

ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов [прав] аренды

МР 2. Оценка стоимости интересов [прав]¹³ аренды (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. В главе «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки» МСО проводится различие между *недвижимостью*, т.е. физической осязаемой «вещью» (см. главу «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки», раздел 3.0) и *недвижимым имуществом*, которое касается прав, интересов и выгод, связанных с собственностью на недвижимость. *Интересы аренды* являются формой недвижимого имущества, возникающей из контрактных взаимоотношений (условия которых выражаются *договором аренды*) между *арендодателем*, т.е. тем, кто является собственником имущества, сдаваемого в аренду другому, и *арендатором*, или съемщиком, который обычно получает непостоянное право пользования арендованным имуществом в обмен на арендные платежи либо иную ценную экономическую компенсацию.
- 1.2. Для того чтобы избежать недоразумений и искажений, оценщикам и пользователям услуг по оценке следует признать важное различие между физическими и юридическими вопросами, связанными с рассмотрением стоимости интересов аренды.
- 1.3. Эта категория собственности, наравне с безусловным правом собственности или интересом фригольда, является характерной для всех оцениваемых основных активов. Объект недвижимости может включать в себя один или более имущественных интересов, каждый из которых будет иметь *рыночную стоимость* при условии, что его можно свободно обменивать.
- 1.4. Ни при каких обстоятельствах не считается правильным оценивать различные имущественные интересы в одном и том же объекте *недвижимости* по отдельности и затем суммировать их для получения показателя общей стоимости *недвижимости*. Договоры аренды устанавливают уникальные вещно-правовые интересы, которые отличаются от безусловного права собственности или фригольда.
- 1.5. МСФО (как IFRS, так и IAS) содержат особые требования по отношению к учету имущества, удерживаемого на правах аренды или подлежащего аренде.
- 1.6. Связи между различными правовыми интересами в одном и том же имуществе могут быть сложными и могут сделаться еще более запутанными за счет разной терминологии, используемой для описания различных интересов. Настоящее международное руководство стремится выявить эти проблемы и внести в них ясность. Нижеприводимый рисунок иллюстрирует взаимоотношения между интересами аренды.

2.0. Сфера применения

- 2.1. В настоящем международном руководстве изложены определения, принципы и важные соображения, касающиеся оценки и составления отчета относительно интересов аренды.
- 2.2. Настоящее руководство должно применяться при наличии подробных ссылок на главу «Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки», МСО 1, 2 и МПО 1, 2 и 3.
- 2.3. Настоящее руководство применяется в государствах, где арендатор обладает интересом в земле и/или зданиях, который рассматриваются как отдельный вещно-правовой интерес. Интерес аренды подчинен более высокому интересу, который сам по себе может быть либо другим интересом аренды на более длительный срок, либо конечным безусловным правом собственности или интересом фригольда.

¹³ В соответствии с ОППО следует различать по существу: «интересы» (interests) и права (rights).

Иерархия имущественных прав



Оценщик должен идентифицировать имущественный интерес, подлежащий оценке, а также все имеющие отношение к делу права и ограничения.

3.0. Определения

3.1. Термины, являющиеся базовыми для определения и оценки стоимости правовых интересов:

- 3.1.1. *Интерес фригольда. Безусловное право собственности*, представляющее собой бессрочное право собственности на землю.
- 3.1.2. *Фригольд, ограниченный интересом(ами) аренды*, имеет то же значение, что и *интерес безусловного права собственности ограниченного арендой*, представляющий собой интерес собственности арендодателя, имеющего в собственности недвижимость, сданную в аренду другим лицам.
- 3.1.3. *Аренда земли*. Обычно долгосрочная аренда земельного участка, при которой арендатору предоставляется право осуществлять улучшения на этом участке или застройку на нем и пользоваться указанными выгодами на протяжении срока аренды.
- 3.1.4. *Головная аренда* или *главная аренда*. Аренда, в которой арендатором является одна организация, намеревающаяся *выступить* в качестве арендодателя при последующих сдачах в аренду субарендаторам, которые будут съемщиками арендуемых помещений.
- 3.1.5. *Интерес головного лизгольда* имеет то же значение, что и *интерес промежуточного арендодателя* — держателя головной или главной аренды.
- 3.1.6. *Аренда*: договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или

арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.

