

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА АРЕНДЫ ПО ФСБУ 25/2018

СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Сопредседатель Межрегионального
Сообщества Экспертов и Оценщиков

Введение

Оценка для бухгалтерского учёта аренды ¹ находится где-то на периферии профессии оценки недвижимости. Тем не менее, при внимательном рассмотрении она имеет свои особенности, связанные с несовпадением понимания терминов с похожими названиями – «рыночная (или иная) стоимость права аренды» в оценке и «стоимость права пользования активом» в бухгалтерском учёте.

В профессиональной оценке это определяет сложности с формулированием объекта оценки, включая оцениваемые права, что зачастую выпадает из области повышенного внимания оценщиков.

Соответственно, имеется необходимость внимательно разобрать эти особенности и сформулировать конкретные рекомендации по их учёту ².

Определение

Справедливая стоимость по МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»

2. Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. ... цель оценки справедливой стоимости ... одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость по МСФО 16 «Аренда» (гlossарий).

В целях применения требований настоящего стандарта, касающихся учета у арендодателя – сумма, на которую можно обменять актив или погасить обязательство в сделке между хорошо осведомленными независимыми сторонами, желающими совершить такую сделку.

Как видно, как и рыночная стоимость, справедливая стоимость

1. основана на рыночных данных,
2. соответствует сделке на рынке,
3. сделка между хорошо осведомлёнными сторонами.

¹ Рассматриваемые особенности учёта аренды относятся только к бухгалтерскому учёту и не касаются налогового учёта.

² Представленные далее соображения обсуждались и не вызвали возражений на заседании Межрегионального Сообщества Экспертов и Оценщиков 22.10.2026

Таким образом, при выполнении этих условий для определения справедливой стоимости можно оценивать рыночную стоимость. При этом условие оборотоспособности права при определении справедливой стоимости должно выполняться обязательно.

Понимание права собственности арендодателя и права аренды в оценке

Право собственности арендодателя – это не какое - то новое право, не упоминаемое в Гражданском Кодексе РФ. Это по - прежнему право собственности, включающее триаду прав (владения, распоряжения и пользования), которое обременено договором аренды в пользу арендодателя, который получает себе часть прав владения и пользования.

При этом необходимо иметь в виду, что сам факт обременения арендой прежде всего означает невозможность для собственника – арендодателя сдать объект в аренду до тех пор, пока не закончится действующий договор аренды. Т.е. обременение арендой юридически существует всегда и вне зависимости от действующей по договору арендной платы и её соотношения с рыночной арендной платой.

Однако, соотношение рыночной и фактической арендной платой по договору определяет знак и величину стоимости права аренды, принадлежащего арендатору, т.е. знак и величину финансового обременения, которое может существовать, а может и не существовать.

На Рис. 1 ниже показана диаграмма рассеяния ставок аренды объектов – аналогов и фактической ставки аренды объекта оценки.

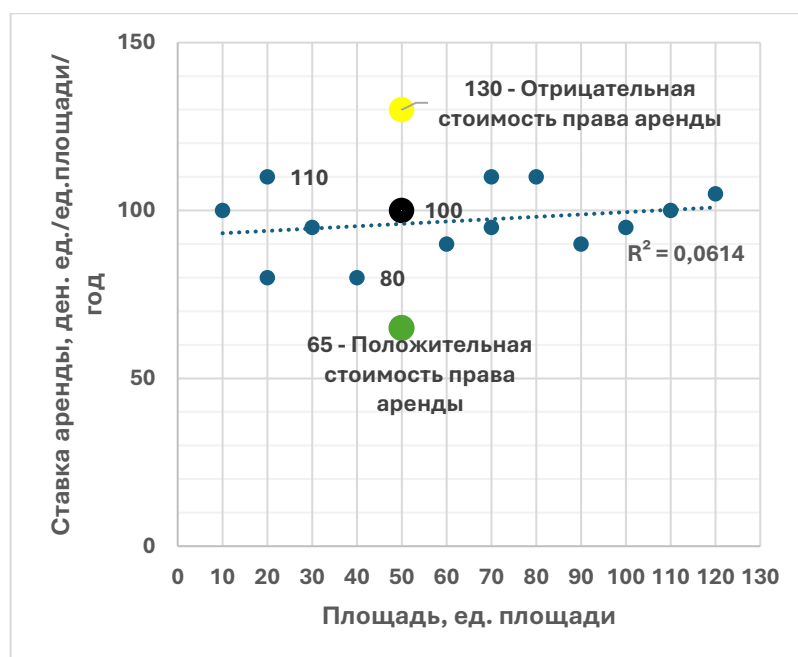


Рисунок 1. Диаграмма рассеяния ставок аренды объектов – аналогов и фактической ставки аренды объекта оценки.

