Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Тихоокеанский государственный университет»

Кафедра «Экономическая теория и национальная экономика»

**Цена земли: экономическая содержание и факторы, определяющие её динамику**

**Курсовая работа по дисциплине «Экономическая теория»**

КР. 590650

Выполнил студент гр. К-91 Костенко А.О.

Проверил руководитель

Хабаровск – 2010 г.**Задание на курсовую работу**

Тихоокеанский государственный университет

кафедра «Экономическая теория и национальная экономика»

Костенко Ася Олеговна

Очная форма обучения, 2 курс, К-91, 590650

«Цена земли: экономическое содержание и факторы, определяющие её динамику»

дисциплина «Экономическая теория»

План курсовой работы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень графического материала с указанием вида и формы иллюстраций \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

(дата выдачи задания)

« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

(дата сдачи законченной курсовой работы)

« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

(дата проверки работы научным руководителем)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись руководителя) (Ф.И.О.)

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись студента) (Ф.И.О.)

Содержание:

Введение 4

1. Земля как фактор производства 5

1.1. Особенности земли 5

1.2. Специфика рынка земли 6

2. Теория ренты 8

2.1. Понятие ренты и рентных отношений 8

2.2. Виды земельной ренты 10

3. Цена земли 17

3.1. Сущность и факторы, определяющие динамику цены земли 17

3.2. Методы оценки земли 21

Заключение 27

Список использованных источников 29

Приложение 30

 **ВВЕДЕНИЕ**

 Наряду с трудом и капиталом важнейшим фактором производства является земля. Термин «земля» охватывает все полезности, которые даны природой в определенном объеме и над предложением которых человек не властен, будь то сама земля, водные ресурсы или полезные ископаемые.

 Актуальность темы заключается в том, что для организации своей деятельности любой фирме нужно производственное пространство, на котором она смогла бы собрать вместе все остальные имеющиеся у неё ресурсы: труд, капитал, сырьё и материалы. Производственное пространство может иметь самый различный вид в зависимости от профиля фирмы: для агрофирмы это будут поля под посевы, для промышленной фирмы – корпуса цехов с оборудованием, для сервисной фирмы – помещения, в которых она обслуживает клиентов. Но во всех случаях создание производственного пространства требует, чтобы фирма имела право пользоваться определённым участком земли или частью здания, которое на этом участке возведено. Таким образом, рынок земли всегда является одним из важнейших рынков производственных ресурсов.

 Цель работы – изучить и раскрыть сущность такого понятия, как цена земли.

 Исходя из цели, формируются задачи курсовой работы:

 1) Рассмотреть экономическое содержание данного понятия

 2) Определить факторы, влияющие на динамику цены земли

 3) Изучить земельную ренту как экономическую категорию.

 При написании курсовой работы использовались учебники по экономической теории, а также такие законодательные документы, как Гражданский и Земельный Кодекс Российской Федерации.

 1. Земля как фактор производства

 1.1. Особенности земли.

 Анализ земли необходим, главным образом для того, чтобы определить природу, сущность и особенности дохода от экономической реализации этого фактора производства.

 Земля стала объектом экономического анализа в теории французских физиократов. Они считали землю единственным производительным ресурсом, а труд земледельческого рабочего – единственной субстанцией общественного богатства. Промышленность и торговлю физиократы считали бесплодными отраслями.

 Именно эти ученые выделили землю как особый фактор производства. «Земледелие имеет ту особенность, что оно одно приводит в действие силы растительной и животной жизни; эта таинственная сила... поистине обладает особенностями, в силу которых земледелие и отличается от индустрии, - считают Ш. Жид и Ш. Рист»

 Земля – это уникальное средство производства, имеющее свои особенности:

1. Земля в отличие от других факторов производства имеет неограниченный срок службы и невоспроизводима по желанию
2. По своему происхождению она природный фактор, а не продукт человеческого труда.
3. Земля не поддаётся перемещению, свободному переводу из одной отрасли производства в другую, то есть она недвижима.
4. Земля, используемая в сельском хозяйстве, при рациональной эксплуатации не только не изнашивается, но и повышает свою производительность

 Таким образом, тот, кто владеет землёй или использует её, получает определённые преимущества. В связи с этим по поводу землевладения возникают особые экономические отношения, порождающие особый доход и особую его экономическую форму – земельную ренту.

 1.2. Специфика рынка земли.

 Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей:

 1) Земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

 2) В зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на: лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим.

 3) Общее предложение земли в каждый данный момент времени постоянно и не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменения цен. То есть эластичность рыночного предложения по цене равна нулю – как бы ни росла цена, которую покупатели готовы уплатить за земельные участки, рыночное предложение этих участков не может заметно возрасти (т.к. площадь их физически ограниченна). Поэтому если построить кривую предложения земли на рынке в зависимости от цены, то в краткосрочном периоде эта кривая примет вид вертикальной прямой (см. Приложение – рис 1.)

