**ТЕМА 3.5. ДОХОДЫ ОТ СОБСТВЕННОСТИ.**

**ССУДНЫЙ КАПИТАЛ**

1. Происхождение и сущность ссудного капитала. Ссудный процент.
2. Банки: их виды и функции.
3. Прибыль банковского бизнеса.
4. **Происхождение и сущность ссудного капитала.**

**Ссудный процент.**

**Кредит** (от лат. credit — он верит) — **предоставление в долг товаров и денег на условиях возврата через известное время суммы долга плюс процент.** Исторически первоначальной формой кредитных отношений было ростовщичество. Ростовщичество — это выдача денег в долг с условием уплаты заемщиком высоких процентов при погашении долга. В Древней Греции в IV в. до н.э. были известны случаи ростовщических ссуд с уплатой 42% в месяц (свыше 570% годовых). Денежные ссуды от ростовщиков люди брали на различные потребительские нужды. С возникновением же капитализма бизнесмены стали использовать кредит для получения прибыли. Кредитные отношения превратились в важнейшее условие хозяйствования.

Чтобы создать нормальные условия для производственного бизнеса, были решены две задачи. Во-первых, проценты для денежных ссуд были снижены до приемлемого уровня, не превышавшего среднюю норму прибыли. Во-вторых, были изысканы новые - гораздо более обширные — источники ссудного капитала.

Ссудные капиталисты сколачивают денежный капитал за счет многих источников (рис. 1).



Рис. 1. Источники ссудного капитала.

**Ссуда** – это **временная передача денежных средств нуждающимся в деньгах предпринимателям за определенный процент.**

**Ссудный капитал – это денежный капитал, передаваемый в ссуду на условиях возвратности, срочности, платности и гарантированности.**

 **Д - Д'**

В условиях развитого товарного хозяйства впервые возникает **рынок ссудных капиталов**. В качестве предмета купли-продажи на нем выступает особый товар — капитал. Его особенность состоит в том, что деньги приобретают дополнительную полезность — **способность возрастать по стоимости и приносить прибыль**.

В состав рынка ссудных капиталов входит **рынок инвестиций.**

Под **инвестицией** подразумевается **долгосрочное вложение капитала в какое-то предприятие или дело ради получения прибыли.**

При этом **финансовые инвестиции** **идут на закупку акций, облигаций и ценных бумаг, выпущенных предприятием или государством**.

**Реальные инвестиции** **— это использование денег для увеличения производственного основного капитала** (зданий, сооружений, оборудования), жилищного строительства, товарно-материальных запасов.

Основными организационно-экономическими **формами кредита** являются **коммерческий и банковский**. Они различаются по составу участников, объектам кредитования, величине процента и сфере использования.

**Коммерческим** называют такой **кредит**, **который предоставляется товарами с отсрочкой платежа.** Он часто возникает, когда приобретатель продукции не может немедленно расплатиться за нее наличными деньгами. В этом случае используется, как правило, **вексель — специальное долговое обязательство заемщика уплатить определенную сумму денег в указанный срок.** Зачастую предприниматель, получивший вексель, делает на нем передаточную надпись (индоссамент) и использует вместо денег для покупки нужных благ у другого продавца, а этот — у третьего и т.д.

Тем самым, попадая в торговый оборот, вексель становится простейшим видом кредитных денег.

Коммерческий заем является основой кредитной системы, он непосредственно обслуживает движение капитала в сфере производства. Этот кредит возможен только между фирмами, непосредственно связанными хозяйственными отношениями (предприятиями, которые создают средства производства, и фирмами, которые

их потребляют). Его нельзя использовать, например, для оплаты труда работников.

Универсальный характер имеет **банковский кредит**, который выдается в виде **денежных ссуд.** В отличие от коммерческого займа он может предоставляться в значительно большем объеме, на более длительные сроки каждому бизнесмену и на любые цели.

В сфере кредитных отношений распространены и другие их формы:

 а) **потребительский кредит** (**продажа отдельным лицам товаров через розничные магазины с отсрочкой платежа, предоставление банками ссуды на потребительские цели);**

**б) ипотечный кредит (долгосрочный заем под залог недвижимости — земли, зданий);**

**в) межхозяйственный кредит (выпуск предприятиями и организациями для предоставления друг другу акций, облигаций и других ценных бумаг);**

 **г) государственный кредит (выпуск облигаций государственных займов, покупаемых бизнесменами и населением).**

1. **Банки: их виды и функции.**

Основная функция банков — сосредоточивать у себя денежные средства и предоставлять их в ссуду. Исторически первоначальным делом банков является посредничество в платежах. Они хранят у себя денежные средства предпринимателей, по поручению которых ведут расчеты с поставщиками и покупателями, вносят платежи в государственную казну, ведут кассовое обслуживание фирм (выдают им наличные деньги для заработной платы и на другие цели).

