**Форма 6. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке нематериальных активов**

 **и интеллектуальной собственности требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**с 29.09.2015 по 13.07.2016 (включая обе даты)**

**(при назначении отчета для целей залога требования ФСО№9 «Оценка для целей залога» дополняются)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Источник требования** | **Параметр требований** | **Есть / Нет / Частично / Не требуется** | **Примечания** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ** |
| 1 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме |  | Обязательно |
| 2 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки должен содержать: |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.10[[1]](#footnote-1) | Цель оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.10 | Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию |  | Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.10 | Вид определяемой стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.10 | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки |  | Обязательно |
| 2.5. | 135-ФЗ ст.10[[2]](#footnote-2) | Дату определения стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.6 | 135-ФЗ ст.10 | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с настоящим Федеральным законом |  | Обязательно |
| 2.7 | 135-ФЗ ст.10 | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации |  | Обязательно |
| 2.8 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки |  | Обязательно |
| 2.9 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  | Обязательно |
| 2.10 | 135-ФЗ ст.10[[3]](#footnote-3) | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 2.11 | 135-ФЗ ст.10[[4]](#footnote-4) | Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией |  | Обязательно |
| 2.12 | 135-ФЗ ст.10[[5]](#footnote-5) | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 |  | Обязательно |
| 3 | 135-ФЗ ст.10 | Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков |  | Обязательно |
| 4 | 135-ФЗ ст.10 | Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами |  | Обязательно |
| 5 | ФСО №1 п.21 | Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки |  | Обязательно |
|  |  | **Рекомендации** |  |  |
| 1 | 135-ФЗ ст.8 | В случае обязательности проведения оценки оценщик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки (норма вступила в силу с 01.06.2015).  |  | **Рекомендация** включать данную информацию в договор для уведомления Заказчика |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** |
| 1 | ФСО №1 п.21а | Объект оценки, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 1.1 | ФСО №11 п.4.3 | деловая репутация; |  |  |
| 1.2 | ФСО №11 п.4.2 | права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений); |  |  |
| 1.3 | ФСО №11 п.4.1 | исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях |  |  |
| 1.4 | ФСО №11 п.2 | как: |  |  |
| 1.4.1 | ФСО №11 п.2 | отдельные нематериальные активы |  |  |
| 1.4.2 | ФСО №11 п.2 | совокупности нематериальных активов |  |  |
| 2 | ФСО №1 п.21б | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 2.1 | ФСО №11 п.8 | дополнительная информация: |  |  |
| 2.1.1 | ФСО №11 п.8 | об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; |  | Обязательно |
| 2.1.2 | ФСО №11 п.8 | о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность |  | Обязательно |
| 2.1.3 | ФСО №11 п.8 | о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №11 п.8 | могут быть указаны иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости |  | Рекомендовано |
| 3 | ФСО №1 п.21в | Цель оценки |  | Обязательно |
| 4 | ФСО №1 п.21г | Предполагаемое использование результатов оценки |  | Обязательно |
| 5 | ФСО №1 п.21д,ФСО №2 п.5 | Вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки |  | Обязательно |
| 6 | ФСО №1 п.21е | Дата оценки |  | Обязательно |
| 7 | ФСО №1 п. 21ж | Допущения, на которых должна основываться оценка |  | Обязательно |
| 8 | ФСО №1 п. 21з | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки |  | Обязательно |
| 10 | ФСО №1 п. 26 | Указание на отсутствие права оценщика после проведения процедуры согласования приводить суждение о возможных границах интервала полученной стоимости |  | Рекомендовано |
| 11 | ФСО №1 п. 22 | Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки. |  |  |
| 11.1 | ФСО №11 п.9 | В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: |  |  |
| 11.1.1 | ФСО №11 п.9 | расчетная величина лицензионного вознаграждения (далее - роялти); |  |  |
| 11.1.2 | ФСО №11 п.9 | убытки; |  |  |
| 11.1.3 | ФСО №11 п.9 | расчетная величина авторского вознаграждения |  |  |