 Но если говорить о более длительном периоде, то приложив некоторое количество труда и капитала, можно увеличить количество пригодных к использованию земель. Это означает, что эластичность предложения земли в зависимости от цены становится отличной от нуля. Следовательно, на графике линия предложения превратится в наклонную прямую.(см.Приложение – рис.2)

 4) Земля используется как в сельскохозяйственных, так и несельскохозяйственных целях, что обуславливает существование двух видов спроса на землю:

* Сельскохозяйственный спрос является производным от спроса на продовольствие. Он зависит от плодородия почвы, местоположения сельскохозяйственных участков – степени удаленности от центров потребления продовольствия и сырья. Немаловажным фактором, влияющим на сельскохозяйственный спрос на землю, является постепенное сокращение доли продовольствия в бюджете потребителя. По мере повышения доходов все большая часть их расходов приходится на непродовольственные блага (автомобили, путешествия и т.д.) Это выражается в том, что доля сельского хозяйства в национальном доходе сокращается.
* Несельскохозяйственный спрос на землю формируется в зависимости от подготовленности участка к использованию (участок, к которому уже подведена вода, газ, электроэнергия и телефонный кабель, будет стоить дороже участка, к которому все это еще только предстоит подвести) и местоположения участка.

 Совокупный спрос на землю представляет собой сумму двух указанных видов спроса:

D = D + D

 На графике кривые сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса на землю имеют отрицательный наклон вследствие закона убывающей предельной производительности, но различную эластичность: кривая несельскохозяйственного спроса более эластична, так как даже незначительное снижение цены вызывает рост спроса на землю (для жилищного строительства и т.п.). (см. Приложение – рис. 3)

 5) Земельный рынок формирует условия, стимулирующие эффективное использование земли, и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка, если он не функционирует эффективно.

 Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а также весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

 2. Теория ренты

 2.1. Понятие ренты и рентных отношений.

 Экономисты по-разному определяют сущность ренты. Одни рассматривают ренту как один из видов доходов на собственность, плата собственников за использование природного ресурса. Другие рассматривают ренту как регулярный доход с капитала или земельного участка, получаемый их владельцами без предпринимательской деятельности. Ренту определяют и как особый вид относительно устойчивого дохода, непосредственно не связанного с предпринимательской деятельностью.

 Определение ренты неразрывно связано с понятием земли. Внешне рента представляет собой плату за пользование землей, которую ее собственник получает от арендатора. Очевидно, что она является частью стоимости продукта, полученного предпринимателем. Но природу ее, источники и обстоятельства возникновения показывает теоретический анализ. Прежде всего, он предполагает выяснение двух главных обстоятельств, определяющих ее возникновение: это, во-первых, особенности ценообразования на продукцию сельского хозяйства, в котором природный ресурс имеет определяющее влияние на производительность труда, во-вторых, специфику получения в этой отрасли сверхприбылей и причин устойчивости их воспроизводства.

 Рента (лат. reddita - отданная назад, возвращенная) – общее название доходов владельцев земли и владельцев всех тех ресурсов, величина предложения которых строго фиксирована.

 Аренда земли – вид землепользования, при котором собственник передает свой участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства. В арендном договоре предусматривается вознаграждение землевладельцу - арендная плата.

 Арендная плата в настоящее время является основной формой крестьянского землепользования в развивающихся странах. Например, в Иране арендуют землю 60% всех крестьянских семей, в Гватемале и Аргентине - 40, в Панаме - свыше 75%.

 В XVI-XVII вв. возникла капиталистическая (предпринимательская) аренда земли. В этом случае арендатор вкладывает в землю собственный капитал, ведет хозяйство с помощью наемного труда с целью извлечения прибыли. Такая аренда особенно распространена в США, Великобритании, Бельгии, Нидерландах и Франции.

 Сейчас в странах Запада заметна тенденция к сокращению доли арендованной земли в общем, земельном фонде. Это происходит под воздействием ряда причин: на химических предприятиях создаются многие заменители сельскохозяйственного сырья, укрупняется сельскохозяйственное производство, трудящиеся крестьяне и фермеры разоряются из-за возросшей конкуренции на рынках сбыта продукции и др. Наблюдается и другая тенденция – в одном лице соединяются земельный собственник и предприниматель.

 Арендная плата за землю во всех странах учитывает процент на капитал (основные фонды), вложенный в имущество землевладельцем, и главным образом – ренту. В силу этого возникают рентные отношения между землевладельцем и предпринимателем – арендатором.

 Рентные отношения представляют собой отношения между собственником земли и арендатором по распределению прибыли. Одна ее часть – в виде обычной прибыли – достается предпринимателю, а другую долю – в форме сверхприбыли – получает земельный собственник (см. Приложение - рис.4).

 Арендная плата за землю, как правило, бывает больше ренты, поскольку в аренду сдается земельный участок, на котором имеются сооружения, постройки, дороги и т.д. В таком случае в арендную плату помимо земельной ренты входит и ссудный процент, уплачиваемый за временное пользование примененным к земле капиталом.

