



**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ**  
**СТОИМОСТИ МАШИН,**  
**ОБОРУДОВАНИЯ И**  
**ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

# Вопросы:



1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА  
ДОХОДНОГО ПОДХОДА

2. МЕТОД  
ДИСКОНТИРОВАННЫХ  
ЧИСТЫХ ДОХОДОВ

3. МЕТОД ПРЯМОЙ  
КАПИТАЛИЗАЦИИ

4. МЕТОД  
РАВНОЭФФЕКТИВНОГО  
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО

# ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОХОДНОГО ПОДХОДА

- доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования.



1. Определяют совокупный доход от эксплуатации всего оборудования

2. Определяют долю оцениваемого оборудования во всем комплексе

3. Определяют доход приходящийся на оцениваемое оборудование

# МЕТОД ДИСКОНТИРОВАННЫХ ЧИСТЫХ ДОХОДОВ

- Этап 1. Выделяют машинный комплекс производственно- коммерческой системы и рассчитывают по годам чистый доход от её функционирования.
- Этап 2. Определяют текущую стоимость производственно- коммерческой системы.
- Этап 3. Определяют стоимость машинного комплекса вычитанием из стоимости всей производственно- коммерческой системы стоимости недвижимого имущества.
- Этап 4. Если нужно определить стоимость единицы оборудования в составе машинного комплекса, то делают это

$$S = \sum_{i=1}^n \frac{Ei}{(1+r)^i} + \frac{Sn}{(1+r)^n}$$

$$S = E \times \frac{1}{r} \left( 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right) + \frac{Sn}{(1+r)^n}$$

ной единицы оборудования в составе машинного эффициента.

$$S_{\text{маш}} = S - S_{\text{зд}}$$

$$S_{\text{ед}} = S_{\text{маш}} \times \gamma_{\text{ед}}$$

# МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

- Этап 1. Выполняют  $E_{зд} = S_{зд} \times (Ка.зд + r)$  и  $E_{маш} = E - E_{зд}$  и  $S_{маш} = \frac{E_{маш}}{\left(\frac{r}{1 - \frac{1}{1+r^n}}\right)}$  по методу дисконтированных чистых доходов.
- Этап 2. Определяют часть чистого дохода, относимую к недвижимости (зданиям и сооружениям).
- Этап 3. Методом остатка рассчитывают часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу.
- Этап 4. Методом прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса.
- Этап 5. Если нужно определить стоимость отдельной единицы оборудования в составе машинного комплекса, то делают это с помощью долевого коэффициента.

# МЕТОД РАВНОЭФФЕКТИВНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО АНАЛОГА

позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету чистого

$$S = \left( S_{\text{б}} + \frac{\text{Иб} + \text{Езд.б}}{\text{Кам.б} + r} \right) \times \frac{Q}{Q_{\text{б}}} \times \frac{\text{Кам.б} + r}{\text{Ка} + r} - \frac{\text{И} + \text{Езд}}{\text{Ка} + r}$$

где  $E_{\text{б}}$  — годовой чистый доход системы, включающей базисный объект;

$E_{\text{зд.б}}$  — годовой чистый доход от здания, занимаемого базисным объектом;

$K_{\text{ам.б}}$  — коэффициент амортизации базисного объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «фактор фонда возмещения»;

$r$  — ставка дисконта ;

$V$  и  $V_{\text{б}}$  — выручка годовая при эксплуатации оцениваемого и базисного объектов, соответственно;

$Q_{\text{б}}$  и  $Q$  — годовой объем продукции (работы), производимой с помощью базисного и оцениваемого объекта соответственно;

$E$  — годовой чистый доход системы, включающей оцениваемый объект;

$E_{\text{зд}}$  — годовой чистый доход от здания, занимаемого оцениваемым объектом;

$K_{\text{ам}}$  — коэффициент амортизации оцениваемого объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «фактор фонда возмещения».

Если сравниваемые объекты обладают одинаковой производственной мощностью (производительностью) и сроком полезного использования, то

$$S = S_{\text{б}} + \frac{(\text{Иб} - \text{И}) + (\text{Езд.б} - \text{Езд})}{\text{Ка} + r}$$