

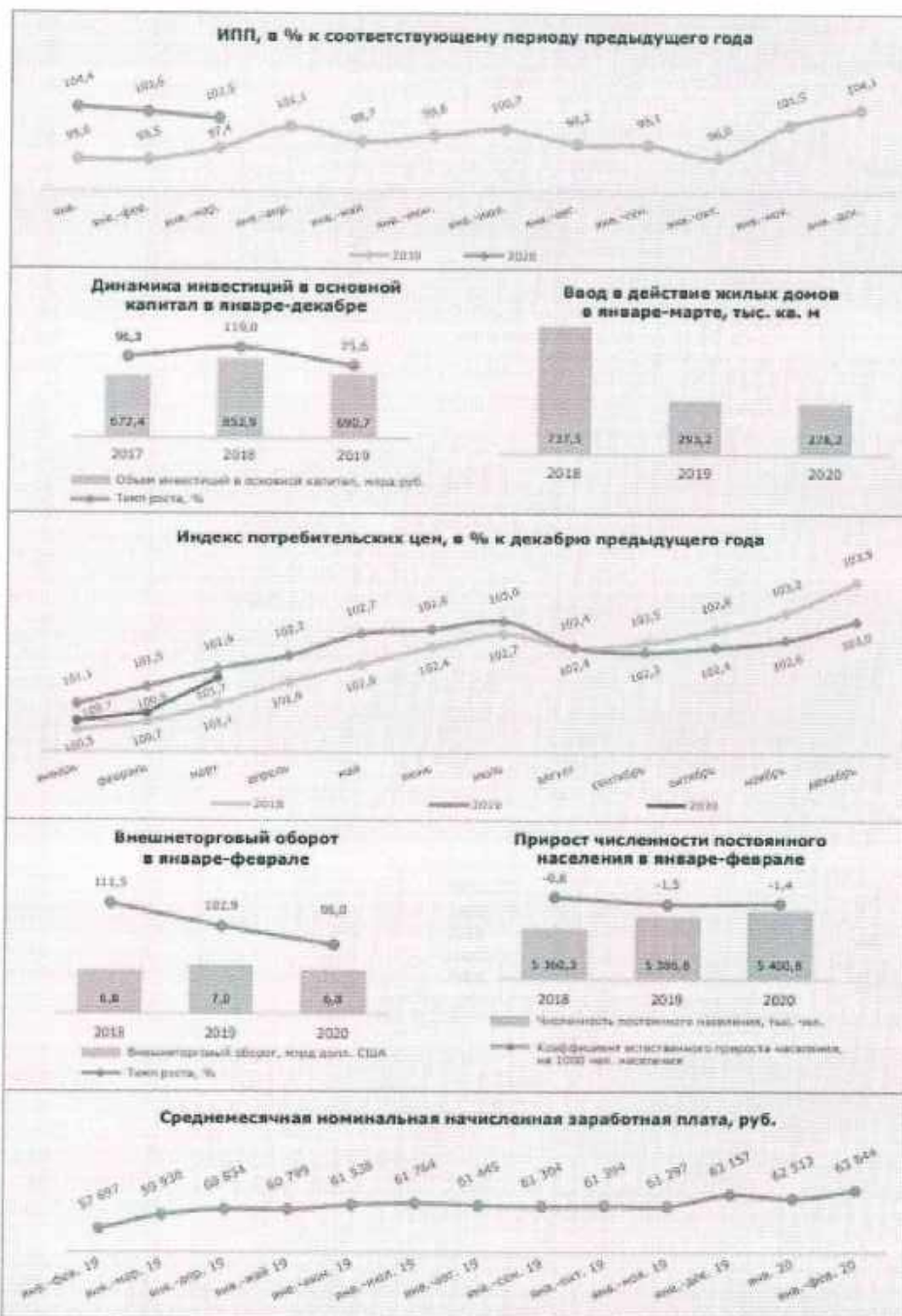
5.2 Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга ⁹

