



Е.Е. Яскевич

Практика оценки объектов, связанных  
с нематериальными факторами воздействия

Техносфера  
Москва  
2012

**УДК 347.78**

**ББК 65.23**

**Я81**

**Я81 Яскевич Е.Е.**

**Практика оценки объектов, связанных  
с нематериальными факторами воздействия**

**Москва: Техносфера, 2012. — 560 с. ISBN 978-5-94836-315-8**

Книга предназначена для практического использования Оценщиками ИС, НМА, недвижимости, бизнеса, МиО, имеющими высокий уровень подготовки. Главы, посвященные сложным вопросам практики оценки, содержат развернутые исследовательские материалы, способствующие углубленному пониманию предмета. Общая специфика представленных материалов касается НМА, ресурсов, авторских прав, прав требования, прав аренды и т.п., связанных с бизнесом, недвижимостью, машинами и оборудованием, физическими лицами. Большая часть справочного материала размещена в Приложениях.

**УДК 347.78**

**ББК 65.23**

© 2012, Яскевич Е.Е.

© 2012, ЗАО «РИЦ «Техносфера», оригинал-макет, оформление.

**ISBN 978-5-94836-315-8**

## Содержание

|                                                                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Предисловие</b> .....                                                                                                                                     | 10 |
| <b>Введение</b> .....                                                                                                                                        | 12 |
| <b>Глава 1. Общие понятия</b> .....                                                                                                                          | 13 |
| 1.1. Вводные понятия .....                                                                                                                                   | 13 |
| 1.2. Признание, идентификация и классификации ОИС (НМА, РИД) .....                                                                                           | 14 |
| 1.3. Краткая информация по отдельным объектам .....                                                                                                          | 16 |
| 1.3.1. Авторские права .....                                                                                                                                 | 16 |
| 1.3.2. Права на изобретение, полезную модель и промышленный образец .....                                                                                    | 18 |
| 1.3.3. Товарные знаки .....                                                                                                                                  | 19 |
| 1.3.4. Программы ЭВМ и базы данных .....                                                                                                                     | 21 |
| 1.3.5. Топологии микросхем .....                                                                                                                             | 23 |
| 1.3.6. Селекционные достижения .....                                                                                                                         | 24 |
| 1.3.7. Наименование мест происхождения товара .....                                                                                                          | 24 |
| 1.3.8. Ноу-хау .....                                                                                                                                         | 25 |
| 1.3.9. Права на технологии .....                                                                                                                             | 27 |
| 1.3.10. РИД, способные приносить доход .....                                                                                                                 | 31 |
| 1.3.11. Лицензии .....                                                                                                                                       | 31 |
| 1.3.12. Лицензии на право пользования недрами .....                                                                                                          | 33 |
| 1.3.13. Клиентелла .....                                                                                                                                     | 44 |
| 1.4. Условное разделение объектов оценки, связанных с нематериальными факторами воздействия .....                                                            | 45 |
| <b>Глава 2. Процесс создания прав на объекты оценки и их коммерциализация</b> .....                                                                          | 52 |
| 2.1. Процесс создания (возникновения) прав на объекты .....                                                                                                  | 52 |
| 2.2. Процесс коммерциализации прав .....                                                                                                                     | 54 |
| <b>Глава 3. Логика построения отчетов по оценке ИС, НМА, прав на ресурсы и прав требований</b> .....                                                         | 57 |
| <b>Глава 4. АННЭИ и варианты его применения</b> .....                                                                                                        | 61 |
| <b>Глава 5. Подходы к оценке различных объектов и их условия применения</b> .....                                                                            | 64 |
| <b>Глава 6. Особенности оценки прав на материальные объекты (носители), стоимость которых формируется с учетом нематериальных факторов воздействия</b> ..... | 68 |
| 6.1. Здания-памятники культурного наследия .....                                                                                                             | 68 |
| 6.2. Престижные гостиничные комплексы .....                                                                                                                  | 70 |
| 6.3. Торговые центры со специфичным форматом .....                                                                                                           | 71 |
| 6.4. Предметы коллекционирования, раритеты .....                                                                                                             | 75 |
| 6.5. Материальные базы данных .....                                                                                                                          | 77 |
| 6.6. Книги (художественные, научные, религиозные и т.п.) .....                                                                                               | 77 |
| 6.7. Киноаудиовидеофонды .....                                                                                                                               | 80 |
| 6.8. Технические архивы .....                                                                                                                                | 81 |

