

Цена земли и арендная плата

Симонькина Д. А.
ПС-12

Цена земли

- Цена земли — это сумма денег, с которой бывший собственник земли получал бы банковский процент на вложенный капитал.
- Цена земли — это бессрочное вложение капитала.

Цена земли

$$C_0 = \sum_{t=0}^T P(1+r)^{-t},$$

- где P - годовая рента (арендная плата), ожидаемая с данного участка земли в t -м году;
- t - срок службы участка земли в годах (от 0 до T);
- r - текущая рыночная ставка ссудного процента.

Рента

- Рента - Плата за использование ресурсов/ Арендная плата за пользование землей/ Дополнительный доход, получаемый сверх прибыли/ Периодический доход с активов/ Плата, получаемая с определенной собственности

-
- Цена земли определяется на основе *капитализации ренты*. Цена земли должна быть равна сумме денег, положив которую в банк продавец земли получал бы аналогичный процент на вложенный капитал.

-
- Но когда годовая рента приносит денег больше, чем доход, полученный по вкладам в банк, покупка земли становится выгодной сделкой.

Оплата арендной платы

- Оплату арендаторы юр. лица и ИП производят ежемесячно не позднее последнего дня текущего месяца, арендаторы граждане - ежегодно до 20 декабря текущего года.
- Размер арендной платы за земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), ранее предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам и переоформляемые в аренду считается равным 2 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка; 0,3% кадастровой стоимости арендуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения; 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте.
- Размер арендной платы, предусматривающий использование земельного участка или его части для целей благоустройства территории, определяется в размере 0,6% от ставки основного вида разрешенного использования.
- Размер арендной платы на период проектирования до получения в установленном законом порядке разрешения на строительство определяется в размере 50% от ставки основного вида разрешенного использования.
- Размер арендной платы на период проведения изыскательских работ определяется в размере 10% от ставки основного вида разрешенного использования.

Современная экономическая теория понятие арендной платы относит не только к земле, но и к остальным факторам производства, имея в виду, что каждый фактор используется в определенное время и берется как бы напрокат. В этом значении выступает цена труда как цена использования рабочей силы за определенное время. Цена средств производства рассматривается как своеобразная прокатная оценка. Таким образом, арендная плата имеет в виду ту цену, которую следует платить за пользование любым фактором производства. Такой подход позволяет вычлени́ть чистый доход предпринимателя, который должен подняться над этими величинами, обеспечивая предприятию необходимую конкурентоспособность.

Спасибо за внимание