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-марте 2020 года

- Оборот организаций в январе-марте 2020 года увеличился на 15,5% к соответствующему периоду 2019 года и составил 3745,4 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2020 года составил 102,5%, в том числе в обрабатывающих производствах – 104,6%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 524,2 млрд руб. (98,0% к январю-марту 2019 года).
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-марте 2020 года составил 90,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах соответствует январю-марту 2019 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 278,2 тыс. кв. м жилья, что на 5,1% меньше января-марта 2019 года.
- Оборот розничной торговли за январь-март 2020 года составил 384,2 млрд руб. или 108,8% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-март 2020 года составил 137,0 млрд руб. или 98,0% к январю-марту прошлого года.
- Индекс потребительских цен в марте 2020 года составил 101,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в марте 2019 года (101,9% к декабрю 2018 года).
- За январь-март 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 157,2 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 23,3%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 104,1%, что связано с разовыми поступлениями по налогу на прибыль организаций в январе-марте 2019 года.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-февраль 2020 года составил 6,76 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года товарооборот уменьшился на 4%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2020 года составила 5 400,8 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,7 тыс. человек или на 0,1%.
- В январе-феврале 2020 года в Санкт-Петербурге родилось 9,1 тыс. детей, что на 180 человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

⁹http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2020/05/12/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82_2020.pdf

**Основные итоги социально-экономического развития
Санкт-Петербурга в графиках (январь-март 2020 года)**



Основные показатели социально-экономического развития
Санкт-Петербурга в январе-марте 2020 года

Наименование показателя	Январь-март 2020 года	в % к январю-марту 2019 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	3745,4	115,5
Индекс промышленного производства, %	-	102,5
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	524,2	98,0
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	384,2	108,8
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1995,1	102,0
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	21,6	99,1
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	137,0	98,0
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	90,6	100,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	278,2	94,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	182,1	100,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	32,4	111,5
Индекс потребительских цен, % (март 2020 года к декабрю 2019 года)	-	101,7
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (IV квартал 2019 года)	56336	-
Реальные денежные доходы населения, % (2019 год)	-	101,6
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-февраль 2020 года)	63844	107,7**
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-февраль 2020 года)	-	105,1**
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	157,2	107,0
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2019 года)	690,7	75,6*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-февраль 2020) в том числе:	6,76	96,0**
экспорт млрд долл. США	3,42	90,1**
импорт млрд долл. США	3,34	103,0**

* январь-декабрь 2019 года к январю-декабрю 2018 года.
** январь-февраль 2020 года к январю-февралю 2019 года.

5.3 Рынок автомобилей с пробегом¹⁰

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в феврале 2020 года объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 407,5 тыс. единиц. Это на 11,1% больше по сравнению с аналогичным периодом 2019 года.

Первенство на вторичном рынке страны по-прежнему принадлежит отечественной марке LADA, на долю которой в прошлом месяце пришлось почти четверть от общего объема (24,2%). В количественном выражении это составило 98,5 тыс. штук, что на 6,4% выше результата годичной давности. Лучшей среди иномарок остается японская Toyota, объем перепродаж которой в феврале составил 45,5 тыс. экземпляров (+11,5%). Третьим стал еще один бренд из Японии – Nissan, который продемонстрировал рост на 12,1% до 23,3 тыс. единиц.

В ТОП-5 также вошли корейские марки Hyundai (21,7 тыс. шт.) и KIA (20,7 тыс. шт.), показавшие максимальный в десятке лидеров рост (+19,2% и +24,6% соответственно).

Эксперты отмечают, что вся десятка лидеров, без исключения, демонстрирует положительную динамику вторичного рынка. Помимо упомянутых ранее «корейцев», рост свыше 15% показали также французский Renault (+18,7%) и немецкий Volkswagen (+16,4%).

¹⁰ <https://www.autostat.ru/press-releases/43190/>

Самой популярной моделью российского вторичного рынка в феврале 2020 года снова стал хэтчбек LADA 2114 «Самара». Объем его перепродаж составил почти 10 тыс. экземпляров, показав рост на 2%. Немного отстал от него Ford Focus с результатом 9,6 тыс. единиц (+6,6%).

Третью строчку занял Hyundai Solaris, объем вторичного рынка которого увеличился сразу на четверть (+25,1%) и достиг 8,3 тыс. машин. Замыкают первую пятерку KIA Rio (8,2 тыс. шт.; +31,5%) и LADA 2170 «Приора» (8,1 тыс. шт.; +1,4%).

