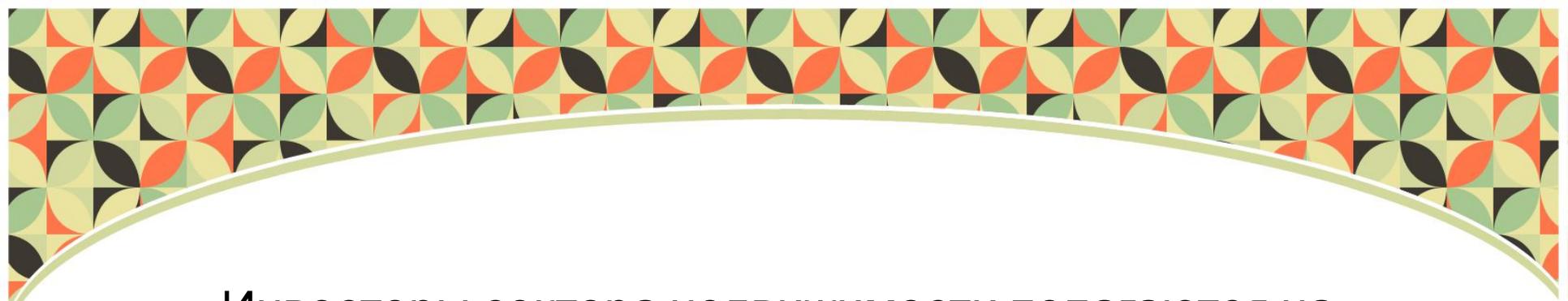


# МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



# Ставка капитализации

Это показатель, рассчитываемый как отношение стоимости имущества бизнеса к генерируемому с его помощью доходу. Используется при оценке бизнеса методом прямой капитализации, то есть методе, применяемом в рамках доходного подхода в оценке бизнеса или инвестиционного бизнес-проекта, когда расчет стоимости производят путем деления чистого годового дохода по проекту(бизнесу) на используемую ставку капитализации.



Инвесторы сектора недвижимости полагаются на различные типы информации в процессе переговоров относительно объектов недвижимости, приносящих доход. Например, их интересует привлекательность места расположения имущества и/или любые предстоящие изменения в районе. Одной из важнейших составляющих, которая помогает инвесторам принять решение, является ставка капитализации. Ставка капитализации (соотношение чистой прибыли имущества и его покупной цены) позволяет инвесторам сравнивать недвижимость между собой, оценивая норму прибыли на инвестиции в собственность.

# Часть 1 из 2: Расчет ставки капитализации

Gross Income

ex:

 = \$750/month

12 months = 1 year

$12 \times 750 = \underline{\underline{\$9,000}}$  per year



# 1 Рассчитайте годовой валовой доход инвестиционной собственности.

Валовым доходом определенной инвестиционной собственности в основном является доход от сдачи ее в аренду. Другими словами, когда инвестор недвижимости покупает дом, он/она обычно делает на этом деньги, прежде всего, от сдачи его в аренду жильцам. Однако это не является единственным возможным источником дохода. Прочие поступления также могут начисляться от имущества, такого как, например, торговые аппараты или стиральные машины.

Например, предположим, что мы только что купили дом и намерены сдавать его в аренду за \$750/месяц. При таких темпах мы можем ожидать, что годовая валовая прибыль собственности будет составлять  $750 \times 12 = \$9000$ .

## Net Income

- \$9,000 (Gross Income)
- \$900 in property management
- \$450 in maintenance
- \$710 in taxes
- \$650 in insurance

---

\$6,290 (Net Income)



## 2 Вычитите операционные расходы, связанные с собственностью, из валового дохода.

Любой объект недвижимости подразумевает эксплуатационные расходы. Как правило, это расходы, связанные с содержанием, страхованием, налогами и управлением недвижимостью. Используйте точный расчет оценки этих сумм и вычитите их из валового дохода, рассчитанного выше. Таким образом, вы получите «чистый доход» от собственности.

Например, предположим, что после того, как арендная плата установлена, обнаруживается, что мы можем ожидать следующие ежегодные расходы, связанные с собственностью: взнос в размере \$900 в управление недвижимостью, \$450 на содержание дома, \$710 в виде налогов и \$650 за страхование.  $9000 - 900 - 450 - 710 - 650 = \text{«\$6290»}$  является нашей чистой прибылью.

Обратите внимание, что при расчете ставки капитализации коммерческие расходы, включая расходы на покупку собственности, выплаты по кредиту, сборы и т.д., «не» учитываются, так как эти пункты отражают положение инвестора и являются переменными по своей природе. Они отрицательно влияют на нейтральное сравнение, для которого ставка капитализации предназначена.



\$9,000 (Gross Income)

-\$900 in property management

-\$450 in maintenance

-\$710 in taxes

-\$650 in insurance

---

\$6,290 (Net Income) ÷ \$40,000 (Purchase price)

= 0.157 = 15.7% cap rate



### 3 Разделите чистый доход на цену, которая была заплачена за покупку собственности.

Ставка капитализации – это соотношение между чистым доходом от собственности и его первоначальной ценой или капитальными затратами. Ставка капитализации выражается в процентах.

Предположим, что мы приобрели нашу собственность за \$40000,00. С учетом этой информации, у нас теперь есть все, что нужно знать, чтобы найти нашу ставку капитализации. См. ниже:

- \$9000 (валовой доход)
- -\$900 (управление собственностью)
- -\$450 (содержание)
- -\$710 (налоги)
- -\$650 (страховка)
- = \$6290 (чистая прибыль) / \$40000 (покупная цена) = 0.157 = «15.7% ставка капитализации»

# Часть 2 из 2: Используйте ставку капитализации с умом

## Compare Cap Rates

ex:

Ⓐ  = 8% cap rate

Ⓑ  = 13% cap rate

↪ favorable



# 1 Используйте ставку капитализации для быстрого сравнения похожих инвестиционных возможностей.

Ставка капитализации в основном представляет собой расчетную процентную прибыль, которую инвестор может получить от покупки недвижимости. Из-за этого ставка капитализации хорошо подходит для сравнения потенциального приобретения с другими инвестиционными возможностями схожего характера. Ставка капитализации позволяет быстро делать приблизительные сравнения потенциального дохода от инвестиционной недвижимости и может помочь вам сузить список вариантов.

Например, предположим, что мы рассматриваем возможность покупки двух предметов собственности в одном и том же районе. Одна имеет ставку капитализации 8%, в то время как у другой она равна 13%. Это первоначальное сравнение говорит в пользу второй собственности, так как она обещает получение большей выручки на каждый вложенный доллар.

## Don't Rely Solely on Cap Rates

ex:



= \$1,000,000 Sold property

↳ \$100,000/year = 10% cap rate

changes in the local housing market



= \$1,500,000 Sold property

↳ 10% less-lucrative cap rate



## 2 Не используйте ставку капитализации как единственный фактор определения инвестиционной жизнеспособности

Несмотря на то, что ставка капитализации дает возможность делать быстрые, легкие сравнения между двумя или более предметами собственности, она «далеко» не единственный фактор, который следует рассмотреть. Инвестиции в недвижимость могут быть довольно сложным делом. Простые инвестиции также зависят от рыночной расстановки сил и непредвиденных событий, выходящих за рамки простого расчета ставки капитализации. Как минимум, вам также необходимо рассмотреть потенциал роста доходов вашего имущества, равно как и любые возможные изменения в самой его стоимости.

Например, предположим, что мы покупаем предмет собственности за \$ 1000000,00 и ожидаем получать \$100000,00 прибыли в год, что дает нам ставку капитализации 10%. Вдруг местный рынок жилья претерпевает изменения, и стоимость собственности увеличивается до \$1500000,00, а ставка капитализации падает до 6,66%. В этом случае, может быть, стоит рассмотреть возможность продажи имущества, а прибыль использовать на другие вложения.

## Cap Rates & Income Level



= \$400,000 Sold property

↳ 8% cap rate

$$\$400,000 \times 0.08 = \underline{\$32,000}$$

↳ Income Level



### 3 Используйте ставка капитализации для подтверждения уровня доходов инвестиционной собственности.

Если вы знаете ставку капитализации собственности в районе ее местонахождения, вы можете использовать эту информацию для определения размера чистой прибыли вашей собственности, которую вам нужно будет генерировать, чтобы оправдать свои инвестиции. Для этого просто умножьте запрашиваемую за собственность цену на ставку капитализации подобного имущества в районе, чтобы найти свой «рекомендованный» чистый уровень дохода. Стоит отметить, что, по существу, расчет «чистой прибыли» сводится к уравнению

$(\text{Чистая прибыль} / \text{цена}) = \text{ставка капитализации}$ .

