МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ПРИКАЗ

17 ноября 2016 г. Москва № 722

Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2006, № 31, ст. 3456; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 29, ст. 4291; 2014, № 30, ст. 4226; 2016, № 23, ст. 3296) п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемый Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Врио Министра

Министерство экономического развития Российской Федерации
Департамент кадров и организационного развития №3

Е.И. Елин

gost.e-ecolog.ru

УТВЕРЖДЕН
приказом Минэкономразвития России
от «17» 11 2016 г. № 722

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»

I. Общие положения

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (далее – ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее – ФСО № 3) и определяет требования к определению инвестиционной стоимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется субъектами оценочной деятельности при проведении оценки инвестиционной стоимости.

3. Понятие инвестиционной стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 46, ст. 4537; 2006, № 31, ст. 3456; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; 2014, № 30, ст. 4226; 2016, № 27, ст. 4293) (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается объем денежных средств, отражающий полезный эффект от использования объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки и обусловленные свойствами этого объекта и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами) либо наличием определенных правоустанавливающих документов или правовых актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть реализован в получении различных экономических выгод (например, прибыль, дополнительное увеличение дохода, прирост стоимости имущества).

Применение понятия «инвестиционная стоимость», используемого для целей настоящего Федерального стандарта оценки, не следует отождествлять с понятием «инвестиционная деятельность».

II. Объекты оценки

4. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать объекты оценки, указанные в Федеральном законе № 135-ФЗ, оцениваемые с учетом полезного эффекта от их использования для конкретного лица или группы лиц, при этом возможность совершения сделок в отношении соответствующих объектов оценки может не учитываться.

III. Общие требования к проведению оценки

5. В отчете об оценке должны быть указаны сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение инвестиционной стоимости объекта оценки.

6. Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

а) сведения о конкретном лице (группе лиц), в интересах которого определяется инвестиционная стоимость объекта оценки;

б) сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в том числе в составе иного имущества);

в) сведения о предполагаемом периоде использования объекта оценки конкретным лицом (группой лиц);

г) сведения об ожидаемой (конкретным лицом, в том числе заказчиком оценки) доходности функционирования или использования объекта оценки и (или) о предполагаемом полезном эффекте от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (например, прибыль или дополнительное увеличение дохода, обусловленные использованием объекта оценки, прирост стоимости имущества);

д) иные существенные факторы, относящиеся к объекту оценки, к обстоятельствам конкретного лица (группы лиц), обуславливающие предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (при наличии таковых).

7. Задание на оценку может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

а) сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки;

б) сведения об объеме планируемых инвестиций, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки);

в) сведения о рисках функционирования или использования объекта оценки в соответствии с его предполагаемым (в соответствии с заданием на оценку) функционированием или использованием;

г) сведения о связанных с местоположением объекта оценки характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя;

д) сведения о правовом статусе объекта оценки, отличном от сложившихся на рынке на дату оценки, или возможности его изменения в соответствии с нуждами конкретного пользователя;

е) иные особые условия и обстоятельства.

8. В разделе основных фактов и выводов отчета об оценке инвестиционной стоимости объекта оценки, помимо сведений, предусмотренных ФСО № 3, указываются особенности применения определенной инвестиционной стоимости, связанные с инвестиционными целями использования объекта оценки конкретным лицом (группой лиц), в интересах которого (которой) определена инвестиционная стоимость.

IV. Применяемые подходы и методы

9. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки применяется методология доходного подхода с учетом положений, содержащихся в федеральных стандартах оценки, устанавливающих требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки, и задания на оценку. При определении потока доходов необходимо учитывать конкретные инвестиционные цели использования объекта оценки.

V. Допущения, используемые при оценке инвестиционной стоимости

10. При оценке инвестиционной стоимости в рамках допущений могут быть указаны характеристики, свойства и (или) критерии, уточняющие будущее

состояние объекта оценки, рыночной конъюнктуры или иных факторов, прямо или косвенно влияющих на стоимость объекта оценки. В случае наличия предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющихся на дату оценки согласно информации, представленной заказчиком оценки, осуществление оценки объекта оценки должно производиться с учетом этих изменений.

11. При оценке инвестиционной стоимости объекта оценки могут учитываться факторы, приводящие к возникновению дополнительного элемента стоимости объекта оценки, создаваемого за счет сочетания нескольких активов (имущество, нематериальные активы и (или) имущественные права) с объектом оценки, когда объединенная стоимость может оказаться выше (или ниже), чем сумма стоимостей отдельных активов.

VI. Заключительные положения

12. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями других федеральных стандартов оценки приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки.

gost.e-ecolog.ru