|  |  | **Рекомендации** |  |  |
| 1 | 135-ФЗ ст.8 | Указывать обязательность проводимой оценки (при проведении таковой), обращать внимание на сроки: включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. |  |  |
| 2 | 135-ФЗ ст.16[[6]](#footnote-6) | Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки |  |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)[[7]](#footnote-7)** |
| 1 | 135-ФЗ ст.11 | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) |  | Обязательно |
| 1.1 | ФСО №1 п.8 | Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. |  | Напоминание |
| 2 | 135-ФЗ ст.11[[8]](#footnote-8) | Цель оценки |  | Обязательно |
| 2.1 | ФСО №2 п.3 | Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. |  | Напоминание |
| 3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО№1 п.21г | Задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки[[9]](#footnote-9) |  | Обязательно |
| 3.1 | ФСО №2 п.4 | Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при:  |  | Напоминание |
| 3.1.1 | ФСО №2 п.4 | совершении сделок купли-продажи,  |  |  |
| 3.1.2 | ФСО №2 п.4 | передаче в аренду,  |  |  |
| 3.1.3 | ФСО №2 п.4 | передаче в залог,  |  |  |
| 3.1.4 | ФСО №2 п.4 | страховании,  |  |  |
| 3.1.5 | ФСО №2 п.4 | кредитовании,  |  |  |
| 3.1.6 | ФСО №2 п.4 | внесении в уставный (складочный) капитал,  |  |  |
| 3.1.7 | ФСО №2 п.4 | для целей налогообложения,  |  |  |
| 3.1.8 | ФСО №2 п.4 | составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,  |  |  |
| 3.1.9 | ФСО №2 п.4 | реорганизации юридических лиц,  |  |  |
| 3.1.10 | ФСО №2 п.4 | приватизации имущества,  |  |  |
| 3.1.11 | ФСО №2 п.4 | разрешении имущественных споров,  |  |  |
| 3.1.12 | ФСО №2 п.4 | в иных случаях. |  |  |
| 4 | 135-ФЗ ст.11 | Вид определяемой стоимости[[10]](#footnote-10) |  | Обязательно |
| 4.1 | ФСО №2 п.5 | При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: |  |  |
| 4.1.1 | ФСО №2 п.5 | рыночная стоимость[[11]](#footnote-11); |  |  |
| 4.1.2 | ФСО №2 п.5 | инвестиционная стоимость[[12]](#footnote-12); |  |  |
| 4.1.3 | ФСО №2 п.5 | ликвидационная стоимость[[13]](#footnote-13); |  |  |
| 4.1.4 | ФСО №2 п.5 | кадастровая стоимость[[14]](#footnote-14); |  |  |
| 4.1.5 | ФСО №2 п.5 | другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. |  |  |
| 5 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8 | Порядковый номер отчета/ номер отчета |  | Обязательно |
| 6 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8 | Дата составления отчета |  | Обязательно |
| 6.1 | 135-ФЗ ст.12[[15]](#footnote-15) | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки |  | Рекомендовано |
| 7 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8б | **Применяемые стандарты оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 8 | 135-ФЗ ст.11 | Обоснование использования данных стандартов оценки при проведении оценки данного объекта оценки |  | Обязательно |
| 8.1 | ФСО №11 п.3 | При проведении оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности для случаев бухгалтерского учета, статистического учета, финансовой отчетности, проверки полноты исчисления и уплаты налогов оценщик должен также соблюдать требования соответствующих нормативных правовых актов. |  | Обязательно |
| 9 | ФСО №3 п.8г | **Сведения о Заказчике оценки:** |  | Обязательно |
| 10 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8г | **Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:**  |  | Обязательно |
|  |  | **Об оценщике, работающем на основании трудового договора** |
| 10.1 | ФСО №3 п.8г | Фамилия, Имя, Отчество (при наличии) |  | Обязательно |
| 10.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8г | Место нахождения оценщика |  | Обязательно |
| 10.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8г | Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков |  | Обязательно |
| 10.4 | ФСО №3 п.8г | Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор |  | Обязательно |
| 10.5 | ФСО №3 п.8д | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки |  | Обязательно |
| 11 |  | **Наличие глав / разделов** |  |  |
| 12 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | **Описание объекта оценки[[16]](#footnote-16):**  |  | Обязательно |
| 12.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: |  | Обязательно |
| 12.1.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | реквизиты юридического лица, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 12.1.1.1 | ФСО №3 п.8ж | полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, |  | Обязательно |
| 12.1.1.2 | ФСО №3 п.8ж | дата государственной регистрации, |  | Обязательно |