Банки выпускают кредитные средства обращения — знаки стоимости, которые выполняют роль денег в товарообороте и платежах (наличные деньги, банкноты). Банки выполняют свои **функции** в двух взаимосвязанных видах операций:

1. **пассивных** — **операциях по образованию банковских ресурсов** и
2. **активных** — **операциях по их размещению и использованию** (рис. 2).

****

Рис.2. Функции банка

1. Денежные средства банков складываются из

**А)**  **собственных капиталов** (они образуют, как правило, незначительную часть всех средств: в США, например, 8%) и депозитов — вкладов клиентов.

**Б)** **Депозиты** делятся на:

* **срочные**  (вложения на заранее установленный срок и не подлежащие изъятию до его наступления);
* **до востребования** (вклады на текущие счета, которые банк обязан выдать по первому требованию вкладчика).
1. В активные операции входят разнообразные **ссуды**: вексельные, фондовые, подтоварные, бланковые.
2. Вексельная ссуда- банк покупает вексель у предпринимателя, если тот стремится превратить его в деньги еще до наступления срока платежа. Из обозначенной на векселе суммы удерживается учетный процент — плата за предоставление денежной суммы. При наступлении срока платежа по векселю банк предъявляет его к оплате тому, кто выдал долговое обязательство.
3. Фондовые ссуды - дают под залог ценных бумаг — акций, облигаций, закладных и т.п., а также покупают такие бумаги.
4. Подтоварные ссуды предоставляются под залог товаров, находящихся в торговом обороте, в пути к покупателю, на складе готовой продукции.
5. Наиболее крупным предпринимателям, платежеспособность которых не вызывает сомнений, предоставляется бланковый кредит: ссуду выдают без всякого обеспечения.

**III**. Кроме пассивно-активных операций и расчетов банки занимаются **торгово-комиссионной деятельностью**: покупают и продают золото, обменивают национальную валюту на иностранную, размещают займы, распродают акции и облигации и т.п.

В зависимости от характера выполняемых функций и операций банки делятся на три основных вида: центральные, коммерческие и специализированные (рис. 3).



Рис 3. Виды банков

Главную роль среди кредитных учреждений играют **центральные банки.** Центральный банк страны наделен государством **исключительным правом эмиссии** (выпуска) банкнот (банковских билетов) — денежных знаков, основных видов бумажных денег.

Кроме того, он обычно выполняет другие ***функции***:

* хранит государственные золотовалютные резервы, сохраняет резервные фонды (запасы) других кредитных учреждений;
* дает ссуды коммерческим банкам;
* обслуживает государственные учреждения;
* проводит расчеты и переводные операции, контролирует деятельность кредитных учреждений;
* регулирует количество денег в национальной экономике.

**Коммерческие банки** дают ссуды предприятиям главным образом за счет денежных средств, привлекаемых ими в виде вкладов, и ведут расчеты между предпринимателями. В современных условиях эти банки являются учреждениями универсального характера. Они осуществляют операции на рынке ценных бумаг, ведут денежные дела клиентов и занимаются валютными операциями.

**Специализированные банки** заняты преимущественно определенными видами финансово-кредитных операций.

Например,

1. ***инвестиционные банки*** осуществляют финансирование и долгосрочное кредитование капитальных вложений;
2. ***ипотечные банки*** предоставляют ссуды под залог недвижимости (земельных участков, домов);
3. ***экспортно-импортные банки*** кредитуют внешнюю торговлю и ведут расчеты с иностранными контрагентами;
4. ***сберегательные кассы***, сосредоточивающие временно свободные денежные средства населения,
5. **Прибыль банковского бизнеса.**

Банки работают на коммерческом расчете, т.е. рассчитывают на получение прибыли.

Последняя образуется потому, что процентная ставка по кредиту (отношение процента, уплачиваемого за заем, к величине ссужаемого капитала) всегда больше процентной ставки по депозиту (отношение процента, выплачиваемого вкладчику, к сумме его денежного вклада).

**Основу валовой (общей) прибыли банков составляет разница между всей суммой ссудных процентов и общей суммой депозитных процентов.**

В **валовую прибыль банков входят** их **доходы от всех коммерческих операций** (в том числе, например, от купли-продажи валюты).

