Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщиков, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. Доходный подход считается достаточно надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода, т. е. наилучшим образом характеризует инвестиционную привлекательность оцениваемого объекта.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо методом дисконтирования денежных потоков (ДДП). Метод прямой капитализации дохода наиболее подходит к ситуациям, когда ожидается получение относительно одинаковой величины прибыли в течение длительного периода, либо, когда ожидаются стабильные темпы роста прибыли. Метод дисконтирования денежных потоков более применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов.

В связи с тем, что Объект оценки находится в хорошем состоянии, а рыночный коэффициент капитализации отражает ожидания рынка по возможным изменениям стоимости, Оценщики приняли решение произвести расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода с применением метода прямой капитализации.

Итоги применения различных подходов по расчету рыночной стоимости оцениваемого помещения и процедура согласования итоговой рыночной стоимости представлены в Таблице 1.