***ПРОЕКТ***

**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»](http://www.ocenchik.ru/docs/365.html)(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) п р и к а з ы в а ю:

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

Министр  
А.В. Улюкаев

УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России  
от \_\_ \_\_\_\_\_ 2016 г. №\_\_

**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 к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к определению инвестиционной стоимости.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки применяется субъектами оценочной деятельности (далее – оценщиками) при проведении оценки инвестиционной стоимости.

3. Понятие инвестиционной стоимости определено ФСО № 2.

При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается величина денежных средств, отражающая полезность 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 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 законодательных актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть выражен в получении различных экономических выгод (например, прибыли, дополнительном увеличении дохода, прироста стоимости имущества и иное).

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

II. Объекты оценки

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты оценки, указанные в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3372; № 29, ст. 4342), оцениваемые с учетом их полезности для конкретного лица или группы лиц, при этом возможность совершения сделок с ними не является обязательной.

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 должносодержать следующую дополнительную к указанной в пункте 21 федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (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/заказчиком оценки) доходности функционирования объекта оценки;  
д) сведения о предполагаемом полезном эффекте от использования оцениваемого объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (например, прибыль или дополнительное увеличение дохода, обусловленные использованием объекта оценки, прирост стоимости имущества, снижение смертности, аварийности, повышение занятости);  
е) 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 можетсодержать следующую дополнительную к указанной в пункте 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки ([ФСО № 1](http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html))» информацию:

а) сведения о возможностях финансирования работ, связанных с объектом, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки (при наличии);  
б) в случае предполагаемого изменения функционирования объекта оценки, сведения об объеме необходимых инвестиций, сроке (периоде) инвестирования;  
в) сведения о степени рискованности функционирования объекта оценки в соответствии с его предполагаемым (в задании на оценку) дальнейшим режимом функционирования;  
г) сведения о связанных с местоположением характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя;  
д) сведения о правовом статусе объекта оценки или возможности его изменения в соответствии с нуждами конкретного пользователя, отличном от сложившихся на рынке на дату оценки;  
е) иные особые условия и обстоятельства.

8. В разделе основных фактов и выводов отчета об оценке инвестиционной стоимости объекта оценки помимо сведений, предусмотренных [ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»](http://www.ocenchik.ru/docsf/2231-trebovaniya-otchetu-ocenke-fso3.html), указываются особенности применения определенной инвестиционной стоимости.

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. Специальные 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 оцениваемого объекта, рыночной конъюнктуры или иных факторов, прямо или косвенно влияющих на стоимость оцениваемого объекта оценки. В случае наличия предпосылок к изменению фактических 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, создаваемого за счет сочетания нескольких активов и/или имущественных прав с объектом оценки, когда объединенная стоимость может оказаться выше (или ниже) чем сумма стоимостей отдельных активов и (или) имущественных прав.

VI. Заключительные положения

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