



Цена Капитала. Рынок земли.

Наращение

- Приведение к моменту в будущем называют наращением (компаундированием).
- Наращение к определённому моменту в будущем выполняется путём умножения прошлых денежных потоков (потоков платежей) на коэффициент наращеня $K_s = (1 + i)^n$
- где
- i — процентная ставка,
- n — номер периода.

Приведенная стоимость

Под **приведенной стоимостью** понимают *текущую* стоимость денежных средств, которые будут получены *в будущем*. **Приведенная стоимость** – понятие, по своему значению противоположное будущей стоимости. Если мы хотим узнать, сколько будут стоить наши инвестиции в будущем, нам придется воспользоваться концепцией будущей стоимости. Если же мы хотим узнать, сколько денежные средства, которые мы получим в будущем, будут стоить сегодня, нам потребуются рассчитать соответствующие показатели с использованием концепции приведенной стоимости.

Ставка дисконтирования

В основе прогнозирования ставки дисконтирования лежит теоретическая предпосылка о тесной связи между доходностью долговых инструментов (облигаций) и долевых инструментов (акций). В общем случае инвестор готов брать на себя больший риск (покупать акции) только в том случае, если прогнозируемая доходность по ним превысит доходность по облигации плюс определённые премии за риск. Согласно рассматриваемой здесь модели, будущая требуемая инвестором ставка доходности представляет собой сумму:

- Базовой ставки по эмитенту — ставки прогнозируемой доходности по валютным (долларовым) корпоративным облигациям данного эмитента (учитывает в себе премию за кредитный риск);
- Премии за страновой риск для владельцев долевых инструментов (учитывает риск вложения средств в долевые инструменты, характерный для российского рынка акций по сравнению с облигационным рынком);
- Премии за отраслевые риски (учитывает в себе волатильность денежных потоков, обусловленную отраслевой спецификой);
- Премии, связанной с риском некачественного корпоративного управления;
- Премии за риск неликвидности акций эмитента.

***ЭМИТЕНТ** (англ. *issuer*) — организация, физическое лицо, выпустившая(её) (эмитировавшая) ценные бумаги для развития и финансирования своей деятельности

Рынок земли

Рынок земли - это рынок, на котором объектом купли-продажи является пользование земли, предоставляемой в аренду собственниками земли (землевладельцами) фирмам.

Как фактор производства земля необходима в любой отрасли экономики. На земле выращиваются культурные растения, пасется скот, строятся здания, прокладываются дороги и другие коммуникации. Поэтому при организации и расширении производства у предпринимателей возникает спрос на пользование землей.

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.

Земельная рента

Земельная рента — 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).

Дифференциальная рента — дополнительный доход, получаемый за счет использования большей плодородности земли и более высокой производительности труда.

Монопольная рента — особая форма земельной ренты, образуется при продаже определенных видов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, превышающей их стоимость.

Цена земли

цена купли–продажи земельного участка, формируется на земельном рынке под влиянием спроса и предложения. Базовая цена земли равна рентному доходу, деленному на норму ссудного процента, т. е. такой сумме денег, которая будет положена в банк и будет приносить ссудный процент, равный ренте. В условиях абсолютной неэластичности предложения земли, в связи с ее ограниченностью и ростом спроса, цена земли имеет тенденцию к постоянному росту