Как видно из графиков, фактическая ставка аренды – 100 ден. ед./ед. площади / год находится внутри рыночного интервала ставок аренды – от 80 до 110 ед./ед. площади / год. Это, в частности, говорит о нулевой (рыночной или нерыночной) стоимости права аренды.

Таблица 1. Расчёт наиболее вероятного значения рыночной ставки аренды двумя методами.

	ден. ед. / ед. площади / год
Рыночные ставки аренды	
Наиболее вероятная ставка аренды по МНК	99
Средняя арифметическая ставка аренды	97
Фактическая ставка аренды	100

Однако, рыночная ставка аренды, определяемая либо усреднением, либо методом наименьших квадратов – 99 или 97 ден. ед./ед. площади / год (см. Табл. 1), отличается от фактической ставки аренды. Поэтому, если говорить точно, то фактическая ставка аренды отличается от рыночной при двух методах её определения.

Это служит обоснованием утверждения о том, что если в оценке используется фактическая ставка аренды, то результатом оценки будет стоимость права собственности арендодателя.

При этом, если бы фактическая ставка аренды выходила бы за пределы рыночного интервала, как это показано на Рис. 1, то имела бы место ненулевая стоимость права аренды, которая составила бы капитализированную по ставке капитализации права аренды, учитывающей оставшийся срок договора аренды ³, разницу между рыночной и фактической арендными платами:

- $(100 - 130)$ ден. ед./ед. площади = - 30 ден. ед./ед. площади при фактической ставке аренды в 130 ден. ед./ед. площади – отрицательная величина, которая является фактором внешнего обесценения бизнеса, расположенного в арендуемом объекте недвижимости;
- $(100 - 65)$ ден. ед./ед. площади = 35 ден. ед./ед. площади при фактической ставке аренды в 65 ден. ед./ед. площади – положительная величина, которая является фактором внешнего обесценения непосредственно объекта недвижимости.

Хотя формально, в первом случае при условии разрешения в договоре аренды переуступки права аренды или субаренды юридически оборотоспособность права не утрачивается, но по рационально - экономическим причинам право аренды является необоротоспособным. Во втором же случае при условии разрешения в договоре аренды переуступки права аренды или субаренды право аренды является оборотоспособным.

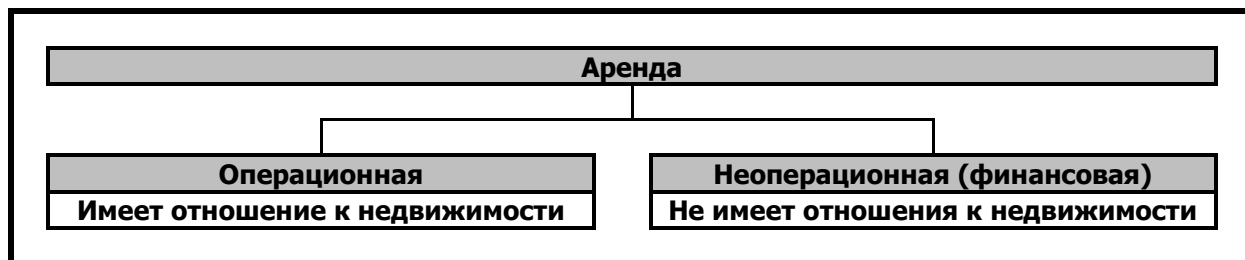
В случае, если для оценки в рамках ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» привлекается оценщик и составляется отчёт об оценке, он обязательно должен содержать анализ фактической ставки аренды на предмет её соответствия рыночному интервалу и вывод о величине стоимости права аренды в оценочном понимании этого термина.

³ Расчётная формула для ставки капитализации права аренды здесь не приводится. Она определяется на основании ставки капитализации права собственности арендодателя и имеет большую величину.

Два вида аренды

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» различаются два вида аренды – операционная и неоперационная (финансовая) – см. Рис. 2

Рисунок 2. Два вида аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018



Виды аренды различаются по нескольким признакам, однако, мы выделим один, который представляется основным – соотношение срока аренды и оставшегося срока экономической жизни актива.