|                                                                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Глава 7.</b> Особенности оценки прав требования .....                                                                                                                    | 83  |
| 7.1. Сервитуты и права третьих лиц .....                                                                                                                                    | 83  |
| 7.2. Права аренды, лизинг, концессия .....                                                                                                                                  | 85  |
| 7.3. Заключенные договора .....                                                                                                                                             | 91  |
| <b>Глава 8.</b> Затратный подход для типичных объектов оценки (ИС и НМА),<br>РИД, ценных ресурсов и приобретений .....                                                      | 93  |
| 8.1. Варианты решения затратного подхода. Формулы и определения .....                                                                                                       | 93  |
| 8.2. Восстановительная стоимость затрат, стоимость замещения затрат .....                                                                                                   | 94  |
| 8.3. Физический, функциональный, внешний и временной износы<br>объектов .....                                                                                               | 99  |
| 8.3.1. Физические износы объектов .....                                                                                                                                     | 99  |
| 8.3.2. Функциональные износы объектов .....                                                                                                                                 | 101 |
| 8.3.3. Внешние износы объектов .....                                                                                                                                        | 103 |
| 8.3.4. Временные износы объектов (коэффициент морального<br>старения) .....                                                                                                 | 104 |
| 8.4. Коэффициент выхода на рынок .....                                                                                                                                      | 105 |
| 8.5. Затраты на коммерциализацию .....                                                                                                                                      | 105 |
| 8.6. Права третьих лиц .....                                                                                                                                                | 106 |
| <b>Глава 9.</b> Затратный подход для материальных объектов оценки,<br>стоимость которых формируется с учетом нематериальных факторов<br>воздействия и прав требования ..... | 107 |
| 9.1. Варианты решения затратного подхода для материальных объектов<br>оценки, стоимость которых формируется с учетом нематериальных<br>факторов воздействия .....           | 107 |
| 9.1.1. Здания-памятники культурного наследия .....                                                                                                                          | 107 |
| 9.1.2. Престижные гостиничные комплексы, торговые центры<br>со специфическим форматом .....                                                                                 | 110 |
| 9.2. Оценка проектов строительства недвижимости .....                                                                                                                       | 110 |
| 9.3. Оценка скульптурных сооружений (памятников) .....                                                                                                                      | 111 |
| 9.4. Варианты решения затратного подхода для прав требования .....                                                                                                          | 112 |
| <b>Глава 10.</b> Доходный подход для типичных объектов оценки (ИС и НМА),<br>РИД, ценных ресурсов и приобретений .....                                                      | 116 |
| 10.1. Общеизвестные варианты решения доходного подхода .....                                                                                                                | 116 |
| 10.2. Особенности доходного подхода для авторских прав .....                                                                                                                | 120 |
| 10.3. Особенности доходного подхода для изобретений,<br>полезных моделей, промышленных образцов .....                                                                       | 125 |
| 10.4. Особенности доходного подхода для товарных знаков .....                                                                                                               | 130 |
| 10.5. Особенности доходного подхода для топологий микросхем .....                                                                                                           | 133 |
| 10.6. Особенности доходного подхода для селекционных достижений .....                                                                                                       | 133 |
| 10.7. Особенности доходного подхода для прав пользования места<br>происхождения .....                                                                                       | 134 |
| 10.8. Особенности доходного подхода для прав на ноу-хау .....                                                                                                               | 135 |
| 10.9. Особенности доходного подхода для прав на коммерческое<br>обозначение .....                                                                                           | 136 |