Среди моделей, вошедших в ТОП-10, большинство (8 из 10) находятся «в плюсе». Наибольший рост рынка здесь демонстрируют KIA Rio (+31,5%) и Hyundai Solaris (+25,1%). А вот отрицательную динамику показали две отечественные модели – LADA 2107 (-1,4%) и LADA 2110 (-4,3%).

Отметим также, что по итогам двух первых месяцев 2020 года объем вторичного рынка легковых автомобилей в России составил 773,8 тыс. единиц. Это на 9,6% больше, чем за январь – февраль прошлого года.

Таблица 11 ТОП-10 МАРОК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В ФЕВРАЛЕ 2020 ГОДА (шт.)

№	Марка	Февраль 2020	Февраль 2019	Изм., %	2 мес. 2020	2 мес. 2019	Изм., %
1	LADA	98 542	92 649	6,4	187 380	176 302	6,3
2	TOYOTA	45 527	40 848	11,5	87 040	79 541	9,4
3	NISSAN	23 344	20 831	12,1	44 460	40 472	9,9
4	HYUNDAI	21 687	18 201	19,2	41 058	35 141	16,8
5	KIA	20 694	16 602	24,6	39 150	31 905	22,7
6	CHEVROLET	17 749	16 431	8,0	33 547	31 608	6,1
7	VOLKSWAGEN	16 917	14 537	16,4	31 935	28 347	12,7
8	RENAULT	15 906	13 399	18,7	30 401	26 102	16,5
9	FORD	15 418	14 461	6,6	29 542	27 862	6,0
10	MITSUBISHI	12 188	11 189	8,9	23 231	21 979	5,7
	Всего по России	407 455	366 802	11,1	773 830	706 145	9,6

Таблица 12 ТОП-10 МОДЕЛЕЙ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В ФЕВРАЛЕ 2020 ГОДА (шт.)

№	Модель	Февраль 2020	Февраль 2019	Изм., %	2 мес. 2020	2 мес. 2019	Изм., %
1	LADA 2114	9 982	9 790	2,0	19 042	18 697	1,9
2	FORD FOCUS	9 633	9 040	6,6	18 434	17 430	5,8
3	HYUNDAI SOLARIS	8 301	6 634	25,1	15 803	12 697	24,5
4	KIA RIO	8 153	6 198	31,5	15 368	11 883	29,3
5	LADA 2170	8 059	7 948	1,4	15 675	14 995	4,5
6	LADA 2107	7 807	7 916	-1,4	14 820	14 939	-0,8
7	TOYOTA COROLLA	7 788	7 033	10,7	14 663	13 609	7,7
8	LADA 4X4	7 227	6 667	8,4	13 462	12 862	4,7
9	LADA 2110	6 870	7 181	-4,3	13 056	13 506	-3,3
10	LADA 2190	6 365	5 454	16,7	12 278	10 403	18,0
	Всего по России	407 455	366 802	11,1	773 830	706 145	9,6

Скидки на торг

Величина скидки на торг на вторично рынке может составлять:

Таблица 13 Возможных величины скидок на торг

Объект	Минимум	Максимум	Среднее	Источник
Автотранспорт (Люксовый)	5 (0-10)	15 (7 - 50)	10 (6 -20)	Результаты опроса мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-запада от величинах основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (данные 30.06.17)

Ценообразующие факторы¹¹

Цены на подержанные автомобили зависят от многих факторов, основными из них являются следующие факторы:

- Надежность автомобиля;
- Макроэкономическая обстановка;
- Соотношение спроса и предложения;
- Пробег и год выпуска машины;
- Комплектация;
- Наличие ПТС (оригинал / дубликат) и количество владельцев автомобиля по ПТС;
- Наличие ДТП / угона;
- Общее состояние (техническое и внешнее);
- Технические характеристики;
- Популярность марки (бренд);

Корректировка на угон автомобиля

На рынке б/у моделей машины, побывавшие в угоне, зачастую лучше всего смотрятся в соотношении цена-качество. Приобретать такое транспортное средство, говорят, себе дороже. И в этом действительно есть своя правда. Однако при желании можно обойти подводные камни и даже сэкономить приличную сумму.

Угнанные машины укрывают там, где найти их практически невозможно. Чаще всего отправляют по гаражам или быстро перевозят в другую область, пока там не стало известно об угоне. Однако в целях хорошей экономии найти такое авто для покупки несложно. Застрахованные машины после выплаты компенсаций передаются страховым компаниям, которые в дальнейшем их легально оформляют.