Для операционной аренды срок аренды существенно меньше оставшегося срока экономической жизни.

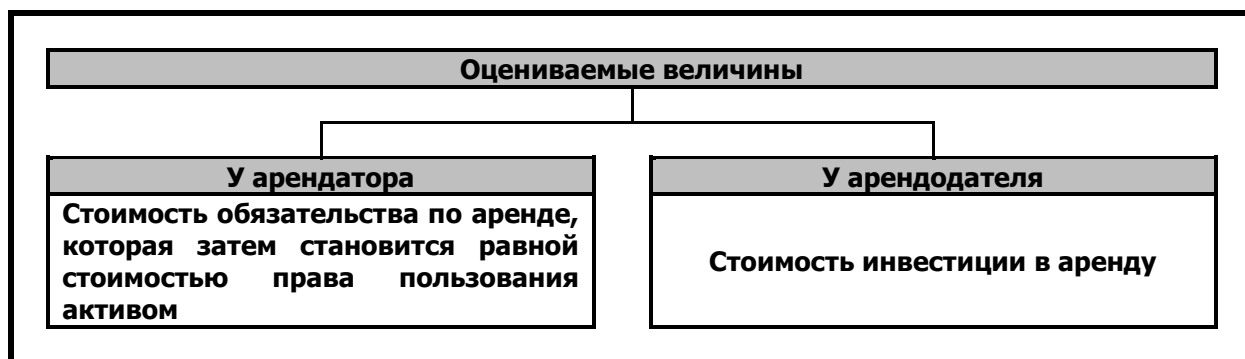
Таким образом, применительно к недвижимости речь может вестись только об операционной аренде.

Финансовая аренда (лизинг) относится в первую очередь к движимому имуществу.

Что требуется оценить для ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Величины, которые требуется оценить в соответствии с ФСБУ 25/2018 показаны на Рис. 3.

Рисунок 3. Величины, которые требуется оценить в соответствии с ФСБУ 25/2018



Особенности оценки для ФСБУ 25/2018 в рамках оценочного законодательства

- Нигде в ФСБУ не говорится о том, что оцениваемые стоимости должны быть справедливыми (тем более – рыночными)!!! Причём предписываемые методы оценки не обязательно предусматривают использование рыночных данных.

- Нигде в ФСБУ не говорится о том, какое ПРАВО должно оцениваться. Это, по – видимому, не критично для бух. учёта, но первостепенно критично для оценочной деятельности.
- Кроме того, нигде в ФСБУ не рассматриваются вопросы об оцениваемом праве и об оборотоспособности оцениваемого права. Между тем, справедливая стоимость – обменная цена в сделке.

Соответственно, возможность привлечения оценщика к оценке в таких условиях вызывает большой вопрос, а деятельность оценщика в процессе оценки (если оценщик привлечён к оценке для цели учёта аренды) должна контролироваться на предмет соответствия законодательству об оценочной деятельности.

Далее мы рассматриваем только операционную аренду.

Операционная аренда. Учёт у арендатора

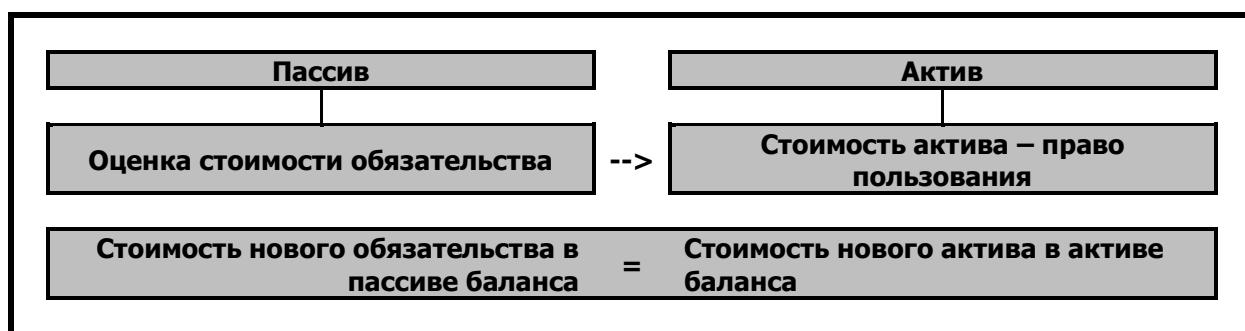
В соответствии с п. 10 ФСБУ 25/2018

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде, если иное не установлено настоящим Стандартом.