 2.2 Виды земельной ренты

 Земельная рента возникает в силу тех особых экономических отношений, которые складываются по присвоению и использованию земли. Землевладелец (частный собственник, кооператив или государство) обладает монополией собственности на землю, поскольку только он на законном основании присваивает землю – невоспроизводимый фактор производства. Собственник передает свое право использования земли предпринимателю, который по условиям арендного договора временно становится обладателем монополии хозяйствования на земле. Именно с этими монополиями связан механизм превращения части прибыли в ренту.

 2.2.1. Экономическая рента

 Экономическая рента определяется как выигрыш по сравнению с альтернативной стоимостью предложения ресурсов. Она аналогична понятию «выигрыша производителя» на рынке продукции. Поэтому экономическая рента трактуется как любой доход, относимый к производственным затратам, который превосходит его альтернативную стоимость. Этот доход возможен лишь при фиксированном предложении ресурса. В длинном периоде положение может меняться. Единственным ресурсом, предложение которого неэластично даже в долгосрочных временных интервалах, является земля. Доход, получаемый от её использования, называют чистой экономической рентой. Используя разнокачественные (по плодородию, местоположению) земли, человек на земле работает до тех пор, пока дополнительная отдача, получаемая от дополнительного капитала и труда, не сократится настолько, что она уже не будет вознаграждать его за их приложение. Там, где этот предел достигнут, человек прекращает обрабатывать землю. Но эти условия могут измениться, если вблизи земельного участка будет проложена железная дорога или население региона резко увеличится, а ввоз сельскохозяйственной продукции затруднен. Тогда низкоплодородные участки могут быть вовлечены снова в обработку, но это потребует дополнительных капиталов и труда.

 2.2.2. Абсолютная рента

 Абсолютная рента является результатом монополии частной собственности на землю со стороны определенного класса общества. В самом деле, собственник земли именно в этом своем качестве, зная, что земля необходима всем - для сельскохозяйственного и промышленного производства, - заставит желающего пользоваться землей, платить за нее арендную плату. В этой арендной плате заключены две части: одна соответствует проценту на капитал, уже вложенный в землю и неотделимый от нее (мелиорация, ирригация, постройки и т.д.); другая существует всегда и соответствует передаче права пользования землей.

 Образование абсолютной ренты связано с тем фактом, что по причине отсталости сельского хозяйства по сравнению с промышленностью органическое строение капитала, вложенного в сельское хозяйство, ниже органического строения капитала, вложенного в промышленность, и, следовательно, в сельском хозяйстве доля переменного капитала (идущего на заработную плату) пропорционально выше, чем в промышленности. Отсюда следует, что прибавочная стоимость, создаваемая в сельском хозяйстве, выше средней прибыли, и стоимость продуктов выше капиталистической цены производства. Пропорциональному распределению прибавочной стоимости, создаваемой в сельском хозяйстве, препятствует земельная собственность, которая, представляя монополию, сама претендует постоянно на часть этой прибавочной стоимости и присваивает разницу между стоимостью и ценой производства. Земельная собственность, таким образом, завышает цену сельскохозяйственных продуктов на сумму, которую она взимает в качестве абсолютной ренты, и которая представляет, следовательно, род налога, накладываемого на общество.

 Следует подчеркнуть, что историческая отсталость сельского хозяйства по сравнению с промышленностью проистекает не из природы земли, а из общественных отношений. Частная земельная собственность, препятствующая вложению капиталов в землю и присваивающая себе все возрастающую часть прибавочной стоимости, является одной из главных причин этой отсталости. Объяснение возникновения абсолютной ренты следует из факта более низкого органического состава капитала в сельском хозяйстве по сравнению с промышленностью.

 Естественно, что различные участки земли различаются по плодородности, климатическим особенностям, местоположению, и далеко не все из них пригодны к универсальному использованию. По этой причине не все земельные угодья приносят равные доходы в виде земельной ренты.

 2.2.3. Дифференциальная рента

 Дифференциальная рента, являющаяся наиболее распространенной формой земельной ренты, фиксируется как разность между общественной ценой, отражающей повышенные производственные затраты на худших участках, и индивидуальной ценой единицы продукции, складывающихся на наилучших по качеству землях. Образование дифференциальной земельной ренты вызвано различием в плодородии и местоположении земли и эффективности добавочных затрат труда и средств на землю (например, земля в Краснодарском крае имеет массу преимуществ для возделывания зерновых культур, а в Калининградской области - для строительства лыжных курортов). Она возникает как экономическая категория в случае использования любого рода ресурсов, не являющихся полностью однородными.

 Дифференциальная рента может выступать в двух формах.

 Дифференциальная рента 1 рода связана с различием в качестве земли. Она, в свою очередь, делится на ренту по плодородию, получаемую с более плодородных земель, и на ренту по месту положения земельных участков, получаемую с земель, выгодно расположенных по отношению к материалам, труду и потребителям.

 Дифференциальная рента 2 рода предполагает интенсивный метод земледелия, добавочное вложение капитала: повышение плодородия почвы, применение прогрессивных биотехнологий, использование сортов растений с повышенным потенциалом продуктивности и т.д. В результате повышается урожайность, быстрее окупаются затраты. Предприниматель получает дополнительную прибыль

 Дифференциальная рента 2 рода выступает стимулом земледелия. Она, в отличие от дифференциальной ренты 1 рода, до истечения срока договора присваивается арендатором. Но по истечении срока аренды и эта рента становится достоянием земледельного собственника, что является одной из величайших помех внедрения рыночной экономики в аграрный сектор.

