



**Дисциплина: «Стоимостной анализ»**  
для специальности 1-27 02 01 «Транспортная логистика»,  
направление 01 «Транспортная логистика (автомобильный транспорт)»



## **РАЗДЕЛ 2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОЛОЖЕНИЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ**

**Тема 2.4 Базовые понятия и положения Доходного  
подхода (Доходного метода оценки).**

**Составители:** доц. **Шабeka** Владимир Леонидович (e-mail: [uladzimir@inbox.ru](mailto:uladzimir@inbox.ru)), ст. пр. **Якубовская** Татьяна Леонидовна ([tanya.yakub@tut.by](mailto:tanya.yakub@tut.by))

## **Тема 2.4. Базовые понятия и положения Доходного подхода (Доходного метода оценки).**

### **Абстракт:**

Процедура, алгоритм его реализации и ключевая формула.

Процедура, алгоритм его реализации и ключевая формула.

Экономическая жизнь, эффективный и фактический (хронологический) возраст ОО.

Аннуитет: обычный и авансовый. Денежный поток. Срок прогноза.

Функции денег во времени и их применение для реализации Доходного подхода в оценке стоимости.

Понятие сложного процента. Функции сложного процента: будущая стоимость единицы; настоящая стоимость единицы, настоящая стоимость аннуитета, будущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, коэффициент фонда возмещения.

Доходы (доходы). Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Операционные расходы (постоянные и переменные). Чистый операционный доход. Скользящий доход. Прочие доходы кроме арендной платы. Реверсия. Реконструированный отчёт о доходах.

Расходы на замещение.

Суть понятий о дисконтировании и капитализации; коэффициенте, коэффициентах капитализации и дисконтирования, множителе накопления.

Норма, норма дохода.

Общий коэффициент капитализации, сфера применения.

Норма отдачи (норма прибыли), сфера применения.

Риск, и безрисковая норма. Риски: страновой, отраслевой и объектный.

Капитал: собственный, заёмный (заёмные средства). Инвестиции.

Актив. Активы. Необоротные активы.

Метод прямой капитализации.

Метод капитализации денежного потока. Другие МРС в Доходном подходе.

## Тема 2.4. Базовые понятия и положения Доходного подхода (Доходного метода оценки).

Доходный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на преобразовании будущих денежных потоков в стоимость в текущем уровне цен.

**6.2.2.1** При реализации доходного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

прямой капитализации;

капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков);

капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей;

валовой ренты (валового мультипликатора);

предполагаемого использования;

остатка;

другие.

В доходном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

Методы расчета стоимости, процедура оценки в доходном методе оценки принимаются в соответствии с ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав [1].

## Источники и литератур:

1. СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
2. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 13 октября 2006 г. № 615 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, Доступно 2022.06.29: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> - Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь
3. СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
4. СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.