Эта цитата представляется противоречивой. Предмет аренды – это физический объект, а право – это право. Физический объект – это не право. Арендовать право невозможно.

Таким образом арендатор признаёт одновременно предмет аренды – актив в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, имеющие одинаковую стоимость, что необходимо для того, чтобы сошёлся баланс и ни для чего более, т.е. ни о какой экономически обоснованной стоимости права пользования речи не идёт – см. Рис. 4.

Рисунок 4. Порядок оценки и признания права пользования активом



При этом стоимость права пользования сама по себе никак не оценивается, а «просто признаётся» равной стоимости обязательства по аренде.

Это полностью нормативный бухгалтерский ход, который не имеет никакого отношения к рыночной стоимости права аренды, которое, на самом деле не только право пользования, но и право владения, причём владение – юридически более существенное право, чем пользование.

Кроме того, такое признание стоимости права пользования активом не отражает экономической сущности актива, которая представляется ни чем иным как расходами будущих периодов, не создающими никакого актива.

В соответствии с п.п. 14 и 15 ФСБУ 25/2018 оценка стоимости актива осуществляется через оценку стоимости обязательства, которая затем приравнивается к некоей стоимости актива.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. ***Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.*** При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 настоящего Стандарта, которые учтены в составе арендных платежей (суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды – Прим. А.С.).

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с первым абзацем настоящего пункта, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

1. Очевидно, что «негарантированная ликвидационная стоимость предмета аренды» представляет собой терминальную стоимость в оценке методом дисконтирования денежных потоков.
2. Кроме того, применяемая ставка дисконтирования – это (1) ставка внутренней доходности (IRR) либо (2) ставка кредитования.
3. Общее правило – применение ставки внутренней доходности. При этом ставка внутренней доходности не может быть определена однозначно только в случаях, когда временная динамика арендных платежей имеет какой-то сложный, немонокотный характер (типа синусоиды), что бывает редко.

По общему правилу оценка стоимости обязательства осуществляется в три этапа

1. Определение справедливой стоимости предмета аренды;
2. Определение подгонкой ставки дисконтирования, которая представляет собой либо ставку внутренней доходности;
3. Собственно оценка стоимости обязательства по аренде за срок договора аренды

Определение справедливой стоимости предмета аренды, как рыночной стоимости права собственности арендодателя предмета аренды

Поскольку предписано определять справедливую стоимость на основании фактических арендных платежей, а не рыночной арендной платы, речь может вестись только об определении справедливой стоимости права собственности

арендодателя предмета аренды – праве собственности, обременённом арендой (а не о справедливой стоимости полного (ничем и никем не обременённого) права собственности на предмет аренды).

Рассмотрим условный пример оценки рыночной стоимости права собственности арендодателя земельного участка методом капитализации земельной ренты – см. Табл. 2.

Таблица 2. Условный пример оценки права собственности арендодателя земельного участка методом капитализации земельной ренты

Фактическая чистая арендная плата, равная рыночной, ден. ед. в год	100
: Рыночная ставка капитализации права собственности арендодателя, отн. ед. в год	0,13
= Рыночная стоимость права собственности арендодателя предмета аренды, ден. ед.	769

Для простоты предполагается, что фактическая арендная плата равна рыночной, т.е. право аренды имеет нулевую стоимость.

Ставка капитализации примерно соответствует ставкам капитализации коммерческой недвижимости в Москве по итогам 9 мес. 2026 года - 11,25 – 13,25% годовых ⁴.

Полученная рыночная стоимость права собственности арендодателя предмета аренды является его справедливой стоимостью.

Полученный результат - 769 ден. ед. - соответствует следующим допущениям

1. стоимость и арендная плата в течение срока аренды либо постоянны, либо увеличиваются одинаково;
2. арендная плата оплачивается в конце периода.

Если произвести оценку методом дисконтирования денежных потоков, сохранив первое допущение, но производя дисконтирование на начало периода, то полученный результат будет на 6% больше – 815 ден. ед.

