**Глоссарий основных терминов,**

**используемых при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена**

**по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Термин** | **Синоним термина/английское обозначение** | **Определение** | **Комментарий/формула** |
| Аддитивная модель внесения относительных корректировок |  | Модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок. | *где*  *- совокупная относительная (процентная) корректировка,*  *- вносимая относительная (процентная) корректировка.* |
| Аддитивная модель расчета совокупного износа |  | Модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Согласно аддитивной модели, износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент. | *Ксов. = Кфиз. + Кфун. + Кэк., где*  *Ксов. - коэффициент совокупного износа,*  *Кфиз.- коэффициент физического износа,*  *Кфун. - коэффициент функционального устаревания,*  *Кэк. - коэффициент экономического устаревания.* |
| Аналог классификационный |  | Оцениваемый объект и объект сравнения относятся к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению и техническим характеристикам. |  |
| Аналог функциональный |  | Оцениваемый объект и объект сравнения обладают сходством назначения, т.е. они способны выполнять одинаковые функции. При этом могут отличаться по конструкции, принципу действия, потребляемым ресурсам. |  |
| Безрисковая ставка | Ставка безрисковой доходности | Процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств. |  |
| Внешнее устаревание | Экономическое устаревание | Уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких как низкий сравнительный спрос на продукцию, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п. |  |
| Денежная корректировка | Абсолютная корректировка | Денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как к цене объекта-аналога в целом, так и к единице сравнения. |  |
| Действительный валовый доход | ДВД | Потенциальный валовый доход с учетом потерь от недозагрузки, от неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов. |  |
| Дисконтирование на конец периода |  |  | , где  *disc* - ставка дисконтирования,  *n* - номер периода. |
| Дисконтирование на начало периода |  |  | , где  *disc* - ставка дисконтирования,  *n* - номер периода. |
| Дисконтирование на середину периода |  |  | , где  *disc* - ставка дисконтирования,  *n* - номер периода. |
| Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии |  |  | , где  *TV* - стоимость реверсии, терминальная стоимость,  *disc* - ставка дисконтирования,  *N* - количество периода прогнозирования. |
| Дисконтный множитель | Фактор дисконтирования, коэффициент дисконтирования | Коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость. | См. также *Дисконтирование на конец/начало/середину периода* |
| Долгоживущие элементы |  | Конструктивные элементы, нормативный срок службы которых сопоставим с нормативным сроком службы самих объектов машин и оборудования. |  |
| Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) | Полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства | Затраты на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. |  |
| Затраты на замещение (без учета износа и устареваний) | Полная стоимость замещения, стоимость замещения | Определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. |  |
| Индексация |  | Приведение стоимостного показателя к дате оценки при помощи ценовых индексов. |  |
| Индекс изменения цен |  | Отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода. | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Периоды | БП | 0 | 1 | 2 | … | n | | Базисные индексы (БИ) | 1 |  |  |  | … |  | | Цепные индексы (ЦИ) |  |  |  |  | … |  | | Переход от БИ к ЦИ |  |  |  |  | … |  | | Переход от ЦИ к БИ | 1 |  |  |  | … |  |   БП – базисный период  – индекс роста к концу k-го периода по отношению к концу базисного периода (i = 1+ I)  – индекс роста к концу k-го периода по отношению к концу предыдущего периода  (i = 1+ I)  I – индекс роста, выраженный в процентах |
| Индекс Росстата |  | Публикуемые Федеральной службой государственной статистики (Росстатом) корректирующие индексы по видам/группам оборудования. |  |
| Коммерческие корректировки |  | Предназначены для перевода цены аналога к условиям обычной продажи (корректировка по фактору времени, устранение нетипичных условий продажи и т.п.). |  |
| Короткоживущие элементы |  | Конструктивные элементы, нормативный (полный) срок службы которых меньше нормативного (полного) срока службы самих объектов, составными частями которых они являются. |  |
| Коэффициент капитализации | Ставка капитализации | Выраженное в процентах отношение годового чистого операционного дохода от использования объекта к его рыночной стоимости. |  |
| Коэффициент торможения | Коэффициент Чилтона | Показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта. | , где  – коэффициент торможения;  и - стоимости первого и второго объектов-аналогов;  и – ценообразующие параметры соответствующих объектов-аналогов. |
| Линейный метод начисления износа |  | Данный метод подразумевает равномерное (линейное) увеличение величины физического износа в течение полного срока службы объекта. По достижении полного срока службы физический износ принимает значение не более 100%. | *Kфи = t / T , где*  *Кфи –* коэффициент физического износа*,*  *t –* эффективный или хронологический возраст*,*  *T –* полный (нормативный) срок службы объекта. |
| Метод дисконтированных денежных потоков |  | Метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате оценки. | Стоимость в рамках применения метода дисконтированных денежных потоков определяется по формуле:  , где  *Value -* определяемая стоимость,  *N* - количество периодов прогнозирования,  - фактор дисконтирования периода i,  - денежный поток периода I,  *PV(S)* - текущая стоимость денежного потока от продажи объекта. |
| Метод Инвуда |  | Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной норме отдачи на собственный капитал. | *НВ = SFF (n,Y) = Y / ((1+Y)^n-1),* где  *НВ – норма возврата Y*- ставка дохода на инвестиции,  *n* - оставшийся срок экономической жизни,  *SFF* - фактор фонда возмещения. |
| Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа |  | Метод, основанный на приведении ретроспективных ценовых данных к дате оценке при помощи ценовых индексов (трендов). |  |
| Метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования |  | Метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты. Ставка дисконтирования определяется как сумма "безрисковой" ставки, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в объект. |  |
| Метод логистической кривой расчета износа |  | Опирается на применение логистической функции для описания зависимости износа от хронологического возраста объекта. | - верхний предельный уровень коэффициента износа, соответствующий положению верхней асимптоты;  - коэффициент износа вторичности, вызванного тем, что оцениваемая машина становится товаром на вторичном рынке;  – параметр, определяющий наклон линии в средней части, а именно в точке перегиба;  - хронологический возраст, годы. |
| Метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта |  | При данном методе считается справедливым допущение, согласно которому нормативная стоимость капитального ремонта равна стоимости устранимого износа. |  |
| Метод прямого сравнения с объектом-аналогом |  | Основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов. |  |
| Метод равноэффективного функционального аналога |  | Метод доходного подхода, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету его полного чистого операционного дохода. | S – стоимость оцениваемого объекта;  - стоимость базисного объекта;  - годовой валовой доход от здания, занимаемого базисным объектом (комплексом);  - годовые операционные затраты при функционировании базисного объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания);  - коэффициент амортизации базисного объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения»;  - ставка дисконта;  – коэффициент, корректирующий различие производственной мощности оцениваемого и базисного объектов; Q и Qб – годовая производственная мощность соответственно оцениваемого и базисного объектов.  - корректирующий коэффициент, учитывающий различие срока службы у оцениваемого и базисного объектов;  - годовые операционные затраты при функционировании оцениваемого объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания);  - годовой валовой доход от здания, занимаемого оцениваемым объектом;  - коэффициент амортизации оцениваемого объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения». |
| Метод разбивки на компоненты |  | Метод расчета стоимости объекта как суммы стоимостей его отдельных компонентов. |  |
| Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа |  | Используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов. |  |
| Метод Ринга | Линейный возврат капитала | Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами. | *НВ = 1/n*, где:  НВ – норма возврата, n - оставшийся срок экономической жизни. |
| Метод рыночной экстракции |  | Метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого дохода и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию. |  |
| Метод сравнения продаж |  | Определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. |  |
| Метод сравнительной единицы | Метод расчета по удельному ценовому показателю /по «цене» единицы главного ценообразующего параметра | Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы (1 пог. м, 1 куб. м и др.) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц. |  |
| Метод ухудшения диагностического параметра расчета износа |  | Исходит из того, что физический износ наиболее отчетливо проявляется в ухудшении какого-либо одного или двух эксплуатационных параметром машины - производительности, точности обработки, мощности, расхода топлива и т.п. |  |
| Метод Хоскольда |  | Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке. | *НВ = SFF (n, Yrf) = Yrf / ((1+ Yrf)^n-1),* где  *НВ* – норма возврата *Yrf*- безрисковая ставка дохода на инвестиции,  *n* - оставшийся срок экономической жизни,  *SFF* - фактор фонда возмещения. |
| Метод эффективного возраста расчета износа | Метод экономического возраста | Метод предполагает определение физического износа объекта на основе значения эффективного возраста, а не хронологического. |  |
| Метод экспертных оценок физического состояния |  | Заключается в том, что эксперты назначают экспертные оценки физического состояния на основе результатов обследования объекта оценки. |  |
| Метод экспоненциальной кривой расчета износа |  | Предполагает, что максимальный рост износа происходит в начале эксплуатации машины, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален. |  |
| Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления |  | Расчет величины затрат на замещение на основании данных о себестоимости производства однородного объекта. |  |
| Мультипликативная модель внесения корректировок |  | Для формирования совокупной корректировки данная модель предполагает перемножение всех вносимых относительных корректировок. | где  - совокупная относительная (процентная) корректировка,  вносимая относительная (процентная) корректировка. |
| Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний |  |  | Ксов = 1 - (1 - Кфиз.)(1 - Кфун.)(1 - Кэк.), где  Ксов. - коэффициент совокупного износа и устареваний,  Кфиз.- коэффициент физического износа,  Кфун. - коэффициент функционального устаревания,  Кэк. - коэффициент экономического устаревания. |
| Неоперационные активы |  | Активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности. |  |
| Неспециализированный актив |  | Актив, который может быть продан на вторичном рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является. |  |
| Неустранимый износ (устаревание) |  | Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат. |  |
| Норма возврата капитала | Норма возврата | Величина ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования объекта. |  |
| Нормативный срок службы | Нормативный срок эксплуатации | Срок службы, установленный при технико-экономическом обосновании проекта исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации и записанный в технической документации (паспорте, стандарте, технических условиях, инструкции по эксплуатации и т.д.)  Может как совпадать со сроком жизни и сроком службы, так и отличаться от них. |  |