|                                                                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10.10. Особенности доходного подхода для прав на технологии .....                                                                                                     | 137        |
| 10.11. Особенности доходного подхода для РИД, способных приносить доход .....                                                                                         | 139        |
| 10.12. Особенности доходного подхода для прав пользования лицензиями на разработку месторождений полезных ископаемых .....                                            | 140        |
| 10.13. Особенности доходного подхода для клиентской базы .....                                                                                                        | 145        |
| <b>Глава 11. Доходный подход для материальных объектов оценки, стоимость которых формируется с учетом нематериальных факторов воздействия и прав требования .....</b> | <b>146</b> |
| 11.1. Особенности доходного подхода для материальных объектов оценки, стоимость которых формируется с учетом нематериальных факторов воздействия .....                | 146        |
| 11.1.1. Особенности доходного подхода для зданий-памятников культурного наследия .....                                                                                | 146        |
| 11.1.2. Особенности доходного подхода для престижных гостиничных комплексов .....                                                                                     | 146        |
| 11.1.3. Особенности доходного подхода для торговых центров со специфичным форматом .....                                                                              | 149        |
| 11.2. Особенности доходного подхода для материальных баз данных .....                                                                                                 | 149        |
| <b>Глава 12. Сравнительный подход в оценке объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия .....</b>                                                      | <b>150</b> |
| 12.1. Методы, формулы и определения сравнительного подхода .....                                                                                                      | 150        |
| 12.2. Основные элементы сравнения .....                                                                                                                               | 152        |
| 12.3. Объекты оценки, для которых применим сравнительный подход, и основные элементы сравнения .....                                                                  | 152        |
| 12.4. Предпосылки проведения сравнительных корректировок .....                                                                                                        | 158        |
| 12.5. Концептуальные основы проведения сравнения .....                                                                                                                | 158        |
| 12.6. Последовательность проведения сравнительных корректировок .....                                                                                                 | 159        |
| 12.7. Методы проведения корректировок .....                                                                                                                           | 160        |
| 12.8. Схемы проведения корректировок .....                                                                                                                            | 161        |
| 12.9. Учет НДС при проведении сравнительных корректировок .....                                                                                                       | 163        |
| 12.10. Согласование полученных результатов .....                                                                                                                      | 164        |
| 12.11. Особенности проведения корректировок для различных объектов. Справочные материалы .....                                                                        | 164        |
| <b>Глава 13. Оценка гудвилла, деловой репутации, бренда .....</b>                                                                                                     | <b>165</b> |
| 13.1. Общие понятия .....                                                                                                                                             | 165        |
| 13.2. Определение наличия гудвилла (бэджвилла) .....                                                                                                                  | 171        |
| 13.3. Взаимосвязь общего гудвилла предприятия, деловой репутации и бренда .....                                                                                       | 175        |
| 13.4. Принципы оценки гудвилла и применяемые подходы .....                                                                                                            | 181        |
| 13.5. Обзор ретроспективных методов оценки гудвилла для затратного, сравнительного доходного и затратно-доходного подходов .....                                      | 183        |

|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 13.6. Разработка концепций оценки гудвилла и его учета в различных подходах к оценке бизнеса .....                               | 195 |
| 13.7. Анализ возможностей и условий применения различных подходов и методов оценки гудвилла .....                                | 207 |
| 13.7.1. Идентификация предприятия и определение составных элементов гудвилла .....                                               | 207 |
| 13.7.2. Возможности и условия применения методов затратного подхода .....                                                        | 214 |
| 13.7.3. Возможности и условия применения методов сравнительного подхода .....                                                    | 216 |
| 13.7.4. Возможности и условия применения методов доходного подхода .....                                                         | 218 |
| 13.7.5. Возможности и условия применения методов затратно-доходного подхода .....                                                | 224 |
| <b>Глава 14.</b> Оценка прав пользования персоналом .....                                                                        | 226 |
| 14.1. Определение объекта оценки .....                                                                                           | 226 |
| 14.1.1. Вводные понятия .....                                                                                                    | 226 |
| 14.1.2. Трудовые договора и контракты о найме .....                                                                              | 229 |
| 14.1.3. Интеллектуальный капитал .....                                                                                           | 233 |
| 14.2. Права пользования персоналом предприятия .....                                                                             | 235 |
| 14.3. Цели оценки прав пользования персоналом предприятия .....                                                                  | 238 |
| 14.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость прав пользования персоналом .....                                            | 238 |
| 14.5. Методологическое состояние вопроса оценки прав пользования персоналом .....                                                | 247 |
| 14.6. Разработка концепции оценки прав пользования персоналом .....                                                              | 255 |
| 14.7. Общие понятия опционов .....                                                                                               | 264 |
| 14.8. ФОРТ и коэффициент Тобина .....                                                                                            | 269 |
| 14.9. Разработка алгоритмов проведения оценочных работ .....                                                                     | 274 |
| 14.10. Расчетные примеры решения задач определения стоимости прав пользования персоналом предприятия .....                       | 279 |
| 14.11. Заключение по оценке прав пользования персоналом .....                                                                    | 281 |
| <b>Глава 15.</b> Определение ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации .....                                          | 283 |
| 15.1. Общие понятия .....                                                                                                        | 283 |
| 15.2. Ставки дисконтирования и коэффициенты капитализации .....                                                                  | 284 |
| 15.3. Риски, их виды и классификации .....                                                                                       | 286 |
| 15.4. Виды денежных потоков и их составляющие элементы .....                                                                     | 299 |
| 15.5. Безрисковая ставка доходности .....                                                                                        | 301 |
| 15.6. Условия применения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации .....                                              | 305 |
| 15.7. Определение длительности прогнозного и постпрогнозного периода. Величина стоимости реверсии в постпрогножном периоде ..... | 306 |

