# МЕТОДЫ РАСЧЁТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Макаревич А.А.
Научный руководитель к.фм.н., доцент Трифонов Н.Ю.
Белорусский национальный технический университет

При ведении деятельности в сфере недвижимости и многих других отраслях необходимо рассчитывать такой параметр, как ставка капитализации. Этот показатель помогает оценить стоимость имущества того или иного бизнеса и доход, который с его помощью удается получить. Важность этого показателя для успешного ведения собственного дела переоценить очень сложно.

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Ставка капитализации применительно к недвижимости включает в себя доход на капитал и возврат капитала. Доход на капитал - это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения.

Для расчета ставки капитализации используются статистический метод, метод кумулятивного построения (метод суммирования), метод инвестиционной группы, метод прямой капитализации, доходный метод, метод рентной оценки, метод Элвуда.

Так как каждый объект оценки уникальный, то методы расчета ставки капитализации могут быть разные. Также, как и ставка капитализации при минимальных рисках может быть на уровне безрисковой депозитной ставки. Одна из зависимостей, что чем меньше размер арендной платы, тем ниже риски недополучения дохода из-за отказа арендаторов.

Точные значения ставки капитализации и дохода от объекта можно получить только после продажи недвижимости. Задача же оценщика состоит в том, чтобы прогнозировать эти показатели до или в период владения недвижимостью.