Например, если мы приобрели собственность за \$400000,00 в районе, где наиболее схожее имущество имеет ставку капитализации 8%, мы могли бы найти наш «рекомендованный» уровень дохода путем умножения  $400000,00 \times 0,08 = \text{«\$32,000»}$ . Полученное значение представляет собой сумму чистой прибыли имущества, которую необходимо будет генерировать в год, чтобы получить ставку капитализации 8%, что соответственно должно отразиться на устанавливаемых арендных ставках.



# Советы

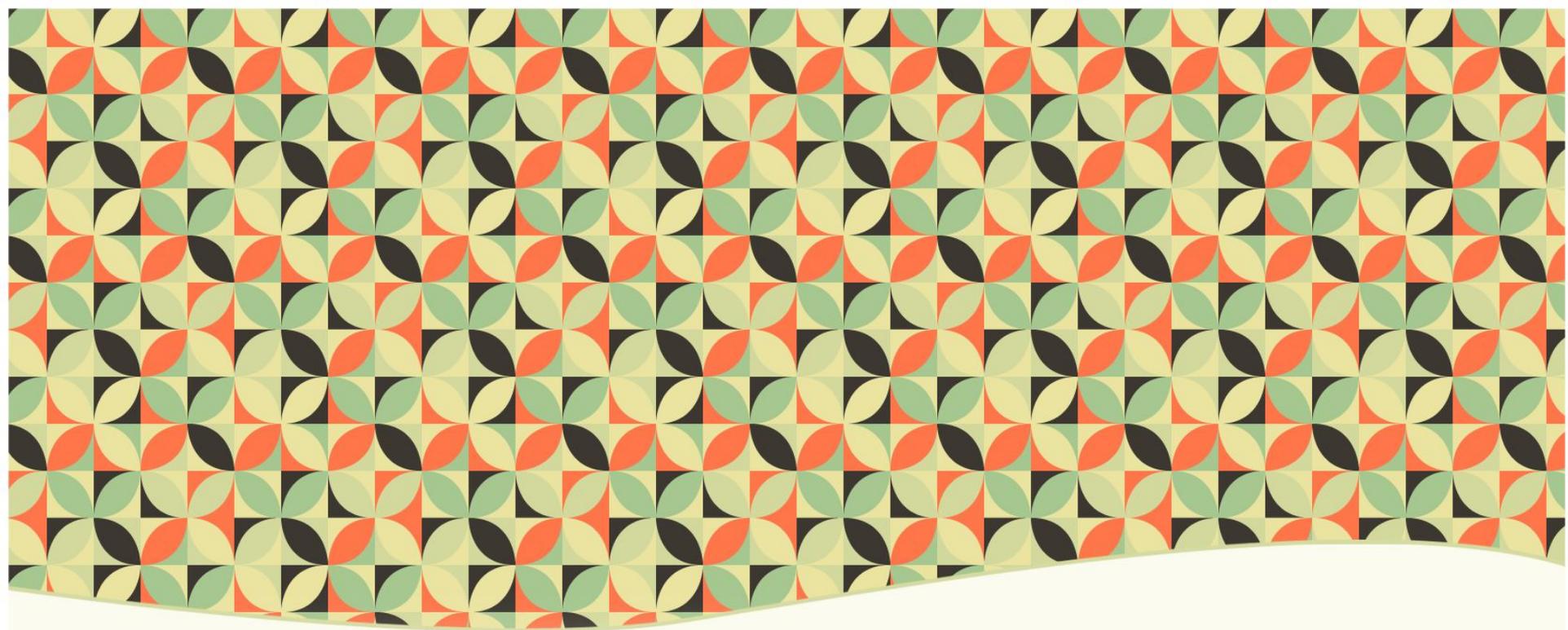
- Всегда удостоверьтесь в доходности инвестиционной собственности, а также рассчитывайте расходы, если это возможно. Условие, связанное с предложением покупки недвижимости должно включать рассмотрение договоров аренды для проверки доходов от аренды. Расходы можно рассчитать, связавшись с независимым поставщиком.
- В процессе оценки стоимости имущества, оценщики будут смотреть на сопоставимые продажи, стоимость восстановления и результаты доходного подхода. Доходный подход показывает необходимую доходность капитала и рентабельность заемного капитала.



Ставка капитализации не отражает будущий риск.

Инвестор не может полагаться на ставку капитализации как на показатель того, что текущий доход или стоимость имущества будет держаться на этом уровне, на протяжении всего времени.

Собственность и арендная плата, связанная с ней могут обесцениваться или возрастать в цене. Расходы могут одновременно расти. Ставка капитализации не показывает прогноз о будущем риске. Помните об этом!



**БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!**

АФКбд-41

ВЛАСОВА А. ПАРКОВА М.