 2.2.4. Монопольная рента

 В сельском хозяйстве есть еще одна разновидность ренты - монопольная рента. Она основывается на монопольной цене, по которой продается продукт редкого качества. Свойство, каким, например, является качество твердых пшениц, позволяющих получать муку высших сортов с особыми хлебопекарными качествами, или особые сорта вин, создает этим продуктам монопольное положение на рынке позволяет продавать их по монопольно высоким ценам.

 Итак, монопольная рента - эта особая форма земляной ренты, которая появляется при монопольных ценах на исключительно редкие и невоспроизводимые в других местах земледельческие продукты и полезные ископаемые.

 Таким образом, в сельском хозяйстве, как и в других отраслях, капиталисты-предприниматели получают равную прибыль на равновеликий капитал. Выплата ренты землевладельцам осуществляется не в нарушение закона стоимости, а в соответствии с ним. Однако поскольку конкуренции не удается преодолеть барьер частной собственности на землю, землевладельцы «перехватывают» у промышленных капиталистов значительную часть прибавочной стоимости в виде ренты.

 2.2.5. Строительная рента.

 Что касается земли, предназначаемой для строительных целей, то А. Смит показал, каким образом рента с земли, как и с других неземлевладельческих участков, регулируется в своей основе собственно землевладельческой рентой. Эта рента характеризуется: во-первых, тем преобладающим влиянием, которое здесь на дифференциальную ренту оказывает местоположение (оно очень важно, например, при возделывании винограда и для строительных участков в больших городах); во-вторых, очевидной и полнейшей пассивностью собственника, активность которого заключается (в особенности по отношению к рудникам) просто в эксплуатации общественного прогресса, в который собственник ничего не привносит и в котором он ничем не рискует; и, наконец, преобладанием монопольной цены во многих случаях. Строительную ренту необходимо повышает не только рост населения и возрастающая вместе с ним потребность в жилищах, но и рост основного капитала, который или присоединяется к земле или размещен на ней, как все промышленные строения, железные дороги, товарные склады, доки и т.д. Смешение платы за наем, поскольку она представляет процент и амортизацию капитала, вложенного в дом, с рентой просто за землю невозможно здесь, в особенности в тех случаях, когда земельный собственник и строительный спекулянт совершенно разные лица. В этом случае следует принимать во внимание два момента: с одной стороны, эксплуатация земли в целях производства или добывающей промышленности, с другой – земля представляет собой пространство, которое необходимо как условие всякого производства и всякой человеческой деятельности. И в том и в другом случае земельная собственность требует своей дани. Спрос на строительные участки повышает стоимость земли как пространства и основы, в то же время благодаря этому возрастает спрос на элементы земли, которые служат строительным материалом.

 2.2.6. Лесная рента

 Земельная рента в лесопользовании специфична. Лесные земли как объект лесопользования в экономическом смысле ценны не сами по себе, а коммерческими ресурсами – древесиной на корню, продуктами побочного пользования, рекреацией. В этом принципиальное отличие между сельским и лесным хозяйствами и обусловлено оно единственной причиной – чрезвычайной продолжительностью воспроизводственного цикла лесных экосистем. Не случайно в российском лесном законодательстве земля и ресурсы рассматриваются в единстве, как нечто целое, объединяются общим понятием – лесной фонд. Платежи за лесопользование зависят от плодородия почв опосредовано. Рентообразующими факторами являются показатели качества и запаса лесных ресурсов. Поэтому земельную ренту в лесопользовании правомерно называть лесной рентой. Лесная рента принадлежит собственнику лесного фонда. При государственной собственности на лесной фонд лесная рента, как правило, облагается налогом. Любые платежи за лесопользование есть рентный налог.

 Рентный налог может быть меньше, равен или больше ренты. Рентный налог устанавливается меньше ренты или не берется совсем в случаях:

 1) на арендатора-лесопользователя возлагаются расходы по лесовосстановлению и воспроизводству лесных ресурсов;

 2) помимо воспроизводства лесных ресурсов арендатору-лесопользвателю доверяется инвестировать рентный доход как общественный ресурс в развитие лесопромышленного производства (из расчета, что предприниматели это сделают успешнее, чем госслужащие).

 Рентный налог устанавливается равным ренте, если:

1) воспроизводство лесных ресурсов осуществляется государственными органами управления лесами за счет бюджетных средств;

2) часть лесной ренты, превышающая расходы на ведение лесного хозяйства, используется на социальные и иные общегосударственные цели.

 Лесной налог превышает ренту, когда он устанавливается без обоснований и расчетов. Превышение лесного налога над рентой может иметь только негативные последствия: снижение рентабельности лесозаготовок и заработной платы рабочих.

 3. Цена земли

 3.1. Сущность и факторы, определяющие динамику цены земли.

