

## НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ВЫПОЛНЕНИЯ АНАЛИЗА НА НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящее время в оценочной деятельности, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, с неперенным условием физической возможности, законодательного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Решение задачи наилучшего и эффективного использования, в конечном итоге, заключается в том, чтобы определить такой вариант использования актива, который обеспечит ему наибольшую стоимость.

Понятие наилучшего и эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Понимается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений на основе аналитических навыков и тем самым выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшего определения стоимости объектов.

При определении вариантов наилучшего и эффективного использования объекта применены четыре основных критерия анализа:

**1) физическая возможность** – физическая возможность возведения строения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;

**2) допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта (юридическая экспертиза документов не проводилась);

**3) финансовая целесообразность** – допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта;

**4) максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с классификацией нематериальных активов РОСНА-НО к технологическим нематериальным активам относятся:

- 1) изобретения, полезные модели, промышленные образцы;
- 2) секреты производства (ноу-хау);
- 3) топологии интегральных микросхем;
- 4) конструкторская и техническая документация;
- 5) технические условия;
- 6) учебно-методические материалы.

Ниже приведен анализ дальнейшего использования объекта – патента на изобретение.

Таблица 1

Потенциальные варианты дальнейшего использования  
объекта оценки

Критерии анализа \ Варианты использования	Неденежный вклад в уставный капитал юридического лица	Продажа лицензии на использование данной технологии
Физическая возможность	+	-
Доступность с точки зрения законодательства	+	+
Финансовая целесообразность	+	-
Максимальная продуктивность	+	-

Продажа лицензии на использование запатентованного изобретения является маловероятной в связи с неразвитостью рынка лицензии на технологические нематериальные активы, однако с введением в действие четвертой части ГК РФ подобная сделка допустима с точки зрения законодательства РФ. Учитывая вышесказанное, лучшим и наиболее эффективным использованием подобного объекта оценки является его внесение в уставный капитал юридического лица, профильной, уставной деятельностью которого будет являться производственная деятельность на основе запатентованной технологии.

### Список использованных источников

1. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. М.: Альпинабизнесбукс, 2006.
2. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М.: Интерреклама, 2003.
3. Бояр П.Ф. Оценка стоимости технологий. М.: ЗАО «Олимп – Бизнес», 2007.
4. ASA Business Valuation Standards. American Society of Appraisers, 2008.
5. Европейские стандарты оценки 2003. М.: Российское общество оценщиков, 2006.
6. Стандарты оценки RICS. М.: RICS, Альпина паблишерз, 2011.
7. Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Государственной корпорации «Российская корпорация нанотехнологии». М.: РОСНАНО, 2010.