального характера специально для конкурса «Золотое перОО-2008» (номинация - «оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»)

Информационные риски.....	46
Выводы и рекомендации по подразделу.....	46
Риски этапов развития проекта по внедрению запатентованной технологии.....	47
Определение величины ставки дисконтирования для доходного подхода.....	47
Факторы, влияющие на ставку дисконтирования:.....	48
Определение условий расчета денежных потоков:.....	48
Выбор концепции определения ставки дисконтирования.....	49
Модель кумулятивного построения ставки дисконтирования.....	50
Модель оценки капитальных активов (САРМ).....	51
Определение безрисковой ставки.....	53
Среднерыночная доходность.....	53
Коэффициент систематического риска « β » (бета) и расчет СД на основе САРМ....	54
Расчет СД на основе кумулятивного подхода для расчетных моделей 1 и 2.....	55
Расчет СД на основе кумулятивного подхода для расчетной модели №3.....	57
Итоговые значения ставок дисконтирования для расчетным моделям.....	58
Расчет коэффициента капитализации в постпрогнозном периоде.....	59
Численное значение коэффициентов капитализации для расчетных моделей.....	61
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
Расчет стоимости затратным подходом.....	63
Метод исходных затрат.....	63
Метод стоимости замещения.....	67
Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.....	71
Краткое описание расчетных моделей.....	71
Обоснование разделения экономических эффектов между Патентообладателем и Лицензиатом (пользователем энергосберегающей технологии).....	72
Учет расходов при построении денежных потоков.....	74
Расчет стоимости по модели №1.....	75
Расчет стоимости по модели №2.....	78
Расчет стоимости по модели №3.....	81
Затратно-доходный подход (опционный метод оценки).....	84
Общие данные по формированию денежных потоков.....	85
Входные данные по формированию расчетных параметров опционной модели.....	91
Проведение расчетов по формированию денежных потоков и определению недостающих входных расчетных параметров опционной модели.....	91
Расчет стоимостей патентов и ноу-хау для различных вариантов прогноза.....	92
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	94
ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	96
Ограничения и допущения.....	96
Пределы применения полученного результата.....	96

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-001/06

Настоящий отчет представлен в обезличенном виде и с удаленной информацией конфиденциального характера специально для конкурса «Золотое перОО-2008» (номинация - «оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»)

Заявление оценщика 97

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 98

Список литературы и источников 99

Табличные данные для расчета коэффициента научной значимости 101

Прогнозирование стоимости жилищно-коммунальных услуг на отопление до 2019 года 103

Результаты статистической обработки результатов (измерений) 106

Краткие сведения о секретах производства (ноу-хау) 109

Расчетные таблицы. Графические материалы. Лицензия и страховой полис Оценщика 135

СПИСОК ТАБЛИЦ В ОТЧЕТЕ

Таблица 1. Исходные данные для расчета (данные об объекте оценки) 8

Таблица 2. Исходные данные для расчета (данные об отчете) 8

Таблица 3. Данные об оценщике 9

Таблица 4. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора 9

Таблица 5. Информация о заказчике оценки 9

Таблица 6. Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов 10

Таблица 7. Описание полученных от Заказчика документов 12

Таблица 8. Перечень методической литературы для расчета стоимости 13

Таблица 9. Нормативные акты, используемые оценщиком 13

Таблица 10. Краткое описание оцениваемых патентов 14

Таблица 11. Краткое описание ноу-хау и взаимосвязи с патентами 15

Таблица 12. Данные о лицензионных платежах за период с 2002 по 2006 г.г. 16

Таблица 13. Сравнительные характеристики удельных показателей систем отопления 18

Таблица 14. Значимость каждого патента при различных вариантах совместного использования при проектировании и строительстве 19

Таблица 15. Расчет доли лицензионного платежа, приходящейся на каждый патент при различных вариантах совместного использования 20

Таблица 16. Расчет паушального платежа при использовании патента №2222222 20

Таблица 17. Расчет паушального платежа при использовании патента №3333333 20

Таблица 18. Расчет паушального платежа при использовании патента №1111111 21

Таблица 19. Сравнительная таблица эффективности лицензионных соглашений при совместном использовании патентов с учетом размера паушального платежа за 1 кв.м. объекта строительства 21

Таблица 20. Удельные паушальные лицензионные платежи по каждому патенту в рублях за 1 кв.м. объекта строительства (2006 – 2019) 22

Таблица 21. Преимущества и недостатки оцениваемой технологии 22

Таблица 22. Предпочтительность подходов к оценке НМА 28

Таблица 23. Обоснование применения стандартов и методик 36

Таблица 24. Описание реальных экономических эффектов и данных для расчета 38

Таблица 25. Основные переменные модели денежных потоков 38

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-001/06

Настоящий отчет представлен в обезличенном виде и с удаленной информацией конфиденциального характера специально для конкурса «Золотое перОО-2008» (номинация - «оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»)