 В условиях рыночной экономики земля покупается и продается как капитальный актив. Если земельный участок рассматривать как капитальное благо, приносящее поток доходов, то становится понятно, что цена земли зависит от двух величин:

 1) размеров земельной ренты, которую можно получать, став собственником данного участка;

 2) ставки ссудного процента.

 Покупатель земельного участка стремится приобрести его не ради почвы как таковой, а ради того постоянного ежегодного дохода, который приносит земля. Покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенно долгого периода времени.

 Вот почему необходимо использование ставки ссудного процента для определения цены земли. Ведь в экономической теории все активы, которые приносят поток доходов, рассматриваются как капитал. Владелец определенной суммы денег может положить ее в банк и получить доход в виде процента. Но он может потратить эти деньги и на покупку земельного участка. Следовательно, цена земли – это дисконтированная ценность. Она рассчитывается по аналогии с приобретением любого капитального блага, приносящего регулярный доход. Однако важно подчеркнуть, что при покупке земли предполагается, что доход в виде ренты будет выплачиваться собственнику земли не в течение 1, 2 или 10 лет, а неопределённо продолжительный отрезок времени. Следовательно, можно воспользоваться формулой для определения сегодняшней ценности будущих доходов:

*PV=FV/(1+r),*

где PV – сегодняшняя ценность, FV – будущая ценность, r – рыночная ставка процента. Поскольку величина t в этой формуле приближается к бесконечности, постольку и коэффициент дисконтирования 1/(1+r) становится все меньше и меньше с ростом t. Таким образом, цена земли как дисконтированная ценность (PV) определяется по формуле:

*PV**=*

где R – ежегодный размер земельной ренты.

 Например, если ежегодный доход в виде ренты составляет 1000 долл., ставка ссудного процента – 5 %, то цена земли составит – 1000/0.05=20000 дол.

 Из этой формулы видно, что цена земли будет расти, если увеличивается размер ренты, и падать, если повышается ставка процента.

 Рассмотренное определение цены земли является теоретическим. На практике цена земли зависит от множества факторов, влияющих на спрос и предложение земельных участков. Так, например, рост цен на землю может объясняться растущим спросом на нее со стороны как сельскохозяйственных, так и несельскохозяйственных производителей.

 Для сельскохозяйственных производителей цена земли определяется её плодородием и в определённой мере местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции.

 Для несельскохозяйственных производителей принято выделять два основных фактора формирования цены земли: подготовленность участка к использованию (наличие на участке всевозможных коммуникаций: свет, вода, газ, электричество, телефон.) и местоположение участка (особенно касается городского строительства).

 На цену земли влияет также транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу. Резко возрастает спрос на землю и в условиях инфляции, а особенно гиперинфляции, что ведет соответственно к росту цены земли.

 В целом динамика цен на землю в странах рыночной экономики Запада за весь период с начала ХХ в. имела устойчивую тенденцию к росту, хотя наблюдались и отдельные периоды снижения (например, в США в середине 1980-х гг., в связи с падением фермерских доходов упала и цена земли; в этом же направлении действовал и рост ставок ссудного процента в начале 80-х гг. ХХ в., доходивший до 18-21%).

 Рассмотрим динамику цен на земельные участки без подряда в Подмосковье на 2009 – 2010 гг.

 По данным Аналитического центра «[Индикаторы рынка недвижимости](http://www.acirn.ru/)», во 2 квартале 2010 года более половины реализуемых подмосковных поселков (почти 57%) с участками без подряда были зафиксированы в пределах 60 км от МКАД. Об этом свидетельствуют результаты «[Исследования рынка участков без подряда Подмосковья за 2009-2010 годы](http://www.irn.ru/research58/)». Причем на расстоянии до 5 км от Москвы нет ни одного поселка данного типа. (см. Приложение, Диаграмма 1)

 Высокая концентрация поселков с участками без подряда в радиусе 60 км от МКАД обусловлена, главным образом, активным освоением этих земель в прошлые периоды развития рынка загородного жилья. Ведь большинство застройщиков [коттеджных поселков](http://www.irn.ru/research56/) и поселков таунхаусов из-за последствий экономического кризиса были вынуждены [пересмотреть концепцию](http://www.acirn.ru/order/1/) своих проектов в пользу продажи участков без подряда.

 Однако данные [маркетингового исследования](http://www.acirn.ru/research) указывают и на то, что доля рынка объектов с участками без подряда в пределах 60 км от Москвы начинает сокращаться. В целом, соотношение объемов предложения таких поселков до и после 60-километровой зоны от Москвы во 2 квартале 2010 года составляло примерно 57% против 43%. Хотя еще в 4 квартале прошлого года эти показатели были на уровне 60% и 40%, соответственно.

 Другими словами, доля экономичного предложения в данном сегменте увеличивается. Это обусловлено тем, что весной на рынок вышло большое количество новых поселков, причем преимущественно в дальнем Подмосковье, где фокусируется основной [спрос](http://www.acirn.ru/order/2/) со стороны покупателей участков без подряда.