3.1.7. *Интерес аренды*: также известен под названием *интереса арендатора, интереса съемщика* или *вещного права арендатора*. Интерес собственности, создаваемый условиями договора аренды, а не лежащими в основе правами собственности на недвижимость. Интерес аренды зависит от условий конкретного договора аренды, прекращает существовать после конкретно указанного времени и может подразделяться или переходить в субаренду другим сторонам.

3.1.8. *Интерес арендодателя*: интерес, которым обладает арендодатель при любом из обстоятельств, изложенных в п. 3.1.2, 3.1.4 или 3.1.5 ниже.

3.1.9. *Стоимость слияния* или *стоимость объединенных интересов*. Дополнительная стоимость (если таковая имеется), создаваемая за счет объединения двух или большего числа интересов в имуществе, сверх суммы стоимостей этих интересов, рассматриваемых по отдельности.

3.1.10. Типы арендной платы

3.1.10.1. *Рыночная арендная плата*: расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.

Договорная арендная плата или *фактическая (переходящая) арендная плата*: арендная плата, определенная в конкретном соглашении об аренде; хотя данная контрактная арендная плата может быть равной *рыночной арендной плате*, на практике они могут существенно различаться, особенно для более «старых» договоров аренды с фиксированными условиями относительно размера платы.

3.1.10.2. *Арендная плата от оборота* или *арендная плата с участием*: любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некоторую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

3.1.11. *Продажа с возвратной арендой*: одновременная продажа недвижимости и сдача ее в аренду продавцу. Покупатель становится арендодателем или домовладельцем, а продавец — арендатором или съемщиком. Так как возможны уникальные обстоятельства или отношения между сторонами, сделки по продаже с возвратной арендой могут как основываться, так и не быть основанными на характерных рыночных условиях.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Согласно МСФО, арендуемое имущество учитывается по правилам, отличным от правил учета основных средств, находящихся в полной собственности. Требования к оценке арендуемого имущества собраны в МПО 1 и Дополнении А к нему.

5.0. Руководство

5.1. Интересы аренды оцениваются на тех же самых принципах, что и фригольды, однако с признанием различий, создаваемых договором аренды, обременяющим интерес фригольда, которые могут привести к неликвидности или ограниченности этого интереса.