|                                                                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 15.8. Существующие методы определения ставок дисконтирования .....                                                                                       | 307 |
| 15.9. Существующие методы определения коэффициентов капитализации .....                                                                                  | 323 |
| 15.10. Трансформация коэффициентов капитализации и их переход в мультипликаторы .....                                                                    | 333 |
| 15.11. Прочие случаи .....                                                                                                                               | 335 |
| 15.12. Ставки дисконтирования для положительных и отрицательных денежных потоков .....                                                                   | 337 |
| 15.13. Учет особенностей определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации для различных денежных потоков .....                           | 339 |
| 15.14. Алгоритмы определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации .....                                                                  | 346 |
| <b>Глава 16.</b> Оценка исключительных прав аренды и влияния имущества арендатора на имущество арендодателя .....                                        | 360 |
| 16.1. Вводные понятия и алгоритмы производства расчетов .....                                                                                            | 360 |
| 16.2. Оценка исключительного (эксклюзивного) права использования (прохода, прохода) имущества арендатора в имущественном пространстве арендодателя ..... | 369 |
| <b>Глава 17.</b> Преимущества и недостатки подходов к оценке. Приемы изменения стоимости в подходах .....                                                | 372 |
| 17.1. Преимущества и недостатки различных подходов для ИС и НМА .....                                                                                    | 372 |
| 17.2. Приемы повышения и понижения стоимости в различных подходах при оценке ИС и НМА .....                                                              | 374 |
| <b>Глава 18.</b> Согласование результатов подходов .....                                                                                                 | 376 |
| <b>Заключение</b> .....                                                                                                                                  | 379 |
| <b>Литература</b> .....                                                                                                                                  | 380 |
| <b>Основные термины и определения</b> .....                                                                                                              | 383 |
| <b>Приложения</b> .....                                                                                                                                  | 390 |
| <b>Приложение № 1.</b> Перечень требуемой информации для оценки объектов .....                                                                           | 390 |
| <b>Приложение № 2.</b> Примеры проведения АННЭИ .....                                                                                                    | 393 |
| Пример № 1. АННЭИ для патента .....                                                                                                                      | 393 |
| Пример № 2. АННЭИ для художественного фильма .....                                                                                                       | 397 |
| <b>Приложение № 3.</b> Оценка проектов строительства объектов недвижимости (отрывок из отчета) .....                                                     | 401 |
| <b>Приложение № 4.</b> Коэффициенты переоценки старых книг (отрывок из отчета) .....                                                                     | 406 |
| <b>Приложение № 5.</b> Оценка скульптурных памятников (отрывок из отчета) .....                                                                          | 409 |

