

ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МНОЖИТЕЛЬ И ЕГО ПРИМЕНЕНИЕ В ОЦЕНКЕ

студент гр. 101811, Курбатов Д.О.

*Научный руководитель – канд. физ-мат. наук,
доцент Трифонов Н.Ю.*

Валовый рентный множитель объясняется как среднестатистическое отношение рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида имущества. Валовый рентный множитель показывает основные условия применения метода прямой капитализации: период поступления дохода стремится к бесконечности; величина дохода постоянна; условия использования объекта стабильны; не учитываются первоначальные инвестиции; одновременно учитываются возврат капитала и дохода на капитал. При прямой капитализации используются модели, основанные на определении стоимости недвижимости делением типичного чистого операционного дохода на общую ставку капитализации, полученную на основе анализа отношений дохода и цен продаж аналогов объекта оценки.

Ставка капитализации применяется при преобразовании будущих доходов от недвижимости в ее текущую стоимость. Для расчета ставки капитализации используются метод сравнения продаж, метод коэффициента покрытия долга, метод инвестиционной группы, метод коэффициента действительного валового дохода, метод остатка.

Метод валового рентного множителя основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Множитель позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации.