

ДИСКОНТИРОВАНИЕ. ПРИВЕДЕННАЯ
СТОИМОСТЬ. СМЫСЛ СТАВКИ
ДИСКОНТИРОВАНИЯ И ЕЕ ВЫБОР. ЦЕНА
КАПИТАЛА. РЫНОК ЗЕМЛИ (ПРИРОДНЫХ
РЕСУРСОВ). ЦЕНА ЗЕМЛИ. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА.

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 является универсальной методикой приведения будущих денежных потоков к настоящему моменту, основанной на понятиях сложных процентов. Формула дисконтирования текущей

стоимости денежных потоков

$$PV = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_N}{(1+r)^N} = \sum_{i=1}^N \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

CF_i - денежные потоки i -го периода
 r - ставка дисконтирования
 N - число периодов

ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ

- Под **приведенной стоимостью** понимают текущую стоимость денежных средств, которые будут получены в будущем. Приведенная стоимость – понятие, по своему значению противоположное будущей стоимости.

ЧИСТАЯ ПРИВЕДЁННАЯ СТОИМОСТЬ

- **Чистая приведённая стоимость (NPV)** — это сумма дисконтированных значений потока платежей, приведённых к сегодняшнему дню. Показатель NPV представляет собой разницу между всеми денежными притоками и оттоками, приведёнными к текущему моменту времени (моменту оценки инвестиционного проекта). Он показывает величину денежных средств, которую инвестор ожидает получить от проекта, после того, как денежные притоки окупят его первоначальные инвестиционные затраты и периодические денежные оттоки, связанные с осуществлением проекта. Поскольку денежные платежи оцениваются с учётом их временной стоимости и рисков, NPV можно интерпретировать как стоимость, добавляемую проектом. Её также можно интерпретировать как общую прибыль инвестора. Иначе говоря, для потока платежей **CF** где **CF_t** — платёж через **t** лет (**t=1, ..., N**) и начальной инвестиции **IC** приведённая стоимость

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t} = -IC + \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

-
- Ставка дисконтирования — это норма доходности. Показатель влияет как на принятие решения об инвестировании средств, так и на оценку компании или отдельного вида бизнеса. Рассчитаем ставку дисконтирования, а также коэффициент дисконтирования. С экономической точки зрения ставка дисконтирования — это норма доходности на вложенный капитал, требуемая инвестором. Иначе говоря, с ее помощью можно определить сумму, которую инвестору придется заплатить сегодня за право получить предполагаемый доход в будущем. Поэтому от значения показателя зависит принятие ключевых решений, в том числе при выборе инвестиционного проекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Один из подходов основан на модели оценки доходности активов (capital asset pricing model - CAPM), теоретической модели, разработанной для объяснения динамики курсов ценных бумаг и обеспечения механизма, посредством которого инвесторы могли бы оценивать влияние инвестиций в предполагаемые ценные бумаги на риск и доходность их портфеля. Эта модель может быть использована для понимания альтернативы "риск-доходность" и в нашем случае. Согласно модели, величина требуемой нормы доходности для любого вида инвестиций зависит от риска, связанного с этими вложениями, выражением:

$$R = R_f + (R_m - R_f) * \beta$$

где R - требуемая норма доходности (ставка дисконтирования, альтернативные издержки),

R_f - доходность безрисковых активов

R_m - среднерыночная норма прибыли.

β - коэффициент "бета" (измеритель риска вложений)

ЦЕНА КАПИТАЛА

Цена капитала - одна из основных концепций финансового менеджмента. Цена капитала - это плата за использование того или иного источника финансирования предприятия, причем не только заемного, но и собственного капитала. Каждый из таких источников имеет цену. Она выражается в процентах к величине используемого капитала. По отношению к собственному капиталу цена - это дивиденды акционерам, издержки, связанные с эмиссией акций, и т.п. Цену капитала не следует отождествлять со стоимостью предприятия (бизнеса) или стоимостью имущества предприятия. Для одних видов капитала его цена достаточно четко выражена, для других ее необходимо рассчитывать. Цена капитала показывает минимально допустимый уровень доходности операций хозяйствующего субъекта. Цена капитала дает возможность обосновывать принимаемые инвестиционные решения, определять финансовые издержки, оптимизировать структуру капитала и др.

РЫНОК ЗЕМЛИ

- (market of land) – является рынком природных ресурсов, необходимых для производства товаров и услуг. Природные ресурсы (natural resources) – все, что может быть использовано в производстве в натуральном состоянии: плодородные земли, свободные места для строительства, леса, минералы и т.д.
- Одной из важнейших особенностей земли как фактора производства является ее абсолютная (физическая) ограниченность. Вследствие этого объем предложения земли со стороны землевладельцев является постоянной величиной, которая может быть незначительно увеличена за счет мелиорации, дренажа и других работ по улучшению качества земли или уменьшена за счет ухудшения качественных характеристик земли и выбытия ее из эксплуатации.

ЦЕНА ЗЕМЛИ

- **Цена земли** — цена собственности на участок земли.
- Особенностью земли как товара является то, что покупается не сама земля, а доход, который она приносит. Иными словами, покупается право на получение регулярного дохода в течение не определенного периода времени. Владелец земельного участка намерен получить от продажи земельного участка такую сумму, поместив которую в банк можно получить доход в виде процента, равного ренте. **Земельная рента** — это цена услуг земли. Земельная рента определяет цену земли. Чем выше рента от услуг участка земли, тем выше цена земли. Цена на землю определяется путем капитализации ренты.