

Модель Хоскольда используется в тех случаях, когда ставка до хода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.



РАСЧЁТ ПО МЕТОДУ ХОСКОЛЬДА:

$$i_{\text{возвр}} = DR + \frac{i_{\text{бр}}}{(1 + i_{\text{бр}})^{\text{T}} - 1}$$

DR- требуемая ставка дохода

 $oldsymbol{i}_{\mathrm{fp}}$ — безрисковая ставка доходности

Т - период

Безрисковая ставка — норма прибыли, которая может быть получена по финансовому инструменту, кредитный риск которого равен нулю. Следует отметить, что хоть и рассматривается доходность по абсолютно надежному финансовому инструменту, на практике, финансовые риски существуют всегда.

ПРИМЕР РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА КАПИТАЛА

Рассчитать норму возврата капитала. Требуемая ставка дохода 17 %. Безрисковая ставка доходности 7 %. Срок жизни здания 20 лет. Возврат инвестиций по методу Хоскольда.

Решение:
$$0.17 + \frac{0.07}{(1+0.07)^{20}-1} = 0.194$$

Оценить объект недвижимости площадью 1400м.кв. Рыночная ставка арендной платы 220д.е. в месяц. Коэффициент потерь 14%. Операционные расходы собственника 170000д.е. Ставка дохода инвестора 18%. Безрисковая ставка доходности 11%. Списание капитала по методу Хоскольда. Через 8 лет объект можно будет продать за 70% оценочной стоимости. Срок жизни здания 70 лет.

Решение:

ПВД= 1400*220*12=3360000 д.е. ЧОД с учетом потерь= 3360000-170000=3190000 д.е.*(1-0,14)=2743400д.е. івозвр= $0,18+0,11/(1+0,11)^8-1=0,2646$

ПРЕИМУЩЕСТВА МОДЕЛИ ХОСКОЛЬДА:

Преимущества данного метода капитализации доходов заключаются в том, что он непосредственно отражает полную рыночную конъектуру. Ведь при расчете нормы возвращения капитала с использованием способа Хоскольда анализируются сточки зрения соотношения стоимости и дохода большее количество сделок с недвижимостью. Кроме того, в процессе расчета составляется гипотетический отчет о доходах.

НЕДОСТАТКИ МОДЕЛИ ХОСКОЛЬДА:

- способ не рекомендуется применять в том случае, когда объект недвижимости еще не достроен, то есть не вышел на уровень стабильных доходов;
- когда отсутствуют данные о рыночных сделках, использование вышеуказанного способа является затруднительным.







