

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДОХОДНОГО МЕТОДА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
УНИКАЛЬНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ**

М.С. Кошечая, 5 курс

*Научный руководитель – В.Л. Шабека, к.э.н., доцент
Белорусский национальный технический университет*

При осуществлении предпринимательской, хозяйственной деятельности юридических лиц, реализации имущественных интересов граждан встречается более 15 ситуаций, при возникновении которых здравый смысл требует привлечения независимых специалистов по оценке объектов гражданских прав. В этой связи в нормативно-правовой сфере, методическом обеспечении оценочной деятельности в Республике Беларусь за последнее время произошел ряд знаковых событий: принят Указ Президента № 615 от 13.10.06 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»; разработаны и внедрены Государственным комитетом по имуществу РБ национальные стандарты оценочной практики (2007г.), методические рекомендации по оценке транспортных средств (2009г.).

Вместе с тем следует признать, что имеющееся методическое обеспечение не в полном объеме покрывает фактические потребности оценщиков транспортных средств. Так если названные методические рекомендации с достаточным уровнем качества (достоверности и надежности) позволяют осуществлять оценку массовых, распространенных, редких транспортных средств, то вопрос об эффективном применении этих разработок в оценке уникальной техники остается открытым. Для указанных видов объектов оценки сравнительный и затратный методы оценки

позволяют раскрыть их методический потенциал наиболее полно, в то время как общепринятая практика ориентирует оценщика на применение доходного подхода к уникальным транспортным средствам, под которыми понимается «единственное» представленное на рынке в своем типе (модификации) транспортное средство, что ограничивает доступность информации о его стоимости и соответственно ограничивает использование сравнительного метода оценки.

Между тем для реализации каждого из трёх методических подходов должны быть сформированы определенные условия. Так для применения доходного подхода должен существовать развитый и прозрачный рынок аренды для соответствующих типов объектов оценки. Если сегодня оценщики недвижимости имеют возможность работать в указанных условиях, то оценка транспорта лишь в последнее время сопровождается сравнительно интенсивным развитием рынка краткой и среднесрочной аренды, лизинга, именно специальных транспортных средств – наиболее характерной категорией попадающей в разряд уникальной техники. В этой связи приобретают актуальность попытки реализации теоретических разработок доходного подхода оценки для указанной категории объектов гражданских прав.

В проводимом нами исследовании изучаются современные условия применения рассмотренных в национальных стандартах оценки четырех методов расчета стоимости на основе доходного метода оценки, их апробация на реальных объектах оценки.

- *Метод прямой капитализации* представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на определении ожидаемого годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки, деленного на коэффициент капитализации. Метод прямой капитализации предполагает, что доход и стоимость объекта оценки остаются постоянными. Данная техника расчета применима к равномерному денежному потоку или потоку, характеризующемуся одинаковыми постоянными темпами роста. Однако при осуществлении оценки транспортного средства, нельзя говорить о постоянстве стоимости объекта оценки и равномерности денежного потока, что может являться ограничением для применения данного метода.

- *Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков)* представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объекта оценки в течение срока прогноза. Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) пересчитывает будущие доходы (платежи) в настоящую стоимость объекта оценки путем дисконтирования каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования либо путем капитализации с применением расчетных моделей. Его отличительной особенностью и главным достоинством является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов. Однако срок службы транспортного средства слишком мал (по сравнению со зданиями и сооружениями), что необходимо учесть при применении данного метода.

- *Метод валовой ренты (валового мультипликатора)* представляет собой метод расчета стоимости объекта оценки, который базируется на ценах продаж объектов-аналогов и их потенциальном (или действительном) валовом доходе и потенциальном (или действительном) доходе объекта оценки. Ограничением для использования данного метода, может послужить недостаточное количество или же полное отсутствие объектов-аналогов, а также невозможность получения информации об их валовом доходе.

- *Метод остатка* представляет собой метод расчета стоимости, который позволяет определить стоимость объекта оценки или частей объекта оценки, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес, с помощью годового чистого операционного дохода от объекта оценки и стоимости частей объекта оценки, приходящейся на известный финансовый или имущественный интерес.

Оценка ликвидационной стоимости является ещё более актуальной и практически не урегулированной в методическом плане проблемой. Названные отечественные методические положения лишь фиксируют цели хозяйственной деятельности, когда она должна определяться при полном отсутствии минимальных рекомендаций даже на уровне выбор подходов.

В этой связи, проведенный нами качественный анализ, говорит о наличии определенного потенциала у Метода валовой ренты для урегулирования сложившейся ситуации.

Проводя аналогии и сопоставляя результаты оценки рыночной стоимости указанным методом, при введении некоторых ограничений и допущений можно количественно отследить изменение ликвидности у уникального и, например, редкого объекта оценки. Предпосылкой для реализации данной техники обоснований и расчетов служит допущение о возможном изменении ликвидности объекта оценки при изменении значения характерного для него валового мультип-

ликатора. Предлагаемая гипотеза находится в разработке на текущий момент. Однако следует признать, что по сути она полностью сочетается с идеей описанного в стандарте принципа конкуренции и др. Базовых положений теории оценки.

Список использованных источников

1. СТБ 52.0.01-2007 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения»
2. СТБ 52.4.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Оценка машин, оборудования, инвентаря, материалов»
3. СТБ 52.6.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Оценка транспортных средств»
4. Методические рекомендации по оценке дорожных транспортных средств
5. Методические рекомендации по оценке дорожного транспортного средства в части определения размера вреда, причиненного повреждением дорожного транспортного средства