| 12.1.1.3 | ФСО №3 п.8ж | основной государственный регистрационный номер (ОГРН) |  | Обязательно |
| 12.1.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) |  | Обязательно |
| 12.1.3 | ФСО №11 п.5 | идентификация объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки; |  | Обязательно |
| 12.1.4 | ФСО №11 п.5 | анализ текущего использования, прогнозных показателей производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) с использованием объекта оценки |  | Обязательно |
| 12.1.5 | ФСО №11 п.5 | при наличии информации - идентификация других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки |  | Обязательно |
| 12.2 | ФСО №3 п.8ж | Количественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 12.3 | ФСО №3 п.8ж | Качественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 12.3.1 | ФСО №11 п.7 | информация из различных источников в объеме, достаточном для идентификации объекта оценки. В состав факторов, рассматриваемых в процессе сбора и анализа информации, могут входить: |  | Обязательно |
| 12.3.1.1 | ФСО №11 п.7 | права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки; |  |  |
| 12.3.1.2 | ФСО №11 п.7 | срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность; |  |  |
| 12.3.1.3 | ФСО №11 п.7 | способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод; |  |  |
| 12.3.1.4 | ФСО №11 п.7 | состояние и перспективы отрасли, где создан и (или) используется объект оценки; |  |  |
| 12.3.1.5 | ФСО №11 п.7 | лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии); |  |  |
| 12.3.1.6 | ФСО №11 п.7 | другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки |  |  |
| 12.4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 13 | ФСО №3 п.8а | **Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 14 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8в | **Допущения[[17]](#footnote-17), принятые при проведении оценки объекта оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 14.1 | ФСО №1 п.24 | При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. |  | Допускается |
| 14.2 | 135-ФЗ ст.14 | В случае если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете |  | **Рекомендация указывать** |
| 15 | ФСО №3 п.8е | **Основные факты и выводы:**  |  | Обязательно |
| 15.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8е | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки |  | Обязательно |
| 15.2 | ФСО №3 п.8е | Общая информация, идентифицирующая объект оценки |  | Обязательно |
| 15.3 | ФСО №3 п.8е | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  | Обязательно |
| 15.4 | ФСО №3 п.8е | Итоговая величина стоимости объекта оценки[[18]](#footnote-18) |  | Обязательно |
| 15.5 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8е | Ограничения и пределы применения полученного результата оценки / полученной итоговой стоимости |  | Обязательно |
| 16 | ФСО №11 р.V | **Аналитическая часть: Анализ рынка**  |  | Обязательно |
| 16.0.1 | ФСО №11 п.10 | Анализ рынка объекта оценки в тех его сегментах, к которым относятся создание и использование оцениваемого объекта, выполняется в следующей последовательности: |  | Обязательно |
| 16.0.2 | ФСО №11 п.11 | Объем исследований определяется оценщиком самостоятельно |  | напоминание |
| 16.1 | ФСО №3 п.8з | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки |  | Обязательно |
| 16.1.1 | ФСО №11 п.5 | анализ состояния экономического положения в стране, отрасли и регионе, а также иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки и рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки |  | Обязательно |
| 16.1.2 | ФСО №11 п.10а | анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки |  | Обязательно |
| 16.2 | ФСО №3 п.8з | Анализ рынка объекта оценки |  | Обязательно |
| 16.2.1 | ФСО №11 п.5 | анализ рынка объекта оценки и рынка товаров, работ, услуг, производимых и реализуемых с его использованием, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость |  | Обязательно |
| 16.2.2 | ФСО №11 п.10б | определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: |  | Обязательно |
| 16.2.2.1 | ФСО №11 п.10б | анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; |  |  |
| 16.2.2.2 | ФСО №11 п.10б | анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; |  |  |
| 16.2.2.3 | ФСО №11 п.10б | анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии); |  |  |
| 16.2.2.4 | ФСО №11 п.10б | анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии) |  |  |
| 16.3 | ФСО №3 п.8з | Анализ ценообразующих факторов |  | Обязательно |
| 16.3.1 | ФСО №11 п.10в | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов. В числе основных факторов, подлежащих анализу, могут быть рассмотрены: |  | Обязательно |
