

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ: ОСОБЕННОСТИ И ОБЛАСТЬ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ

Студенты гр. 101131-16 Виноградова Е. А., Карпович Н.С,
Норко А.А.

Научный руководитель – ст. преп. Карасёва М.Г.

Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы, приносимые объектом, останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации: сравнительным методом; - методом мультипликатора валового дохода; - методом инвестиционной группы; - методом коэффициента покрытия долга.

В самом общем виде капитализация дохода представляет собой процесс, в ходе которого величина и интенсивность потока дохода трансформируется в показатель стоимости. Это определяется посредством или деления, или умножения величины потока на мультипликатор, который в экономической науке еще именуется коэффициентом капитализации.

Практическое применение метода капитализации предусматривает выполнение следующих основных этапов:

- а) сбор и анализ информации;
- б) расчет потенциального, действительного валового дохода и расчет годового чистого операционного дохода;
- в) определение общего коэффициента капитализации;
- г) определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

Выбор метода расчета стоимости зависит от типа и состава объекта оценки, результатов сбора и анализа информации по объектам-аналогам и объекту оценки.

В результате можно сделать вывод, что коэффициент капитализации может рассчитываться на основании рыночной информации о стоимости объекта и его рыночной арендной ставки.

Новизна работы состоит в практическом доказательстве применимости метода прямой капитализации в рамках рыночной экономики Республики Беларусь, как наиболее простого и эффективного метода расчета стоимости.