

УДК 621.350.11

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ
КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО НОРМЕ ОТДАЧИ С
ПРИМЕНЕНИЕМ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОЙ
МОДЕЛИ**

Студент гр.101131-16 Лысов М.Б.

Научный руководитель – ст. преп. Карасёва М.Г

Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке – набор методов и способов оценки стоимости недвижимости, приобретаемой с помощью кредита под залог этой недвижимости (ипотеки). При этом повышается эффект от прироста стоимости имущества, обеспечивается большая диверсификация активов и дополнительная экономия на налогах. Кредиторы получают разумно гарантированную сумму дохода, а также надежное обеспечение своего кредита. Они обладают правом 1-й очереди на доход заемщика и его активы в случае невыплаты им задолженности.

При этом период реализации права собственности на недвижимость может быть разделен на три этапа: приобретение, использование, ликвидация.

На каждом из этапов собственники капитала получают остаточный доход.

На 1-м этапе они вносят обязательный денежный платеж, сумма которого равна остатку цены (разности между ценой и суммой ипотечного кредита, переходящего к ним как долг);

На 2-м – получают остаточный доход от использования имущества, после вычета из него обязательных платежей по обслуживанию долга;

На 3-м – получают наличность, равную цене реализации. Стоимость приносящего доход имущества может быть оценена путем сложения первоначальной суммы ипотечного долга и оценочной стоимости собственного капитала инвестора. Основа при определении стоимости капитала – текущая стоимость ожидаемой в будущем отдачи: остаточного потока наличности при использовании недвижимости и остатка цены перепродажи. Сумма ипотечного долга и оцененной стоимости капитала дает вероятную рыночную стоимость объекта недвижимости.