

Возможность описания динамики износа объекта оценки с помощью исследования рынка

Трифонов Н.Ю., Скрыган С.В.

Белорусский национальный технический университет

Активы различной природы имеют различный характер изменения износа во времени. Считается, что дорожные транспортные средства (ДТС) обесцениваются быстрее в течение первых лет и медленнее в течение последних. Для стоимости недвижимости характерно вначале медленное, а затем ускоренное обесценивание, т.к. вновь созданный актив с высокой полезностью позже уступает по своим характеристикам новым конкурентам, и его рыночная стоимость начинает ускоренно падать. Поэтому реальные кривые изменения остаточной стоимости для любых материальных активов имеют нелинейный характер. Когда мы говорим об описании динамики износа объекта оценки, мы имеем в виду набор данных об износе объекта с течением времени. Получение такого рода данных достаточно затруднительно в силу долгой жизни объектов оценки. В связи с этим возникает мысль об альтернативном получении подобных данных. Действительно, если рынок объекта оценки достаточно представителен, как, например, вторичный рынок легковых автомашин, то, рассматривая имеющиеся на рынке экземпляры одной модели, отличающиеся только возрастом, мы можем получить данные о временном характере износа этой модели. При этом исходными данными для подобного описания будут служить результаты исследования вторичного рынка в определённый момент времени, а не наблюдение за объектом оценки в течение его экономической жизни. Проведен сравнительный анализ рыночных данных по стоимости различных марок ДТС, отличающихся возрастом. Полученные кривые стоимостей от возраста имеют нелинейный характер, по форме совпадающий с кривыми износа автомобиля этой марки. В результате исследования вторичного рынка ДТС также было установлено, что цены предложений к продаже различных марок ДТС, относящихся к одному классу, группируются в единую обобщенную зависимость, в свою очередь, разные марки ДТС, относящиеся к различным классам, теряют стоимость с течением времени разными темпами. Значит, можно предполагать существование общих для разных марок и моделей ДТС экономических закономерностей, лежащих в основе обесценивания ДТС с возрастом. Таким образом, использование рыночной ценовой информации позволяет описать динамику износа конкретной модели автомашины. Это описание можно использовать для расчета стоимости автомашин такой модели.