Определение ставки дисконтирования

В соответствии с п.п. 14 и 15 ФСБУ 25/2018 при основном методе определения ставки дисконтирования она определяется как ставка внутренней доходности инвестиции в аренду (ставка внутренней доходности – это всегда ставка доходности инвестиции).

Это осуществляется подгонкой ставки дисконтирования в формуле инвестирования по правилу инвестирования при нулевой чистой текущей стоимости инвестиции, а именно – по следующей формуле

$$CC_{\text{пса. па}} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{БАП}_k}{(1 + Y)^{k-1}} + \frac{\text{НЛС}}{(1 + Y)^n}$$

где

⁴ Ricci (2026), Обзор рынка инвестиций в недвижимость России. Итоги 9 месяцев 2026, https://ricci.ru/upload/iblock/bc8/gupu6xir6wxrkq97s4atprzfsv6qjkq9/Ricci_Obzor_rynka_investitsiy_9_mes_2026.pdf?ysclid=mvhtvkda2g456006102

ССпса.па – справедливая стоимость права собственности арендодателя предмета аренды;

БАП_k – будущий арендный платёж в периоде k;

k - 1 – означает дисконтирование на начало периода k, что соответствует авансированию арендных платежей в начале каждого периода;

НЛС – негарантированная ликвидационная стоимость – терминальная стоимость;

k – означает дисконтирование на конец срока аренды, когда осуществляется возврат предмета аренды собственнику - арендодателю;

Y- искомая ставка дисконтирования.

Можно принять допущение о том, что

$$\text{ССпса.па} = \text{НЛС}$$

что означает, что справедливая стоимость предмета аренды не изменяется в течение срока аренды.

Срок договора аренды принимается равным 5 годам.

При аренде:

- дисконтирование на конец периода, что соответствует оплате арендных платежей в конце периода, но также соответствует методу капитализации земельной ренты – маловероятный для реальных договоров аренды случай;
- дисконтирование на начало периода, что соответствует оплате арендных платежей авансом в начале периода – норма рынка.

Итоговый расчёт осуществляется по формуле

$$769 = \sum_{k=1}^n \frac{100}{(1+Y)^{k-1}} + \frac{769}{(1+Y)^n}$$

Результаты подгонки показаны на Рис. 2.

Точки, в которых зависимости стоимости права собственности арендодателя пересекаются с линией рыночной (справедливой) стоимости права собственности арендодателя соответствуют ставкам внутренней доходности на горизонтальной оси.

Как видно из графика, при дисконтировании на конец периода и допущении о равенстве ССпса.па и НЛС, принятом ранее, получаемая ставка дисконтирования ожидаемо совпадает со ставкой капитализации – 0,13 отн. ед. в год – ранее использованной в оценке рыночной (справедливой) стоимости права собственности арендодателя.

При дисконтировании на начало периода ставка дисконтирования ожидаемо получается выше – 0,15 отн. ед. в год.