|                                                                                                                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Приложение № 6. Классификация гостиниц на территории РФ .....</b>                                                                                                                                           | <b>412</b> |
| <b>Приложение № 7. Оценка заключенных договоров (отрывок из отчета) .....</b>                                                                                                                                  | <b>419</b> |
| <b>Приложение № 8. Величины ставок роялти .....</b>                                                                                                                                                            | <b>424</b> |
| П.8.1. Стандартные ставки роялти .....                                                                                                                                                                         | 424        |
| П.8.2. Узкоспециализированные ставки роялти (углеводороды, полезные<br>ископаемые) .....                                                                                                                       | 427        |
| П.8.3. Ставки роялти по данным рынков РФ .....                                                                                                                                                                 | 429        |
| П.8.4. Поправочные коэффициенты к стандартным ставкам роялти .....                                                                                                                                             | 430        |
| П.8.5. Ставки роялти для товаров двойного назначения .....                                                                                                                                                     | 431        |
| П.8.6. Различия в ставках роялти .....                                                                                                                                                                         | 433        |
| П.8.7. Ставки налога в отношении роялти, предусмотренные<br>в соглашениях об избежании двойного налогообложения,<br>заключенных с разными странами .....                                                       | 433        |
| <b>Приложение № 9. Пример укрупненной сметы на телесериал .....</b>                                                                                                                                            | <b>434</b> |
| <b>Приложение № 10. Пример решения затратного подхода при оценке<br/>патента методом замещения (отрывок из отчета) .....</b>                                                                                   | <b>437</b> |
| <b>Приложение № 11. Определение ценоизменяющих коэффициентов<br/>для различных объектов при решении затратного подхода .....</b>                                                                               | <b>447</b> |
| <b>Приложение № 12. Пример расчета затратным подходом стоимости<br/>здания-памятника культурного наследия и обоснование ценоповышающих<br/>коэффициентов .....</b>                                             | <b>452</b> |
| Пример № 1. Расчет здания-памятника культурного наследия .....                                                                                                                                                 | 452        |
| Пример № 2. Расчет ценоповышающих коэффициентов<br>для здания-памятника культурного наследия<br>на рейтинговой основе .....                                                                                    | 455        |
| Пример № 3. Ценоповышающие коэффициенты для зданий-памятников<br>культурного наследия .....                                                                                                                    | 456        |
| <b>Приложение № 13. Оценка дебиторской задолженности .....</b>                                                                                                                                                 | <b>503</b> |
| П.13.1. Понятие «дебиторская задолженность» .....                                                                                                                                                              | 503        |
| П.13.2. Методология оценки дебиторской задолженности .....                                                                                                                                                     | 503        |
| П.13.3. Сравнительные характеристики различных методик .....                                                                                                                                                   | 509        |
| <b>Приложение № 14. Пример доходного подхода для оценки художественного<br/>фильма (отрывок из отчета) .....</b>                                                                                               | <b>511</b> |
| <b>Приложение № 15. Примеры проведения сравнительных корректировок<br/>для патента, лицензии, бюста (отрывки из отчетов) .....</b>                                                                             | <b>526</b> |
| П.15.1. Пример сравнительного подхода для оценки патента<br>(корректировки на время предложения, коэффициенты<br>техничко-экономической значимости, износы,<br>отраслевую рентабельность, ставки роялти) ..... | 526        |
| П.15.2. Пример сравнительного подхода при оценке лицензии<br>на разработку месторождения (корректировки на содержание<br>окиси фосфора и срок действия лицензии) .....                                         | 531        |



|                                                                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| П.15.3. Пример сравнительного подхода при оценке бюста .....                                                                                                                       | 538 |
| П.15.4. Пример ориентировочного определения диапазона стоимости<br>с использованием сравнительного подхода при оценке<br>здания-памятника культурного наследия (Новосибирск) ..... | 538 |
| <b>Приложение № 16.</b> Справочные материалы для раздела «Оценка гудвилла,<br>деловой репутации, бренда» .....                                                                     | 541 |
| <b>Приложение № 17.</b> Опционные модели, наиболее часто используемые<br>при проведении расчетов .....                                                                             | 545 |
| <b>Приложение № 18.</b> Справочные материалы из сборников «Справочники<br>расчетных данных для оценки и консалтинга» .....                                                         | 547 |

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Моя научная деятельность начиналась в почтовом ящике, где я занимался исследованиями воздействия динамических и статических нагрузок на различные материалы и конструкции. Нашел интересные закономерности по тематике «Память материалов» и в начале 80-х годов получил свои первые авторские свидетельства на изобретения (под своей единственной фамилией). Старшие товарищи по работе мне пояснили, что оплачиваемая стоимость изобретения составляет 200 рублей и что один автор не может получить больше 50 рублей, поэтому надо «делиться» и вставлять еще трех, чтобы сделать им приятное (естественно, начальников). Намотав на ус эти предложения, я стал в последующих изобретениях работать «за четверых» (по-возможности включая своих сотоварищей и не более одного начальника).

На защиту кандидатской диссертации в 1987 году, написанной в заочной аспирантуре МИСИ по тематике «Анализ напряженно-деформированного состояния элементов зданий и сооружений, основанный на свойствах материалов сохранять информацию о предыстории нагружения», я выходил уже с пятью изобретениями и двумя актами внедрения. Параллельно по работе внедрялись мои рационализаторские предложения, которые давали очень весомые денежные эффекты. Эффекты рассчитывались с привлечением специальных методических пособий, среди которых имелись и применяемые в настоящее время для оценки.

В начале 90-х годов отменили платежи по 200 рублей за изобретение и возникли «отрицательные» платежи по поддержанию патентов. Изобретательский бизнес в РФ пошел резко на спад. Мы, в науке, стали создавать патенты, ориентированные прямо на коммерциализацию, и количество соавторов увеличилось за счет «нужных» людей. Стали «эффективнее» считать прогнозные доходности. Тем не менее, пришлось запатентовать несколько способов, датчиков, тренажеров при подготовке ряда кандидатских диссертаций для «нужных» людей по тематике «строительство», «спорт», «медицина». Мои последние патенты датированы началом этого века, когда я уже полностью ушел в оценочную практику и перестал писать заинтересованным господам кандидатские и докторские диссертации. Стал писать по тематике развития молодой науки об оценке.