 **Часть этой прибыли банка покрывают его издержки** (выплата заработной платы банковским служащим, содержание помещений, канцелярские расходы и т.п.). Оставшаяся часть - **чистая прибыль**. Данный показатель используется для исчисления нормы банковской прибыли.

**Норма прибыли банка (П′ч) — это отношение чистой прибыли (Пч) к собственному (не заемному) капиталу банка (Кс), выраженное в процентах:**



Норма прибыли банков зависит от двух основных **факторов**:

* **нормы прибыли предпринимательского капитала;**
* **процентной ставки по кредиту.**

**ТЕМА 3.5. ДОХОДЫ ОТ СОБСТВЕННОСТИ.**

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

1. Понятие и виды акционерного общества. Понятие и виды акций.

2. Распределение дохода АО.

3. Рынок ценных бумаг. Курс акции. Курсовая прибыль

**1. Понятие и виды акционерного общества. Понятие и виды акций.**

**ИЗВЛЕЧЕНИЕ из ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ**

**Глава 4. ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА**

**§2. Хозяйственные товарищества и общества**

1. **Акционерное общество**

**Статья 96. Основные положения об акционерном обществе**

**1. Акционерным обществом признается общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций;**

**Статья 97. Открытые и закрытые акционерные общества**

**1. Акционерное общество, участники которого могут отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров, признается открытым акционерным обществом. Такое акционерное общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции и их свободную продажу на условиях, устанавливаемых законом и иными правовыми актами.**

Открытое акционерное общество обязано ежегодно публиковать для всеобщего сведения годовой отчет, бухгалтерский баланс, счет прибылей и убытков.

**2. Акционерное общество, акции которого распределяются только среди его учредителей или иного заранее определенного круга лиц, признается закрытым акционерным обществом. Такое общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.**

**Статья 99. Уставный капитал акционерного общества**

1. Уставный капитал акционерного общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами.

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов.

**Статья 103. Управление в акционерном обществе**

1. Высшим органом управления акционерным обществом является общее собрание его акционеров.

К исключительной компетенции общего собрания акционеров относятся:

1) изменение устава общества, в том числе изменение размера его уставного капитала;

….

4) утверждение годовых отчетов, бухгалтерских балансов, счетов прибылей и убытков общества и распределение его прибылей и убытков;

5) решение о реорганизации или ликвидации общества.

**Статья 142. Ценная бумага**

1. Ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении.

С передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ею права в совокупности.

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

**Ценные бумаги** – это документы, дающие их обладателям право на то или иное имущество, на получение доходов, определенных денежных сумм\_\_\_\_\_\_\_

**Статья 143. Виды ценных бумаг**

К ценным бумагам относятся: государственная облигация, облигация, вексель, чек, депозитный и сберегательный сертификаты, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, **акция**, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг

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

**АКЦИЯ – это ценная бумага, свидетельствующая о том, что ее держатель:**

 **(1) вложил определенную сумму денег в уставный капитал данного АО;**

 **(2) является совладельцем этого капитала и**

 **(3)имеет право на получение части прибыли АО в форме дивиденда\_\_\_\_**

**ВИДЫ АКЦИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| Признаки | Виды акций |
| По характеру распоряжения | * Именные
* Предъявительские
 |
| По формам выпуска | * Наличные
* Безналичные
 |
| По обеспечению права голоса | * Голосующие
* Неголосующие
 |
| По характеру получения и размерам дохода | * Привилегированные
* Обыкновенные
 |

Обыкновенные

Привилегированные

Акция

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * гарантирован
* фиксирован
* не имеют
 | ***Регулярный дивиденд******Размер дивиденда******Право голоса*** | * не гарантирован
* зависит от размера прибыли
* имеют
 |

Каждая акция имеет **номинальную стоимость** – **это ее достоинство, т.е. какую сумму денег она представляет.** Номинальная стоимость определяется делением уставного капитала (в нашем случае – 240.000рублей) на количество выпускаемых акций.