 Рассмотрим теперь, как меняются качественные характеристики предлагаемых участков без подряда в поселках на разной удаленности от МКАД. Так, согласно самые большие участки во 2 квартале 2010 года предлагались в объектах на расстоянии до 30 км от Москвы. Здесь средний размер реализуемых участков составлял около 21-23 сот. (см. Приложение, Диаграмма 2)

 Примечательно, что в пределах 60 км от МКАД наблюдается постепенное сокращение средней площади участков без подряда по мере удаления от столицы. Это связано с тем, что чем дальше от Москвы находится поселок, тем менее он востребован со стороны наиболее обеспеченных людей, заинтересованных в строительстве дома для постоянного проживания. Сокращение площади индивидуальных участков позволяет застройщику снизить их общую стоимость и повысить их привлекательность для потенциальных покупателей земли в пределах 31-60 км от МКАД.

 Однако за пределами 60 км от Москвы ситуация обратная: чем дальше от столицы, тем больше площади участков без подряда. Причина заключается в том, что по мере удаления от Москвы [стоимость земли](http://www.metrinfo.ru/cottage/) снижается, поэтому застройщик может увеличивать размеры индивидуальных участков, повышая тем самым их привлекательность и в то же время не делая их менее доступными по цене для [потенциальных покупателей](http://www.irn.ru/order2/). В результате, во 2 квартале 2010 года за 90-километровой зоной средняя площадь участков без подряда составляла около 18 сот. Данный показатель почти на 30% больше, чем в поселках, расположенных на расстоянии 61-75 км от МКАД.

 Что касается стоимости [участков без подряда](http://www.acirn.ru/research/country), самый высокий уровень цен во 2 квартале 2010 года характерен для 30-километровой зоны от Москвы. Здесь средняя стоимость сотки приближается к отметке в 590 тыс. руб. Это связано не только с ограниченным объемом предложения и высокой стоимостью земли в данном сегменте, но также с тем, что эта удаленность наиболее приемлема для строительства домов для постоянного проживания.

 Примечательно, что уже в следующем географическом сегменте 31-45 км от МКАД средняя цена за сотку дешевле почти в 2,5 раза – около 245 тыс. руб. В целом наблюдается равномерное снижение стоимости участков без подряда после 46 от Москвы. Минимальная цена сотки характерна для самых дальних поселков (за 106 км от МКАД) – примерно 76 тыс. руб. (см. Приложение, Диаграмма 3)

 Интересно, что за последние месяцы более дорогие поселки с участками без подряда, расположенные в радиусе 60 км от столицы, существенно подешевели. С 4 квартала 2009 года по 2 квартал 2010 года средняя стоимость сотки здесь снизилась на 10%-20%. На фоне этого [цена земли](http://www.irn.ru/order/5/) в поселках за 61 км, наоборот, возросла. Самый высокий прирост стоимости участков без подряда характерен для поселков в радиусе 91-105 км от МКАД – около 17%: с 73,7 тыс. руб. до 88,5 тыс. руб. за сотку.

 Все это свидетельствует о том, что [участки без подряда](http://www.irn.ru/review/land/) в основном интересны менее обеспеченным покупателям, т.е. людям, у которых недостаточно средств на приобретение готового дома и которым нужна своего рода длительная «рассрочка». В то время как богатые люди предпочитают скорее готовое загородное жилье, нежели участки без подряда, пусть и недалеко от Москвы.

 3.2. Методы оценки стоимости земли.

 Существует три основных метода оценки рыночной стоимости земли и другой недвижимости:

* метод сравнения продаж;
* затратный метод;
* метод капитализации доходов (доходный метод).

 3.2.1 Метод сравнения продаж.

 Это основной метод. Он применим в том случае, когда существует рынок земли и недвижимости, существуют реальные продажи, когда именно рынок формирует цены, и задача оценщика заключается в том, чтобы анализировать этот рынок, сравнивать аналогичные продажи и таким образом получать стоимость оцениваемого объекта. Метод построен на сопоставлении предлагаемого для продажи объекта с рыночными аналогами.

 Он предполагает, что благоразумный покупатель заплатит меньшую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Поэтому цены, уплаченные за схожие или сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта или их группы. Однако для этой работы необходим уже сформировавшийся рынок земли и недвижимости.

 Способом сравнения можно оценить землю под дачное или коттеджное строительство, т. е. там, где существует достаточное для сравнения количество совершенных сделок. В оценке промышленных и других коммерческих земель этот метод не применим, так как земля не вовлекалась в необходимых масштабах в реальные обороты продаж. Кроме того, этот метод дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, а также при резких изменениях экономических условий.

 3.2.2.Метод оценки по затратам

 Этот метод к земле практически не применим. Он может использоваться лишь в исключительных случаях.

 Данный метод приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

 Ограниченность затратного метода заключается в том, что он дает необъективную оценку стоимости объектов недвижимости, хотя и является единственным методом определения рыночной стоимости собственного земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с аналогичными участками без дополнительных вложений капитала.

 Затратный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью с учетом улучшений, за вычетом их износа. Эта модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

 3.2.3. Доходный метод.