| 16.3.1.1 | ФСО №11 п.10в | тенденция изменения количества объектов, сопоставимых с объектом оценки;  |  |  |
| 16.3.1.2 | ФСО №11 п.10в | тенденция изменения лицензионных договоров;  |  |  |
| 16.3.1.3 | ФСО №11 п.10в | ставки роялти;  |  |  |
| 16.3.1.4 | ФСО №11 п.10в | тенденция импорта и экспорта технологий, аналогичных объекту оценки;  |  |  |
| 16.3.1.5 | ФСО №11 п.10в | иные факторы, влияющие на конкуренцию и ценообразование на рынке технологий или объектов авторского и (или) смежного права, или средств индивидуализации и других объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов |  |  |
| 16.4 | ФСО №11 п.10г | основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта, например, динамика рынка создания и использования объекта оценки и другие выводы |  | Обязательно |
| 18 | ФСО №3 п.8и | **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:** |  | Обязательно |
| 19 | ФСО №1 п.15 | **Доходный подход[[19]](#footnote-19) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.** |  |  |
| 19.1 | ФСО №11 п.13 | При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения: |  |  |
| 19.1.1 | ФСО №11 п.13а | оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. В общем случае выгода может образовываться из экономий на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, реальных лицензионных платежей, платежей по роялти, избыточного дохода или других выгод; |  |  |
| 19.1.2 | ФСО №11 п.13б | период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора. Продолжительность срока полезного использования объекта оценки может быть сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования; |  |  |
| 19.1.3 | ФСО №11 п.13в | ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов: |  |  |
| 19.1.3.1 | ФСО №11 п.13в | - на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов; |  |  |
| 19.1.3.2 | ФСО №11 п.13в | - на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки; |  |  |
| 19.1.3.3 | ФСО №11 п.13в | - кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки |  |  |
| 19.1.4 | ФСО №11 п.13г | ставка капитализации может использоваться при применении оценочных коэффициентов, таких как мультипликаторы "цена/прибыль", или при корректировке ставки дисконтирования с целью отражения любого будущего роста денежного потока от использования объекта оценки в постпрогнозном периоде; |  |  |
| 19.1.5 | ФСО №11 п.13д | в дополнение к капитализации дохода от использования нематериального актива необходимо учитывать любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства, и ввести в денежные потоки соответствующие корректировки |  |  |
| 19.2 | ФСО №11 п.14 | Стоимость бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса (например, сложный объект, единая технология, лицензия на осуществление вида деятельности, проекты научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, лицензии на пользование недрами и другие аналогичные нематериальные активы) может оцениваться в составе всего бизнеса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего бизнеса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки; из денежного потока от всего бизнеса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную прибыль, приписываемую оцениваемому нематериальному активу. Стоимость нематериального актива определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). Денежный поток, создаваемый оцениваемым нематериальным активом, не может превышать денежного потока от всего бизнеса (использующего эти нематериальные активы) в целом. |  |  |
| 20 | ФСО №1 п.18 | **Затратный подход[[20]](#footnote-20) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.** |  |  |
| 20.1 | ФСО №11 п.15 | При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: |  |  |
| 20.1.1 | ФСО №11 п.15а | затратный подход к оценке объекта оценки целесообразно применять: |  |  |
| 20.1.1.1 | ФСО №11 п.15а | при оценке стоимости объектов оценки, созданных самими правообладателями; |  |  |
| 20.1.1.2 | ФСО №11 п.15а | при недостаточности данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов |  |  |
| 20.1.2 | ФСО №11 п.15б | стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение; |  |  |
| 20.1.3 | ФСО №11 п.15в | входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов, включают: |  |  |
| 20.1.3.1 | ФСО №11 п.15в | затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами; |  |  |
| 20.1.3.2 | ФСО №11 п.15в | любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний; |  |  |
| 20.1.3.3 | ФСО №11 п.15в | экономическая выгода разработчика объекта оценки |  |  |