Многие находят этот вариант самым удачным и безопасным. Процедура не доставляет особых сложностей. В каждой компании есть юристы, быстро и толково выполняющие свою работу. Тем более, автомобиль не нужно снимать с учета для продажи, а номера восстанавливаются. Страховые агенты отправляют машину на экспертизу. Если номера оказываются перебиты, то в данные при регистрации вносятся изменения. Далее происходит абсолютно законное оформление договора о купле-продаже. Это действительно наиболее легкий способ купить авто после угона, сохранив часть денег и обезопасив себя от дальнейших проблем.

На штрафстоянке цены на криминальные машины гораздо ниже, чем на б/у рынках и даже у страховой. Причина тому – увеличение риска. Здесь вы можете встретить непосредственно владельца авто, заключив с ним напрямую договор купли-продажи. Но помните – под видом хозяина авто вполне реально наткнуться на мошенника, а вместе с тем и на перебитые номера, и на прочие прелести.

Также у вас есть возможность (рекомендуется!) купить машину у государства, если её владелец до сих пор неизвестен. Но в данном случае придется потратить время на проведение экспертизы.

Таблица 14 Величина скидки от первоначальной стоимости угнанного автомобиля

Значение скидки	Источник информации
50%	https://avtocod.ru/Stoit-li-pokupat-avto-posle-ugona-i-kak-eh-to-sdelat

¹¹ Источник: <http://www.1gai.ru/509250-cto-vliyaet-na-stoimost-poderzhannogo-avtomobilya-pri-ego-prodazhi.html>
<http://avtoexperts.ru/question/ot-chego-zavisit-tsena-na-b-u-avtomobil/>.

50%	https://prav-voditel.ru/kupit-avtomobil/posle-ugona
30 – 50 (41,5)%	http://legalquest.ru/avtopravo/kupit-avto-posle-ugona.html
47%	Среднее значение

Выводы:

- Лидерство на рынке традиционно удерживают бренды с обновленным модельным рядом;
- Автомобили из бюджетного и среднего сегментов наращивают продажи, тогда как продажи в премиальном сегменте снижаются;
- Долгосрочное развитие сегмента легковых автомобилей России будет определяться экономической ситуацией в стране и мерами регулирования отрасли;
- Скидки на торг на вторичном рынке могут составлять до 50%.

6 Описание процесса оценки

6.1 Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке приведено в разделах Отчета, поименованных в соответствии с перечисленными подходами к оценке.

6.2 Методология оценки

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

6.2.1 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов определения стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом потери стоимости в связи с устареванием.

При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат за создание и последующую реализацию объекта, т.е. его себестоимость. При этом затраты, входящие в себестоимость, должны быть технологически оправданными (т.е. нормативными или плановыми), а прибыль соответствовать разумному, среднеотраслевому уровню рентабельности.

Особенностью применения затратного подхода является понимание различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства – текущая стоимость создания идентичной новой единицы оборудования.

Стоимость замещения - текущая стоимость сходной новой единицы оборудования, которая максимально функционально эквивалентна оцениваемому объекту.

При определении стоимости воспроизводства речь идет об идентичных, а при стоимости замещения – об аналогичных объектах.

Однако на практике машины и оборудование редко воспроизводятся в виде точной копии. Даже самые современные машины постоянно подвергаются усовершенствованиям в процессе производства. Может быть полностью изменена конструкция машины, применены новые материалы и/или изменены мощность и спецификация двигателя. Даже мелкие детали, например, отдельные подшипники или гайки, могут быть усовершенствованы или изменены в любое время.

Таким образом, для современной машины, которая пока находится в производстве с таким же обозначением модели, можно сказать, что ее стоимость воспроизводства равняется стоимости замещения¹².

¹² Касьяненко Т.Г. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – с. 202.