Таблица 26.	Результаты маркетинговых исследований. Прогноз строительства в РФ в 2006-2019 г.г. по трем сегментам.....	39
Таблица 27.	Результаты маркетинговых исследований. Прогноз тарифов на тепловую энергию в РФ в 2006-2019 г.г.....	40
Таблица 28.	Сценарий-1 – наиболее вероятный. Ввод площадей в РФ (2006-2019) с использованием оцениваемой технологии.....	40
Таблица 29.	Сценарий-2 - оптимистический. Ввод площадей в РФ (2006-2019) с использованием оцениваемой технологии.....	41
Таблица 30.	Сценарий-3 (тренд-прогноз). Ввод площадей в РФ (2006-2019) с использованием оцениваемой технологии.....	41
Таблица 31.	Сценарий-4 – пессимистический. Ввод площадей в РФ (2006-2019) с использованием оцениваемой технологии.....	42
Таблица 32.	Наиболее часто используемые модели построения ставки дисконтирования.....	49
Таблица 33.	Дивидендная доходность мировых фондовых рынков.....	54
Таблица 34.	Коэффициент β (бета) для строительных компаний мира.....	55
Таблица 35.	Расчет на основе модели кумулятивного построения СД.....	55
Таблица 36.	Расчет СД для модели №3 (кумулятивный подход).....	57
Таблица 37.	Итоговое значение диапазона ставки дисконтирования.....	58
Таблица 38.	Основные модели и методы построения коэффициентов капитализации.....	59
Таблица 39.	Данные о фактических затратах по созданию патентов.....	64
Таблица 40.	Расчетный график расходования средств по созданию патентов.....	64
Таблица 41.	Индексы цен в строительстве по данным КО-Инвест, №55.....	64
Таблица 42.	Приведенные затраты по созданию патента РФ №2222222.....	65
Таблица 43.	Приведенные затраты по созданию патента РФ №3333333.....	65
Таблица 44.	Приведенные затраты по созданию патента РФ №1111111.....	65
Таблица 45.	Расчет коэффициента технико-экономической значимости (КТ).....	65
Таблица 46.	Расчет стоимости затратным подходом (метод исходных затрат).....	67
Таблица 47.	Затраты на создание объекта оценки (методом замещения).....	69
Таблица 48.	Стоимость затрат на правовую охрану (регистрацию патентов).....	70
Таблица 49.	Распределение стоимости патентов и ноу-хау на основании результатов, полученных методом замещения.....	71
Таблица 50.	Расчет доли реальных лицензионных платежей Патентообладателя за 2004-2006 год в общем экономическом эффекте (до налогообложения).....	73
Таблица 51.	Постоянные расходы, связанные с объектом оценки.....	74
Таблица 52.	Основные переменные для модели №1.....	75
Таблица 53.	Структура себестоимости производства единицы тепловой энергии.....	77
Таблица 54.	Результаты расчета стоимости по модели №1.....	78
Таблица 55.	Основные переменные для модели №2.....	79
Таблица 56.	Результаты расчета стоимости по модели №2.....	80
Таблица 57.	Расчетное значение ставки дисконтирования для модели №3.....	81
Таблица 58.	Данные по лицензионным платежам за 2002 – 2006 г.г.....	82
Таблица 59.	Основные переменные для модели №3.....	82
Таблица 60.	Расчет стоимости по модели №3 (оптимистический сценарий).....	83

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-001/06

Настоящий отчет представлен в обезличенном виде и с удаленной информацией конфиденциального характера специально для конкурса «Золотое перОО-2008» (номинация - «оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»)

Таблица 61.	Расчет стоимости по модели №3 (оптимистический сценарий).....	83
Таблица 62.	Результаты расчета стоимости по модели №3.....	83
Таблица 63.	Сроки действия охранных документов.....	85
Таблица 64.	Общая площадь строительных объектов, введенных с использованием оцениваемой технологии за 2002-2006 г.г.....	86
Таблица 65.	Линейный тренд ввода площадей до 2011 года.....	87
Таблица 66.	Полиномиальный тренд ввода площадей до 2011 года.....	87
Таблица 67.	Удельный паушальный платеж на дату оценки для опционной модели.....	88
Таблица 68.	Приведенные положительные и отрицательные денежные потоки.....	91
Таблица 69.	Расчет стоимостей патентов и ноу-хау для различных вариантов прогноза.....	92
Таблица 70.	Коэффициент достигнутого с помощью ИС результата K_1	101
Таблица 71.	Коэффициент сложности решаемой с помощью ИС задачи K_2	101
Таблица 72.	Коэффициент новизны решаемой с помощью ИС задачи K_3	101
Таблица 73.	Прогноз тарифов на отопление, руб./Гкал.(без НДС).....	105
Таблица 74.	Результаты статистической обработки с учетом опционного метода (Описательная статистика MS Excel).....	106
Таблица 75.	Результаты статистической обработки без учета опционного метода (Описательная статистика MS Excel).....	107
Таблица 76.	Данные 34-измерений по 4-м расчетным моделям для статистической обработки.....	108