| 20.1.4 | ФСО №11 п.15г | затраты на разработку объекта оценки могут включать расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, предпринимательскую прибыль в период разработки объекта оценки; |  |  |
| 20.1.5 | ФСО №11 п.15д | в случае использования исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки необходимо будет привести их к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса; |  |  |
| 20.1.6 | ФСО №11 п.15е | при определении затрат на воспроизводство объекта оценки оценщик определяет стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки. Затраты в этом случае определяются исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки; |  |  |
| 20.1.7 | ФСО №11 п.15ж | при определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, оценщик определяет стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования. В этом случае затраты должны быть определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки |  |  |
| 21 | ФСО №1 п.12 | **Сравнительный подход[[21]](#footnote-21) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[[22]](#footnote-22)** |  |  |
| 21.1 | ФСО №11 п.16 | При применении сравнительного подхода к оценке объектов оценки стоимость определяется оценщиком с использованием следующей информации: |  |  |
| 21.1.1 | ФСО №11 п.16 | об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки такая информация доступна; |  |  |
| 21.1.2 | ФСО №11 п.16 | о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость |  |  |
| 21.1.2.1 | ФСО №11 п.16 | Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов - расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего |  |  |
| 21.2 | ФСО №11 п.16 | В ряде случаев цены предложений объектов-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, обычно используются следующие элементы сравнения: |  |  |
| 21.2.1 | ФСО №11 п.16 | режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности; |  |  |
| 21.2.2 | ФСО №11 п.16 | условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств; |  |  |
| 21.2.3 | ФСО №11 п.16 | изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки; |  |  |
| 21.2.4 | ФСО №11 п.16 | отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы; |  |  |
| 21.2.5 | ФСО №11 п.16 | территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав; |  |  |
| 21.2.6 | ФСО №11 п.16 | функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки; |  |  |
| 21.2.7 | ФСО №11 п.16 | спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки; |  |  |
| 21.2.8 | ФСО №11 п.16 | срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды; |  |  |
| 21.2.9 | ФСО №11 п.16 | другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость |  |  |
| 23 | ФСО №3 п.8к | **Согласование результатов:** |
| 23.1 | ФСО №3 п.8к | Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов. |  | Обязательно |
| 23.2 | ФСО №1 п.25 | В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. |  | Обязательно |
| 23.2.1 | ФСО №1 п.25 | Наличие существенно[[23]](#footnote-23) отличающихся промежуточных результатов оценки. |  | Напоминание, требующее доп.действий |
| 23.2.2 | ФСО №1 п.25 | При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. |  | Обязательно |
| 24 | ФСО №1 п.26 | **После проведения процедуры согласования:** |
| 24.1 | ФСО №1 п.26 | указание в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 24.2 | ФСО №1 п.26 | право оценщика привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |  | Допускается |
| 25 | ФСО №3 п.10 | **Наличие в Приложении копий документов, используемых оценщиком и** **устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:** |
| 25.1 | ФСО №3 п.10 | Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  | Обязательно |
| 25.2 | ФСО №3 п.10 | Документы технической инвентаризации |  | Обязательно |
| 25.3 | ФСО №3 п.10 | Заключения экспертиз и др. документы по объекту оценки (при их наличии) |  | Обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** |
| 1 |  | **Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки:** |
| 1.1. | 135-ФЗ ст.11 | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.11 | Наличие в тексте ссылок на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. |  | Обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №1 п.8 | Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. |  | Обязательно |
| 1.3 | ФСО №3 п.11 | Наличие в приложениях копий соответствующих материалов - в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании |  | Обязательно |
| 2 | ФСО №3 п.12 | **Требования к информации, предоставленной Заказчиком:** |
| 2.1 | ФСО №3 п.12 | Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №3 | **Требования к информации в случае использования экспертного мнения:** |
