

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 323 - 324

МЕТОДЫ И ПОДХОДЫ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Наурызбаев А.М.

Железнодорожный транспорт играет важную роль в развитии транспортной системы страны, выступает объектом разных сделок с недвижимостью, которым необходима оценка, которая, в свою очередь, включает нахождение цены локомотивов, цистерн и отдельных сложных частей подвижного состава.

Согласно стандарту оценки движимого имущества определение рыночной или иной стоимости движимого имущества возможно с применением различных методов оценки, которые делятся на доходный подход, затратный подход и сравнительный подход.

Доходный подход к оценке транспортных средств применяется, если возможно определить конкретные денежные потоки, генерируемые активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует целостный процесс, в котором разрабатываются продукты которые можно продать на на рынке. Однако другие элементы денежного потока связаны с нематериальными активами, и сложно отделить от него вклад движимого имущества.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных потоков – установление стоимости из ситуации изменения и неравномерности движения денежных средств в зависимости от риска, связанного с использованием транспортных средств в коммерческих целях;

2) метод прямой капитализации – установление цены исходя из ситуации устойчивого применения объекта оценки с общей суммой в ходе неограниченного времени;

3) метод капитализации по моделям роста -установление стоимости исходя из ситуации сохранения устойчивого применения объекта оценки с спокойно растущей суммой дохода в неограниченные или ограниченные отрезки времени, схож методу прямой капитализации, но В отличие от него, величина коэффициента капитализации не является сравнительным подходом к коммерческим данным и вычисляется исходя из требуемой нормы выручки на капитал.

Затратный подход к оценке транспортных средств применяется при нехватке активного вторичного движимого имущества, а также при оценке специального имущества. Затратный подход применяется для выяснения остаточной стоимости объекта или восстановительной стоимости свежего за вычетом накопленной амортизации:

Стоимость полного воспроизведения объясняется как сумма затрат (в текущих ценах) на разработку точной реплики объекта оценки.

Стоимость замещения устанавливается как сумма расходов на разработку объекта, схожего объекту оценки, по рыночным ценам, существующим на дату оценки (с использованием новых материалов и техники).[1]

Методы затратного подхода делятся на 2 группы:

Группа 1 - для оценки персонального оборудования применяются методы, основанные на методах прямой калькуляции:

метод поэлементного расчета затрат, заключающийся в сложении отдельных элементов объекта оценки, расходы на их покупку, доставку и производство с учетом прибыли;

метод анализа и сравнения сметы затрат, заключающийся в решении индексации включенных в расчет статей расходов по экономическим элементам (расходы на материалы, комплектацию, зарплата и другие расходы) с приведением их к настоящим ценам;

метод расчета совокупной стоимости, который основан на оценке стоимости расчета совместной себестоимости товара по определенным категориям расходов с учетом эффективности разработки;

2 группа - методы, основанные на методах определения косвенных расходов, методы оценки стоимости транспортных средств (кроме тех, что сделаны самостоятельно):

Метод замещения или аналог - параметрический метод построен на принципе замены и построен на выборе объектов, схожих тем, которые оцениваются с точки зрения полезности и функций. Данный метод способствует на основании известных ценовых и технических особенностей схожих объектов узнать цену объекта оценки;

Индексный метод, заключающийся в приведении начальной стоимости объекта оценки к нынешнему уровню цен благодаря применению индекса цен, а также смены цен по определенной группе транспортных средств на данный период.

Данный индексный метод применяется только при отсутствии способа применения разных методов расчетного метода, а также методов сравнительного и доходного подходов;

Метод показателей удельной цены основан на расчете цены на основе показателей удельной цены, то есть на единицу основного показателя, обозначающих стоимость.

Сравнительный подход применяется для методов оценки, чтобы определить наибольшее количество информации о недавних продажах или ценах на рынке.

Сравнительный подход построен на исследованиях последних продаж или цен предложения похожих объектов, соотнесение этой информации с объектом оценки и внесении необходимых исправлений.[2]

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа - определение сравнения недавних продаж или предложений схожих объектов движимого имущества с оцениваемым имуществом после соответствующих корректировок с учетом различия между ними;

2) метод рыночной информации - определение полезности информации о отпускных ценах, размещенных в прайс-листах заводов-производителей, дилеров или иных источниках информации о отпускных ценах;

3) метод статистического моделирования – определение оцениваемого объекта как представителя определенного набора однородных объектов, цены на которые известны, но похожего оцениваемого объекта в этом наборе нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их исправления, на основе информации об похожих объектах, входящих в такой набор, статистическими методами вырабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

4) метод корреляционных моделей - математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.[3]

Список литературы

1. Стандарт оценки « Оценка стоимости движимого имущества » от 5 мая 2018 года

2. Учебное пособие - А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, А.Г. Бездудная, М.К. Старовойтов « Оценка машин и оборудования и транспортных средств. 2011-с.183

3. The effect of hazard shock and disclosure information on property and land prices: a machine-learning assessment in the case of JapanTi-Ching Peng