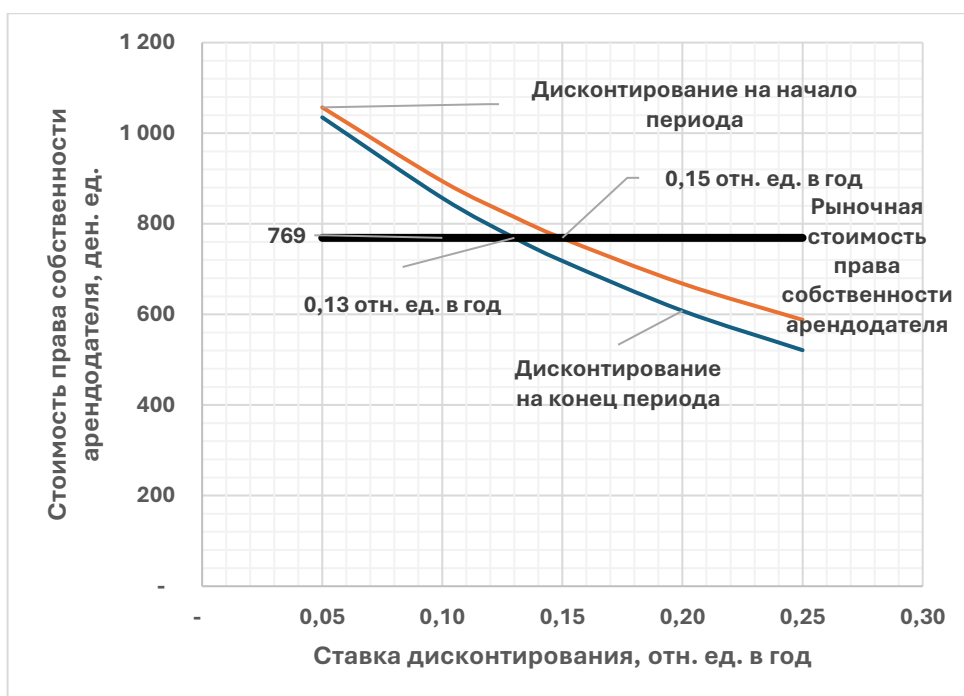


Рисунок 2. Определение ставки внутренней доходности

Однако, как всегда, при использовании ставки внутренней доходности возникает вопрос об её адекватности требованиям рынка. При этом однозначный вывод о её рыночном характере сделать не всегда просто и не всегда он будет однозначным. В частности:

1. При нормальной ситуации денежно – кредитного рынка она не может быть ниже безрисковой ставки, понимаемой обычно как бескупонная доходность по правительственным облигациям, а более жёстко - ниже ставки кредитования с сопоставимыми сроками. При этом бескупонная доходность ОФЗ со сроком погашения 5 лет – безрисковая ставка - составляет 0,1631 - 0,1675 отн. ед. в год. Соответственно, ставка дисконтирования, равная ставке внутренней доходности 0,15 отн. ед. в год, не является рыночной. Поэтому именовать полученную стоимость права собственности арендодателя предмета аренды рыночной и даже справедливой оснований не имеется.
2. С другой стороны, текущая ситуация на денежно – кредитном рынке не является нормальной, что обуславливает чрезмерно высокие безрисковые ставки доходности. В этом случае можно ориентироваться на соотношение полученной ставки внутренней доходности и рыночной ставки капитализации, которая не должна быть больше ставки внутренней доходности (иное соотношение представляется очень маловероятным и практически бессмысленным). Это следует из формулы полной доходности инвестиций

$$Y = R + g$$

Где

Y – ставка полной доходности за период;

R – ставка капитализации;

g – ожидаемый за период темп роста стоимости инвестиции.

Соответственно, при $Y = 0,15$ отн. ед. в год и $R = 0,13$ отн. ед. в год, как было получено в расчёте ранее, $g = 0,02$ отн. ед. в год.

Поскольку требуемое соотношение Y и R в данном случае выполняется ($Y > R$), полученную ставку внутренней доходности можно считать рыночной.

В условиях такого противоречия подтвердить рыночный характер ставки внутренней доходности можно, используя для оценки справедливой стоимости права собственности арендодателя предмета аренды - ССпса.па – не только доходным подходом, как это было сделано выше, а и сравнительным подходом, и затратным подходом если это возможно.

Отметим, что поскольку в данном случае ставка внутренней доходности определяется легко, использование альтернативной ставки дисконтирования как «ставки, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды» формально недопустимо⁵. Укажем только, что, если возникает необходимость использования в качестве ставки дисконтирования кредитной ставки, в качестве последней следует использовать не некоторую «среднюю» рыночную ставку, а ту ставку, по которой арендодатель фактически привлекает заёмные средства у банков.

Если оценщик может показать рыночный характер полученной ставки дисконтирования, то использование ставки внутренней доходности даёт рыночную, а следовательно – справедливую стоимость.

Оценка стоимости обязательств арендатора

При дисконтировании на начало периода стоимость обязательства арендатора (COA) за 5 лет - «приведённая стоимость будущих арендных платежей» - при ставке дисконтирования 0,15 отн. ед. в год составит 397 ден. ед.

$$COA = \sum_{k=1}^5 \frac{100}{(1 + 0,15)^{k-1}} = 397 \text{ ден. ед.}$$

Какой право оценено? Это важнейший вопрос.

Далее необходимо ответить на очень существенный вопрос: Рыночная стоимость чего – какого права - определяется полученной оценкой?

Определение оцениваемого права - прямое требование законодательства об оценке.

Фактически определена «приведённая стоимость будущих арендных платежей». Но какому праву она соответствует?

Исходя из всего вышесказанного и требований п.п. 14 и 15 ФСБУ 25/2018 определялась и была определена величина обязательства по аренде. Однако, обязательство – не право (актив), а обязательство (пассив).