| 3.1 | ФСО №3 п.13 | В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). |  | Обязательно |
| 4 | п.4.1. протокола совещания МЭР РФ у А.В.Поповой 18.10.2007 | Для отчетов об оценке приватизируемого федерального имущества: в случае если в отчете об оценке приводятся в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, характеристики (корректировки, скидки), значение которых определяется с использованием экспертного суждения оценщика или привлеченного специалиста (эксперта), в отчете об оценке описываются условия, при которых указанные характеристики могут достигать заданных значений. |  | Рекомендовано |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТОВ** |
| 1 |  | **Описание в отчете методологии оценки и расчетов:** |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8и | Наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющего пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №1 п.23 | Проведение оценки включает следующие этапы: |  | Обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №1 п.23а | заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; |  | Обязательно |
| 1.2.2 | ФСО №1 п.23б | сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; |  | Обязательно |
| 1.2.3 | ФСО №1 п.23в | применение подходов[[24]](#footnote-24) к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; |  | Обязательно |
| 1.2.3.1 | ФСО №3 п.8и | Описание обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки |  | Обязательно |
| 1.2.3.2 | ФСО №1 п.11 | Выбор используемых оценщиком подходов обосновывается на основе анализа следующих факторов: |  | Напоминание |
| 1.2.3.2.1 | ФСО №1 п.11 | возможность применения каждого из подходов, |  |  |
| 1.2.3.2.2 | ФСО №1 п.11 | цели и задачи оценки, |  |  |
| 1.2.3.2.3 | ФСО №1 п.11 | предполагаемое использование результатов оценки, |  |  |
| 1.2.3.2.4 | ФСО №1 п.11 | допущения, |  |  |
| 1.2.3.2.5 | ФСО №1 п.11 | полнота и достоверность исходной информации |  |  |
| 1.2.3.4 | ФСО №3 п.8и | Приведены соответствующие расчеты, позволяющие пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. |  | Обязательно |
| 1.2.4 | ФСО №1 п.23г | согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; |  | Обязательно |
| 1.2.4.1 | ФСО №1 п.27 | Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации. |  | Обязательно |
| 1.2.4.2 | ФСО №3 п.14 | Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. |  | Допускается |
| 1.2.4.3 | 135-ФЗ ст.11 | Ограничения и пределы применения полученного результата |  | Обязательно |
| 1.2.5 | ФСО №1 п.23д | составление отчета об оценке |  | Обязательно |
| 1.3 | ФСО №3 п.9 | В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». |  | Допускается |
| 1.3.1 | ФСО №11 р.VII | **Особенности оценки деловой репутации** |  |  |
| 1.3.1.1 | ФСО №11 п.17 | Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное). |  |  |
| 1.3.1.2 | ФСО №11 п.18 | Стоимость деловой репутации представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных, и нематериальных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств. |  |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** |
| 1 | ФСО №3 п.4 | Отчет об оценке[[25]](#footnote-25) выполняется:  |  |  |
| 1.1 | ФСО №3 п.4 | в соответствии с заданием на оценку, |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.4 | содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе:  |  | Обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №3 п.4 | собранной информации, |  |  |
| 1.2.2 | ФСО №3 п.4 | проведенных расчетов, |  |  |
| 1.2.3 | ФСО №3 п.4 | с учетом допущений |  |  |
| 2 | ФСО №3 п.5 | **При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:** |
| 2.1 | ФСО №3 п.5 | в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №3 п.5 | должна быть подтверждена информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки; |  | Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.5 | отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение/ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |  | Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.9 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете |  | Обязательно |
| 2.5 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки |  | Рекомендовано |
| 3 |  | **Оформление отчета[[26]](#footnote-26)** |
| 3.1 | ФСО №3 п.6 | Отчет на бумажном носителе должен быть: |  |  |
| 3.1.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), |  | Обязательно |
| 3.1.2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  | Обязательно |
| 3.1.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, |  | Обязательно |
