

# ДИСКОНТИРОВАНИЕ

---

# ДИСКОНТИРОВАНИЕ

- - это определение стоимости денежного потока путём приведения стоимости всех выплат к определённому моменту времени.
- Дисконтирование является базой для расчётов стоимости денег с учётом фактора времени.
- Дисконтирование выполняется путём умножения будущих денежных потоков (потоков платежей) на коэффициент дисконтирования  $K$

где

$i$  — процентная ставка,

$n$  — номер периода.

$$K = \frac{1}{(1+i)^n}$$

# ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ

- - это величина, найденная в результате процесса дисконтирования.
- Дает оценку величины, ожидаемой к получению в будущем, с позиции момента, к которому осуществляется приведение (дисконтирование).
- **Приведенная стоимость =  $S_n / (1 + k / 100)^n$ ,**

где  $S_n$  – будущая стоимость денег в конце n-го периода,

$k$  – ставка дисконта (годовая процентная ставка),

$n$  – количество периодов инвестирования.

# СМЫСЛ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И ЕЕ ВЫБОР

- **Ставка дисконтирования** (*аналог: ставка сравнения, норма дохода*) – это процентная ставка, которая используется для того чтобы переоценить стоимость будущего капитала на текущий момент. Это делается из-за того, что одним из фундаментальных законом экономики является постоянное обесценивание ценности (покупательной способности, стоимости) денег. Ставка дисконтирования используется в инвестиционном анализе, когда инвестор решает о перспективе вложения в тот или иной объект. Для этого он будущую стоимость объекта инвестирования приводит к настоящей (текущей). Проводя сопоставительный анализ, он может принять решение о привлекательности объекта. Любая ценность объекта всегда относительно, поэтому ставка дисконтирования выступает тем самым базовым критерием, с которым производят сравнение эффективности вложения. В зависимости от различных экономических задач ставка дисконтирования рассчитывается по-разному.

# ЦЕНА КАПИТАЛА

- - это сумма используемых в проекте финансовых ресурсов, в процентах к общей потребной сумме денежных средств на лучшую реализацию инвестиционного проекта. Она определяется условиями источника финансирования инвестиционного проекта. Следует различать два понятия:
  1. цена капитала данного предприятия – общая сумма средств, уплачиваемых за использование определенного объема финансовых ресурсов (в процентах к их объему);
  2. цена предприятия как субъекта на рынке капиталов – может характеризоваться разными показателями (например, его активами или величиной собственного капитала).
- Оба эти понятия количественно взаимосвязаны. Так, если предприятие участвует в инвестиционном проекте, доходность которого меньше, чем цена капитала, цена предприятия по завершении этого проекта уменьшится. Таким образом, цена капитала является ключевым элементом теории и практики решений инвестиционного характера.

# РЫНОК ЗЕМЛИ (ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ)

- С экономической точки зрения земля как фактор производства – это те производительные блага, которые не являются результатом человеческого труда и даны самой природой. К ним относятся земельные площади, лесные массивы, водные ресурсы, полезные ископаемые в недрах земли, воздушный бассейн, животный и растительный мир.
- Важнейшей характеристикой земли является ее ограниченность и невозобновляемость (за исключением живой природы). Земля не только фактор производства, но и жизненное пространство, в котором осуществляется деятельность людей.
- Как и любой фактор, земля в соединении с другими факторами производства приносит доход. Этот доход принимает форму ренты. В свою очередь, отношения, связанные с ценообразованием и распределением доходов от использования земли как фактора производства, называются рентными. Рентными называются также отношения, обусловленные использованием полезных ископаемых и недвижимости.

# ЦЕНА ЗЕМЛИ

- Цена земли - это капитализированная земельная рента, которая при превращении в капитал может приносить доход в виде процентной ставки.
- При условии существования частной собственности на землю возникает купля-продажа земли. Цена земли определяется двумя факторами: величиной земельной ренты и уровнем ссудного процента. Она прямо пропорциональна величине земельной ренты и обратно пропорциональна норме ссудного процента.

Цена земли ( $Z$ ) определяется по формуле:

$$Z=(R/r)\times 100,$$

где  $R$ - земельная рента;

$r$ - ставка ссудного процента.

Но в каждый данный момент рыночные цены на землю складываются под влиянием спроса и предложения.

Считается, что рента не выполняет никакой побудительной функции, поскольку совокупное предложение земли фиксировано.

# ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА

- это цена, уплачиваемая за использование ограниченного количества земли и других природных ресурсов.
- -это доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков. Земельная рента выступает в форме абсолютной ренты, дифференциальной ренты и монопольной ренты.
- **Абсолютная земельная рента** — один из видов дохода от собственности на землю, плата собственнику за разрешение применять капитал к земле; уплачивается арендатором абсолютно со всех участков земли независимо от плодородия (отсюда название этого вида ренты).
- Рентные платежи отличаются от заработной платы, процента, прибыли и других видов доходов тем, что они являются частью арендной платы:
- если на земле, которая сдается в аренду, нет никаких построек, сооружений или какого-либо другого капитала, то арендная плата, то есть определённая сумма денег, которая будет выплачена арендатором за использование земли, будет равняться земельной ренте.
- если же на земле находятся какие-либо производственные ресурсы (фабрики, заводы, ресурсодобывающие постройки), то арендная плата будет включать в себя уже не только земельную ренту, но и ссудный процент за использование находящегося на земле производственного потенциала.
- Формула:  $\text{Цена земли} = (\text{Рента} / \text{ссудный}\%) \times 100$ , так же формула применима к акциям.