| Объект-аналог | Аналог | Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. |  |
| Операционные активы |  | Активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от основной деятельности. |  |
| Операционные расходы | Операционные затраты | Операционные (производственные) затраты, связанные с владением и эксплуатацией объекта (без амортизационных отчислений), в том числе расходы на страхование, управление, электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр. |  |
| Остаточная балансовая стоимость | Остаточная стоимость | Разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в бухгалтерском учете инвентарной позиции. |  |
| Остаточный срок службы | Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы | Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным. |  |
| Первоначальная балансовая стоимость | Первоначальная стоимость | Сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации. |  |
| Постпрогнозный период |  | Период времени, наступающий после прогнозного периода. |  |
| Потенциальный валовый доход | ПВД | Доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме. |  |
| Премия за низкую ликвидность |  | Премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект инвестиций. | В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле  ,  *disc* - ставка дисконтирования (годовая),  *N* - срок экспозиции объекта на рынке (в месяцах). |
| Прогнозный период |  | Период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов. |  |
| Процентная корректировка | Относительная корректировка | Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. |  |
| Прямые расходы | Прямые затраты | Все затраты, непосредственно связанные с приобретением и вводом объекта в эксплуатацию (включая затраты на упаковку, доставку, таможню, монтаж и шеф-монтаж, пуско-наладку и прочие).  Данные затраты, за исключением нетипичных затрат (таких как ускоренная доставка, срочное оформление документации и других), включаются в затраты на замещение.  Прямые расходы необходимо отделять и учитывать отдельно от косвенных расходов, которые нельзя однозначно отнести к конкретному объекту (проектирование производственной площадки, инжиниринг, финансирование и др.), поскольку они обычно относятся к целому имущественному комплексу, а не к отдельным объектам. |  |
| Скидка на торг |  | Корректировка, учитывающая разницу между ценой предложения и фактической ценой сделки. |  |
| Совокупный износ | Общий износ, накопленный совокупный износ | Уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки. |  |
| Специализированные машины и оборудование |  | Совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса. |  |
| Средневзвешенная величина |  |  | Рассчитывается по формуле  WA - средневзвешенная величина,  - весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1),  N - количество значений,  - взвешиваемые значения. |
| Среднее арифметическое |  | Величина, полученная путем деления суммы членов числового ряда и на их количество. |  |
| Срок жизни | Полный срок жизни | Календарная продолжительность эксплуатации машины от момента ее изготовления (ввода в эксплуатацию) до наступления предельного состояния, когда дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной в первую очередь по техническим причинам. |  |
| Срок службы | Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни | Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.  Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него. |  |
| Срок экспозиции объекта на открытом рынке | Срок экспозиции | Период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. |  |
| Ставка дисконтирования |  | Процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки. |  |
| Стоимость с учетом таможенных платежей |  |  | С =(1+НДС) \* (ТС+П+А), где:  НДС – ставка НДС; ТС – таможенная стоимость; П - величина пошлины (в деньгах). Если пошлина считается как процент от ТС, П = П%\*ТС; А - акциз (в деньгах). |
| Таможенная стоимость |  | Денежная стоимость товара, на основе величины которой начисляются таможенные пошлины, сборы и платежи на ввозимый в страну товар; определяется декларантом согласно правилам и методам таможенной оценки. |  |
| Текущая (восстановительная) стоимость |  | Сумма денежных средств, которая должна быть уплачена организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта. |  |
| Темп роста | Темп изменения | Относительное изменение значения динамического показателя за период времени, выраженное в процентах. |  |
| Терминальная стоимость | Стоимость реверсии | Стоимость объекта на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта. |  |
| Устранимый износ | Устранимое устаревание | Износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам. |  |
| Утилизационная стоимость | Скраповая стоимость | Выраженная в денежных единицах стоимость выработавших свой ресурс и списываемых объектов, эксплуатация которых невозможна или нецелесообразна. Для таких объектов наиболее эффективным использованием признается реализация на вторичные материалы (в первую очередь, металлолом). |  |
| Факторы стоимости | Элементы сравнения | Качественные и количественные характеристики объекта, изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки. |  |
| Физический износ |  | Уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов. |  |
| Функциональное устаревание |  | Уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек. |  |
| Хронологический возраст | Фактический возраст | Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки). |  |
| Цепной помесячный ценовой индекс |  | Отношение цены в данном месяце к цене в предыдущем месяце для одного и того же объекта. |  |
| Чистый операционный доход | ЧОД | Действительный валовый доход от приносящих доход объектов за вычетом операционных расходов. |  |
| Эффективный возраст |  | Возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины по состоянию на дату оценки (или текущую дату) и учитывающий условия ее эксплуатации. Может отличаться от хронологического возраста. |  |