| 3.1.4 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор |  | Обязательно |
| 3.2 | ФСО №3 п.6 | Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть: |  |  |
| 3.2.1 | ФСО №3 п.6 | пронумерован постранично, |  | Обязательно |
| 3.2.2 | ФСО №3 п.6 | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  | Обязательно |
| 3.2.3 | ФСО №3 п.6 | а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. |  | Обязательно |
| **Обращаем внимание:** |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА**  |
| 1 | **Оценщик обязан** |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.15 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки  | Обязательно |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.15[[27]](#footnote-27) | Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета  | Обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.15 | В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию  | Обязательно |
| 2 | **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано** |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.15.1 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки  | Обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности |  Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям |  Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.15.1 | Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета  | Обязательно |

1. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-1)
2. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-2)
3. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-3)
4. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. Новая редакция требования ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-6)
7. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-7)
8. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-8)
9. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки./ ФСО №2 п.4.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное./ ФСО №3 п.3. [↑](#footnote-ref-9)
10. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»./ ФСО №1 п.5.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки./ ФСО №2 п.5. [↑](#footnote-ref-10)
11. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»./ ФСО №2 п.6. [↑](#footnote-ref-11)
12. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки./ ФСО №2 п.7.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций./ ФСО №2 п.7. [↑](#footnote-ref-12)
13. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества./ ФСО №2 п.8.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным./ ФСО №2 п.8. [↑](#footnote-ref-13)
14. Понятие кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»./ ФСО №2 п.6. [↑](#footnote-ref-14)
15. Рекомендация в связи с включением в ФЗ-135 с 22.07.2014 дополнения в ст.12: Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-15)
16. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте./ ФСО №1 п.3

Объектами оценки могут выступать нематериальные активы - активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды) (ФСО№11 п.4) [↑](#footnote-ref-16)
17. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки./ ФСО №1 п.9. [↑](#footnote-ref-17)
18. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке./ ФСО №1 п.6. [↑](#footnote-ref-18)
19. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы./ ФСО №1 п.16.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода./ ФСО №1 п.17.

Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки./ ФСО №11 п.12. [↑](#footnote-ref-19)
20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей./ ФСО №1 п.20.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки./ ФСО №1 п.19. [↑](#footnote-ref-20)
21. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений./ ФСО №1 п.13.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки./ ФСО №1 п.4.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки./ ФСО №1 п.14. [↑](#footnote-ref-21)
22. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость./ ФСО №1 п.10. [↑](#footnote-ref-22)
23. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)./ ФСО №1 п.25. [↑](#footnote-ref-23)
24. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке./ ФСО №1 п.7.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы./ ФСО №1 п.11.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов./ ФСО №1 п.24. [↑](#footnote-ref-24)
25. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет./ ФСО №3 п.3.

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований ФСО №3./ ФСО №3 п.7. [↑](#footnote-ref-25)
26. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет./ ФСО №3 п.6. [↑](#footnote-ref-26)
27. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-27)