 Метод капитализации доходов основывается на принципе ожидания. Данный принцип предполагает, что инвестор или предприниматель приобретает недвижимость в ожидании дохода от объекта. Он может быть определен исходя из способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации объекта. Иными словами, стоимость или цена представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих рентных доходов и выручки от перепродажи объекта.

 Применение доходного метода всегда затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке. Применение метода капитализации доходов требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических тенденций, а также использования таких расчетных инструментов, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты (обязательства выплаты суммы в оговоренный срок) и др.

 Доходный метод может быть реализован при оценке земель сельскохозяйственного назначения, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка культур и затрат на их возделывание, оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

 3.2.4 Метод оценки, основанный на анализе наиболее эффективного использования недвижимости.

 Например, при оценке земли, когда инвестор желает выкупить землю под предприятием отдельными участками, необходимо провести анализ на наиболее выгодное использование различных компонентов недвижимости и выделить участки, обладающие максимальной рыночной стоимостью, на которые повышен спрос на рынке. В результате будет получена та максимальная рыночная цена земли, которую готов заплатить инвестор, покупающий землю с целью извлечения прибыли путем ее интенсивного использования.

 Если участки приобретаются в качестве земель специального назначения с целью извлечения дохода, то оценку можно вести несколькими методами. Один из них - метод освоения (развития). При этом оценщик исходит из суммы потенциального дохода, который получит владелец участка после приобретения им земли, ее освоения и последующей продажи.

 Методы оценки сельскохозяйственных земель базируются на показателях урожайности земель с учетом данных оптимального севооборота и землепользования для каждого региона. Стоимость их может рассчитываться также на основании показателей среднего дохода от реализации сельхозпродукции.

 Другие методы оценки опираются на существующие данные по нормативной стоимости, нормативной цене земли и используют различные приемы капитализации земельной ренты, исчисление которой базируется на расчете экономии нормализованных затрат при использовании земель и возделывании сельскохозяйственных культур на лучших и относительно лучших земельных участках.

 Величина ренты измеряется превышением рыночной цены продажи производимых сельскохозяйственных культур на худших и относительно лучших земельных участках. Величина ренты измеряется также превышением рыночной цены продажи производимых сельскохозяйственных культур над уровнем средних затрат, присущих данной оценочной группе почв. Срок капитализации рассчитывается как величина, обратная дисконту, в точке наименьшей эффективности (около 2,5 % годовых).

 3.2.5. Основные этапы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

* анализ и уточнение (корректировка) ранее выполненных работ по природно-сельскохозяйственному зонированию территории субъекта России и корректировки границ земельно-оценочных районов;
* разработка (уточнение) региональных шкал нормальной урожайности (продуктивности) основных сельскохозяйственных культур (групп культур) по оценочным группам почв в границах земельно-оценочных районов;
* классификация оценочных групп почв по их пригодности для использования в качестве сельскохозяйственных угодий по признаку их продуктивности;
* расчет нормальных затрат при использовании земельных угодий и возделывании основных сельскохозяйственных культур с включением в них нормативных внутрипроизводственных и внешних транспортных издержек в соответствии с технологией использования земельных угодий и возделывания культур в текущих ценах;
* расчет дифференциального дохода от использования оценочных групп почв под различными культурами и видами угодий, исходя из продукции, нормальных затрат и отраслевой нормы прибыли;
* расчет нормативов для корректировки доходности рабочих земельных участков на влияние негативных свойств, лимитирующих урожайность, технологических признаков, отклонений внутрипроизводственных и внешних транспортных издержек от учтенных по нормативному расстоянию и качеству дорог;
* исчисление (установление) почвенных, технологических и иных признаков рабочих земельных участков, используемых сельскохозяйственными товаропроизводителями в качестве сельскохозяйственных угодий, для их кадастровой оценки;
* расчет доходности и кадастровой стоимости рабочих земельных участков и участков землепользования сельскохозяйственных товаропроизводителей;
* классификация земель сельскохозяйственного назначения административно-территориальных образований по их доходности и кадастровой стоимости;
* ценовое зонирование земель сельскохозяйственного назначения;
* состояние карт кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
* рассмотрение органами местного самоуправления результатов кадастровой оценки и классификации земель сельскохозяйственного назначения;
* утверждение результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по ценовым зонам, классам земель сельскохозяйственного назначения, публикация материалов в открытой печати с рекомендациями или решениями по использованию опубликованных данных.

 При оценке городской земли, которая в большей части городов почти не продается, а лишь арендуется, нижнюю границу стоимости можно определять, исходя из размеров арендной платы в городе и расчетов ее капитализации. Применяются и еще более простые методы. Стоимость участка, полученного в городе под застройку, можно определить, исходя из тех 50 % цены строения, которые инвестор обязан заплатить в городской бюджет. Они и составляют фактическую стоимость земли. Это упрощение связано с неразвитостью рынка земли. На величину стоимости земельных участков влияют и другие факторы:

* доступность к центру города, местам трудовой деятельности, объектам культуры и бытового обслуживания;
* уровень инженерного оборудования и благоустройства территории и застройки;
* уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
* эстетическая, историческая ценность застройки и ландшафтная ценность территории;
* состояние окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
* инженерно-геологические условия строительства и степень поврежденности территории разрушительными воздействиями природы;
* рекреационная ценность территории и др.