- 5.2. В частности, интересы аренды часто подчиняются дополнительным ограничительным условиям и ограничениям, относящимся к их отчуждению.
- 5.3. Фригольды, обремененные интересами *операционной аренды*, для целей бухгалтерского учета считаются объектами инвестиционного имущества и в качестве таковых оцениваются на базе *рыночной стоимости*. Интересы головной аренды также обычно оцениваются на базе рыночной стоимости.
- 5.4. В некоторых государствах арендатор может иметь установленное законом право приобрести интерес арендодателя, обычно фригольд, либо абсолютное или условное право на возобновление аренды на длительный срок. Оценщик в отчете об оценке должен привлечь внимание к существованию устанавливаемых законом прав и указать, принимались ли они во внимание.
- 5.5. Принципиальное значение для оценки имеет различие между физическим объектом и юридическим интересом в нем. Например, договор аренды может указывать на то, что арендатор не имеет права продажи или отчуждения своего интереса аренды, что приводит к тому, что на протяжении срока аренды этот интерес оказывается нереализуемым. Таким образом, стоимость этого интереса для арендатора будет складываться исключительно из его прав на использование и занятие. Хотя стоимость интереса аренды и может быть выражена в денежных единицах, такая стоимость не будет являться *рыночной стоимостью*, поскольку сам интерес на рынке не может быть продан. Однако интерес арендодателя (фригольд, обремененный арендой) обладает *рыночной стоимостью*, основанной на стоимости арендного дохода, поступающего на протяжении срока аренды, и любой остаточной стоимости на момент окончания срока аренды.
- 5.6. Каждый правовой интерес в имуществе должен оцениваться как отдельный объект и не рассматриваться в слиянии с другим интересом. На любой расчет *стоимости слияния* или *стоимости объединенных интересов* следует ссылаться лишь как на дополнительную рекомендацию, и его можно представлять только в качестве оценки, основанной на специфических допущениях, и там, где отчет об оценке содержит надлежащие оговорки.
- 5.7. Обременительные дополнительные ограничения договора аренды могут отрицательно сказаться на *рыночной стоимости* интереса аренды. Оценщик в отчете должен привлечь внимание к существованию таких обстоятельств. Наиболее часто возникновение этих неблагоприятных эффектов связано с ограничениями передаваемых прав или права сдачи в субаренду.
- 5.8. Отношения аренды между аффилированными компаниями
- 5.8.1. Там, где имущество подчиняется соглашению о сдаче в аренду или в наем между двумя компаниями в составе одной и той же группы, будет приемлемым принять к оценке такое соглашение при условии, что в отчете об оценке сообщается о взаимоотношениях сторон и что это соглашение заключено без принуждения в соответствии с обычной коммерческой практикой. Когда подобная оценка проводится для целей финансовой отчетности, является приемлемым условие, что в отчете будет отражена оценка арендных соглашений между аффилированными лицами при условии, что оценка охватывает лишь интересы одной из сторон. Однако если проводится оценка арендных прав всей группы в рамках включения результатов в ее консолидированную отчетность, наличие аренды между аффилированными членами учитывать не следует (МСФО 40, п. B21).
- 5.9. Изменения в арендованном имуществе
- 5.9.1. При оценке любого имущественного интереса, взятого в аренду, является важным, чтобы оценщики установили, вносил ли арендатор в имущество какие-либо изменения или модификации. Если таковые были им осуществлены, то необходимо ответить на следующие вопросы:
- а) соблюдал ли арендатор какие-либо условия или ограничения договора аренды, касающиеся проведения изменений?

- б) какое влияние оказывают законодательные требования государства на права сторон в отношении проведенных изменений?
- в) являются ли изменения обязательными или добровольными? (см. ниже)
- г) накладывается ли на арендодателя какое-либо обязательство компенсировать арендатору его затраты или стоимость проведенных работ, а на арендатора — устранить осуществленные изменения в конце срока аренды?

5.9.2. Изменения в арендованном имуществе подразделяются на две основные категории:

а) *Обязательные изменения.* Необходимость в проведении таких изменений возникает, когда имущество сдается в аренду в базовом состоянии или его строительство было завершено без проведения внутренней отделки, что делает его непригодным для занятия без проведения арендатором дальнейших работ по его строительству или обустройству. Арендное соглашение может наложить на арендатора условие, чтобы такая работа была проведена арендатором в конкретные сроки.

б) *Добровольные изменения.* Обычно они характерны для тех случаев, когда имущество сдается в аренду в завершенном состоянии и готово для занятия, но арендатор решает провести дополнительные работы для того, чтобы улучшить или максимально приспособить имущество к своим индивидуальным потребностям. Хотя такой арендатор и может посчитать проведенные работы изменениями, рынок в целом может не разделить эту точку зрения.

5.9.3. Обязательные изменения обычно благоприятно сказываются на *рыночной арендной плате*. Добровольные изменения в зависимости от их природы и степени специализации могут оказывать благоприятное, нейтральное или негативное влияние на размер *рыночной арендной платы*. Степень, в которой их влияние на *рыночную арендную плату* отразится на стоимости как интереса арендодателя, так и интереса арендатора, будет зависеть от ответов на вопросы в п. 5.9.1.

5.10. Отрицательные рыночные стоимости

5.10.1. Там, где интересы аренды являются обязательствами для предприятия, они могут обладать отрицательной *рыночной стоимостью*.

5.11. Общее

В силу относительной сложности оценок интересов аренды важно, чтобы клиент или юридический консультант клиента представили оценщику либо копии всех договоров аренды, либо для объекта имущества, имеющего нескольких съемщиков, — типичные выборочные договоры аренды вместе со сводкой условий по другим договорам аренды.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.