Исходя из своего практического опыта, я имею общие представления, как надо сделать патент с прицепленным к нему «ноу-хау» (иногда это «ноу-хау» и является незарегистрированным патентом), какой путь должен быть пройден от идеи до ее коммерциализации, сколько «лишних» людей числится в соавторах и прочее.

Оценочная наука у нас, даже и сейчас, считается молодой. Кругом дыры, которые латались до поры до времени с использованием зарубежных источников информации. Хорошую отечественную книгу по оценке ИС и НМА найти было непросто, чуть полегче стало с выходом книги Г.Г. Азгальдова и И.Н. Карповой, обобщившей некоторые алгоритмы оценки ИС и НМА. Достать хороший отчет по оценке ИС и НМА, основанный хотя бы на двух подходах к оценке, — это большая проблема, даже сейчас.



Я начинал с недвижимости, затем машины и оборудование, ИС и НМА, бизнес, инвестиционное проектирование, консалтинг холдингов по изменению стоимости, разработка концепций, бизнес-планирование.

Для латания практических пробелов в информационных данных начали появляться мои статьи, а с 2004 г. — методики. Эти работы ориентированы для моего собственного использования, так как, постепенно разбирая каждую проблематику, приходишь к большому объему исследовательских материалов, которые следует помещать в открытых статьях и закрытых методиках.

Сделав два-три раза неплохой отчет с применением всех трех подходов, нельзя (а лучше сказать — сложно) потом делать плохие отчеты, так как уже наработан шаблон, есть понимание, где что взять, есть отработанные алгоритмы построения отчетов.

Расположенный по отдельным статьям, методикам, архивным папкам исследовательский и практический материал заставляет подумать о его концентрации в единой книге.

Книга содержит много исследовательского материала, нормативно-технического справочного материала, наработанных практических алгоритмов. Отдельные примеры проведения оценочных работ приведены в Приложениях.

Построение представляемого материала не соответствует последовательности подготовки читателя к пониманию теоретических основ оценки, оно ориентировано на хорошо подготовленных специалистов.

*Е. Яскевич*

Москва, март 2012 г.

## ВВЕДЕНИЕ

Данная книга предназначена для практического использования Оценщиками ИС, НМА, недвижимости, бизнеса, МиО, имеющими высокий уровень подготовки. Последовательность подачи материалов обусловлена попыткой вместить в небольшой объем книги основную необходимую информацию для проведения оценки и создать книгу, необходимую для достоверных ссылок и понимания алгоритмов производства исследовательских работ.

Достоверность материалов, используемых в отчете по оценке, опирается как на исследования рыночных данных, так и на общедоступные источники информации.

В книге отдельные главы написаны лаконично, поскольку общий уровень знаний по этим направлениям достаточно высок. Главы, посвященные сложным вопросам практики оценки, содержат развернутые исследовательские материалы, способствующие углубленному пониманию предмета.

Общая специфика представленных материалов касается НМА, ресурсов, авторских прав, прав требования, прав аренды и т.п., связанных с бизнесом, недвижимостью, машинами и оборудованием, физическими лицами.

По возможности, большинство справочного материала размещено в Приложениях.

Практикующий Оценщик при создании отчета ищет готовые ответы на ключевые вопросы (защита оцениваемых прав, затраты на создание, роялти, построение денежных потоков, ставки дисконтирования, время ликвидности, корректировки и т.п.), поэтому какую-то часть ответов на эти вопросы он, возможно, сможет извлечь из настоящей работы.

В работе представлена концепция взаимосвязи гудвилла, деловой репутации, бренда предприятия и определены границы их существования.

Большое внимание уделено вопросам оценки прав пользования ресурсами (персонал, лицензии на добычу и т.п.) и новым направлениям (телесериалы, художественные фильмы, шоу-бизнес и т.п.).

В Приложении представлены фрагменты отчетов по оценке и примеры производства расчетов оценочных параметров.

Всей информации по каждому рассматриваемому вопросу невозможно представить в одной книге, поэтому расширенные информационные данные можно найти на сайте [www.csrpa.ru](http://www.csrpa.ru) в разделах «Статьи» и «Методики». Отдельные новые разработки представлены в периодически выпускаемых сборниках «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (2008–2012 гг.).