Как было показано выше, с оценочной точки зрения – это не право аренды.

При этом представляется очевидным, что **оцениваемым правом является право требования арендодателя к арендатору по конкретному договору**

⁵ В среднем, ставки кредитования недвижимости в настоящее время можно оценить как ключевая ставка ЦБ РФ + 3 – 5% годовых, т.е. 14% + 3 – 5% годовых = 17 – 19% годовых, что выше полученной выше ставки внутренней доходности 15%.

аренды. Это право всегда оборотоспособно, соответственно, оно может иметь рыночную, а следовательно, и справедливую стоимость.

Таким образом, в терминах оценочного законодательства при использовании рыночной ставки доходности в качестве ставки дисконтирования оценщик определил рыночную стоимость права требования арендодателя к арендатору, которое имеет срок, равный сроку аренды.

Как правильно сформулировать объект оценки, включая оцениваемое право?

Методологически и юридически правильным представляется следующее

1. По заданию арендатора оценщик оценивает рыночную стоимость права требования арендодателя к арендатору по конкретному договору аренды, указывая, что она равна «приведённой стоимости будущих арендных платежей арендатора» в понимании ФСБУ 25/2018.
2. Все дальнейшие действия осуществляются арендатором, который «признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде».

Оценивать какую – либо стоимость права пользования активом в смысле ФСБУ 25/2018, понимая под ней стоимость права аренды, в соответствии с методологией оценки недопустимо, поскольку стоимость права аренды в соответствии с методологией оценки имеет абсолютно иной смысл.

Помимо этого, даже в ФСБУ 25/2018 нигде не идёт речь об оценке именно стоимости права пользования активом. Речь идёт только об оценке обязательства по аренде. А право пользования как актив только «признаётся» исключительно арендатором одновременно с этим обязательством. Изменение порядка оценки и признания – прямое нарушение ФСБУ 25/2018.

Учёт у арендодателя. Операционная аренда.

В соответствии с п.п. 32 и 33 ФСБУ 25/2018 требуется оценить чистую стоимость инвестиций в аренду:

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

*Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой **приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.***

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

В данном случае всё достаточно очевидно. В качестве «чистой стоимости инвестиции в аренду» оценивается стоимость права собственности арендодателя предмета аренды (с дополнительным учётом «понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды»).

При этом нормативно предписан метод оценки – дисконтирование денежных потоков по ставке дисконтирования, равной ставке внутренней доходности. Использование для дисконтирования ставки кредитования не допускается.

При нулевых «понесенных арендодателем затратах в связи с договором аренды» оценка производится по формуле, приведённой выше

$$C_{\text{Спса. па}} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{БАП}_k}{(1 + Y)^{k-1}} + \frac{\text{НЛС}}{(1 + Y)^n}$$

в которой, как и ранее, ставка дисконтирования Y – ставка внутренней доходности - определяется подгонкой.

При выполнении условия о рыночном значении ставки внутренней доходности (как обсуждалось выше) полученная стоимость будет рыночной, а следовательно – справедливой.

Как указывалось ранее, рыночный характер этой ставки может быть подтверждён оценкой $C_{\text{Спса. па}}$ сравнительным и доходным подходами и, при возможности, затратным подходом.

Заключение

Таким образом, в случае если для учёта аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018 арендатором или арендодателем привлекается профессиональный оценщик и составляется отчёт об оценке, необходимо точно определить объект оценки, включая оцениваемое право, а также вид стоимости, которая подлежит оценке, в полном соответствии с действующим законодательством об оценке. Соображения, представленные выше, суммированы в Табл. 3.

Таблица 3. Виды стоимости и оцениваемые права при оценке для целей учёта аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018.

Учёт у арендатора	Учёт у арендодателя
Рыночная (справедливая) стоимость права собственности арендодателя предмета аренды	Рыночная (справедливая) стоимость права собственности арендодателя предмета аренды с учётом или без учёта затрат арендодателя, понесенных арендодателем затратах в связи с договором аренды
Негарантированная ликвидационная стоимость права собственности арендодателя предмета аренды	
Рыночная (справедливая) или нерыночная (не справедливая) стоимость права требования арендодателя к арендатору по договора аренды для определения текущей стоимости обязательства арендатора по аренде	

Недопустимым в соответствии с законодательством об оценке и методологией оценки является оценка стоимости права аренды, как стоимости права пользования активом.