 Рыночные методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться землей и недвижимым имуществом. Оценка становится необходимой уже тогда, когда собственники земли и недвижимости захотят заложить их для получения кредита. Без должной оценки такой кредит банк не выдаст. Без такой оценки нельзя и рассчитывать на привлечение дополнительных инвестиций, в том числе и иностранных.

 **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

 В ходе выполнения курсовой работы был рассмотрен довольно старый, но весьма перспективный рынок – рынок земли. Рынок земли включает в себя не только куплю-продажу земли, но и все «продукты», на которых может быть реализовано в том или ином виде право собственности на землю: преимущественно продукция сельского хозяйства.

 Человек должен обладать правом собственности на землю, правом пользования, владения и распоряжения ей. Только в этом случае он может использовать землю так, как он хочет: свободно продавать и покупать, не спрашивая разрешения от чиновника, дарить и завещать по наследству, брать кредиты под залог земли. В этом и состоит свобода собственника. Эта экономическая свобода необходима для постоянного повышения эффективности сельскохозяйственного производства за счет регуляции рынка (регулирование аграрного рынка должно быть направлено на расширение спроса, на продовольствие), за счет свободной конкуренции.

 Государство должно обеспечить нормальное функционирование земельного рынка, сведя к минимуму свою деятельность в этой отрасли экономики, самоустраняясь от хозяйственной деятельности.

 Главной особенностью экономических отношений, связанных с использованием земли, является существование земельной ренты. Отдавая землю в аренду предпринимателям, землевладельцы получают за это определенную плату – ренту. Причём земельная рента бывает нескольких видов, самыми распространёнными видами считаются абсолютная и дифференциальная земельная рента.

 Рента, которая возникает вследствие разности плодородия земельных участков (или разности местоположения участков по отношению к рынку), называется дифференциальной рентой.

 Абсолютная рента является результатом монополии частной собственности на землю со стороны определенного класса общества.

 Особенности рынка земли, связанные с неэластичностью её предложения и естественной ограниченностью, являются определяющими при формировании цен на продукцию, которая была получена с этой земли. Рента земельному собственнику закладывается в цену сельскохозяйственной продукции, причём из расчёта для самых худших по своему плодородию и производительности земель.

 В заключении необходимо отметить, что земельный рынок, как рынок факторов производства будет востребован всегда. Земля в силу своей ограниченности будет всегда приносить своему владельцу прибыль. Стоит ещё раз обратить внимание, что земля всегда будет стабильным источником дохода для своего владельца, уступая немного банковским вкладам, в случае, если деньги были вложены в банк, а не в землю.

Список использованных источников:

1. Башкоев В.З. Общая экономическая теория: учеб. для студентов экономических специальностей/ В.З.Башоев – 11-е изд. М.: Изд-во «Омега-Л», Новосибирск: Сибирское соглашение. 2008 – 732 с.
2. Земельный кодекс РФ – М.: Изд-во Эксмо – 2003 – 96 с.
3. Ивашковский С.Н. Микроэкономика: Учеб. – 2-е изд. – М.:Дело, 2001 – 416 с.
4. Кодексы и Законы РФ – СПб.: ИД «Весь», 2007 – 992 с.
5. Курс экономической теории: Учебник – 5-е исправленное, дополненное и переработанное издание – Киров: «АСА», 2004 – 832 с.
6. Липсиц И.В. Экономика: В 2 кн. Кн.2: Учебник для 10 кл. общеобразоват. учрежд. 5-е изд. – М.: Вита-Пресс, 2000 – 352 с.
7. Экономическая теория/ Под ред. А.И.Добрынина, Л.С. Тарасевича: Учебник для вузов. – СПб. Изд. СПбГУЭФ, Изд. «Питер Паблишинг», 1997 – 480 с.
8. Экономическая теория/ Под ред. В.Д.Камаева, М.З.Ильчикова, Т.А.Борисовской: Учебник для вузов. 3-е изд. – М.: Кнорус, 2008 – 384 с.
9. Экономическая теория/ Под ред. В.Д.Камаева, Е.Н.Лобачевой. Учебник – Москва, Изд. Юрист, 2005 – 557 с.
10. Экономическая теория: Учебник. – М.:Юрист 2000 – 568 с.
11. Аналитический центр «Индикатор рынка недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http//www.irn.ru

Приложение

Цена

**Предложение земельных участков в краткосрочном периоде**

Площадь предлагаемых для использования земель (рис.1)

Цена

Площадь предлагаемых для использования земель (рис.2)

**Предложение земельных участков в долгосрочном периоде**

**Предложение земельных участков в краткосрочном периоде**

Р

(в млн. руб. за год)

Q (га)

Dсх

Dнсх

DL

График спроса на землю (рис.3)

Источники дохода предпринимателя и собственника земли (рис.4)

Диаграмма 1

Диаграмма 2

Диаграмма 3