Затратный подход к оценке включает в себя следующие этапы:

- Расчет затрат на воспроизводство (замещения) объекта оценки.
- Расчет физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{НАК})$$

$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{Физ}) \times (1 - U_{Фун}) \times (1 - U_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

$C_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки без учета износа;

$I_{НАК}$ – накопленный (суммарный, совокупный) износ объекта;

$I_{Физ}$ – физический износ;

$U_{Фун}$ – функциональное устаревание;

$U_{ЭК}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход включает следующие методы оценки:

- метод расчета по цене однородного объекта;
- поэлементный (поагрегатный) расчет;
- метод анализа и индексации затрат;
- метод расчета по укрупненным нормативам.

Метод расчета по цене однородного объекта основывается на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому, по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

Поэлементный (поагрегатный) расчет заключается в суммировании стоимости отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение (изготовление), транспортировку и сборку с учетом прибыли.

Метод анализа и индексации затрат заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенных расходов), приводя их тем самым к современному уровню цен.

Метод расчета по укрупненным нормативам заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

6.2.2 Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов определения стоимости, заключающихся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемым. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного оборудования, обладающего такой же полезностью, что и оцениваемый объект. Иными словами, сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии (т.е. с учетом износа объекта оценки).

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующую последовательность действий. Прежде всего, изучают соответствующий рынок движимого имущества и собирают информацию о ценах на продукцию той группы, к которой относится оцениваемый объект. Затем проверяют собранную информацию и выбирают аналог (аналоги) по признакам функционального, конструктивного и параметрического сходства. После сопоставления и выявления всех факторов различия в цене аналогов вносятся корректировки, и выводится итоговое значение стоимости.

Различают два вида корректировок:

- на техническую сопоставимость (на типоразмер, комплектацию, возраст, качество, степень износа и пр.);
- на различия в условиях продажи или «коммерческие корректировки» (на дату продажи, сроки поставки, наличие и срок гарантии, наличие НДС и пр.).

В рамках сравнительного подхода используют следующие методы оценки:

- метод прямого сравнения с идентичным объектом;
- метод прямого сравнения с аналогом;
- метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

При использовании метода прямого сравнения с идентичным объектом базой для определения рыночной стоимости служит цена идентичного объекта, при методе прямого сравнения с аналогом – цена аналогичного оборудования.

Для определения того, какие объекты относятся к идентичным, а какие к аналогичным, необходимо рассмотреть потребительские свойства движимого имущества, которые отражаются в следующих показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы «человек-машина».

При установлении сходства машин и оборудования, транспортных средств и т.д. можно выделить три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов);
- параметрическое сходство (по значению параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств, принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном или частичном сходствах – об аналогичности. Соответственно при использовании метода прямого сравнения с идентичным объектом возможно ограничиться применением только «коммерческих корректировок», а метод прямого сравнения с аналогом требует, кроме того, введения поправок на техническую сопоставимость.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям удобно применять тогда, когда необходимо оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из подобных объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой и основными техническими/функциональными параметрами. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

6.2.3 Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, притекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта).

Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход оценки применим только к доходным объектам, т.е. к таким объектам единственной целью владения которыми является получение дохода. Напрямую, применительно к машинам и оборудованию эту

задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной системой или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины, но также и здания, сооружения, оборотные фонды (такой системой может быть все предприятие, цех, участок). Поэтому методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи определения стоимости. Сначала рассчитывается чистый доход от функционирования системы. Затем либо определяется стоимость всей системы и из нее тем или иным образом выделяют стоимость машинного комплекса, либо в начале вычлениют из суммы чистого дохода ту его часть, которая непосредственно создается машинным комплексом, а уж потом по этой части дохода определяется стоимость самого машинного комплекса.

В рамках доходного подхода используют следующие **методы оценки**:

- метод дисконтирования денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;
- метод равноэффективного аналога.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с машинным комплексом представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

При применении этого метода возможны следующие варианты расчетов:

- ЧОД от машинного комплекса может приниматься либо переменным по годам срока полезного использования, либо постоянным, на средне годовом уровне;
- стоимость комплекса к концу последнего года эксплуатации либо учитывается как утилизационная стоимость, либо как несущественная величина.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости машинного комплекса через величину дохода от владения данным объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного аналога позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету величины его чистого операционного дохода. Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него конструкцией, производительностью, сроком службы, качеством продукции (услуг) и другими показателями. Все эти различия в конечном счете выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Термин «равноэффективный аналог» означает, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

6.2.4 Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.