Номинальная стоимость 1 акции = $\frac{240000 рублей}{240000 акций}=1 рубль$

Номинальная стоимость 1 акции = $\frac{240000 рублей}{24000 акций}=10 рублей$

А теперь составим **акционерную книгу** нашей компании

Список акционеров, владеющих привилегированными акциями

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Ф.И.О  | Номинальная стоимость акций | Размер дивиденда на 1 рубль номинальной стоимости | Дивиденды по привиле-гированным акциям |
| 1 | Белова В.А. | 10.000 | 0,50 руб | 5.000 |
| 2 | Бучина М.С. | 5.000 | 0,50 руб | 2.500 |
| 3 | Вихрева Д.Л. | 15.000 | 0,50 руб | 7.500 |
| 4 | Давлатназаров И.С. | 10.000 | 0,50 руб | 5.000 |
| 5 | Исаичева Ю.А. | 4.000 | 0,50 руб | 2.000 |
| 6 | Кутузова Ю.П. | 16.000 | 0,50 руб | 8.000 |
|  | ИТОГО | 60.000 | - | 30.000 |

Список акционеров, владеющих обыкновенными акциями

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Ф.И.О  | Номинальная стоимость акций | Размер дивиденда на 1 рубль номинальной стоимости | Дивиденды по обыкновенным акциям |
| 1 | Лобанова Н.П. | 10.000 |  |  |
| 2 | Макаров С.А. | 15.000 |  |  |
| 3 | Масленникова Е.А. | 5.000 |  |  |
| 4 | Наврузбеков Р.М. | 7.000 |  |  |
| 5 | Намозов М.У. | 13.000 |  |  |
| 6 | Некрасова Т.В. | 3.000 |  |  |
| 7 | Некрутова Е.Д. | 17.000 |  |  |
| 8 | Новикова А.В. | 15.000 |  |  |
| 9 | Племянов В.С. | 5.000 |  |  |
| 10 | Романова Ю.О. | 2.000 |  |  |
| 11 | Саломов Г.С. | 18.000 |  |  |
| 12 | Секирина Т.Э. | 17.000 |  |  |
| 13 | Смекалова Ю.А. | 3.000 |  |  |
| 14 | Собчук Ю.М. | 1.000 |  |  |
| 15 | Топтунова С.Ю. | 1.000 |  |  |
| 16 | Шмальц М.А. | 1.000 |  |  |
| 17 | Егоров А | 1.000 |  |  |
| 18 | Чекаурова Т.В. | 46.000 |  |  |
|  |  ИТОГО | 180.000 |  |  |

На примере списка акционеров, владеющих обыкновенными акциями, преподаватель дает понятие **контрольного пакета акций** (Чекаурова Т.В. – 46.000 рублей – более 19%) и указывает преимущества этого явления.

**2. Распределение дохода АО**

Обращаемся к статье 103 ГК РФ и выясняем, что утверждение отчета о прибылях и убытках осуществляется на общем собрании акционеров.

Открываем заседание годового собрания акционеров. Собрание ведет Генеральный директор АО Чекаурова Т.В. Слово предоставляется главному бухгалтеру Лобановой Н.П., которая озвучила Отчет о прибылях и убытках за отчетный год

Отчет о прибылях и убытках акционерного общества

 (рубли)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Сумма | Методика расчета |
| 1 | Выручка от продажи продукции | 10.000.000 |  |
| 2 | Себестоимость реализованной продукции | 8.000.000 |  |
| 3 | Валовая прибыль | 2.000.000 | 10млн – 8 млн |
| 4 | Налоги и обязательные платежи | 420.000 |  |
| 5 | Арендная плата | 300.000 |  |
| 6 | Процент банку за ссуду | 750.000 | 3млн.\*25%:100% |
| 7 | Прибыль чистая | 530.000 | 2.000.000 - 420.000 - 300.000 - 750.000 |
| 8 | Дивиденды по привилегированным акциям  | 30.000 |  |
| 9 | Распределяемая прибыль (100%) | 500.000 | 530.000 – 30.000 |
| 10 |  а) фонд развития производства ( %) |  |  |
| 11 | б) дивиденды по обыкновенным акциям ( %)  |  |  |
| 12 | Номинальная стоимость обыкновенных акций | 180.000 |  |
| 13 | Размер дивиденда на 1 рубль номинальной стоимости обыкновенных акции |  |  |

Во время обсуждения величины формирования фондов поступило два предложения:

1. фонд развития производства – 50%

 дивиденды по обыкновенным акциям - 50 %

2. фонд развития производства – 60%

 дивиденды по обыкновенным акциям - 40 %

 Главный бухгалтер определила величину дивидендов, которая будет выплачено владельцам обыкновенных акций и величину размера дивиденда на 1 рубль номинальной стоимости обыкновенных акции (200.000 : 180.000 = 1,11рубля.

Затем все акционеры, вооружившись калькуляторами, рассчитывают собственный размер дивидендов.

А есть ли еще способ получить доход с помощью акций? Ответ на этот вопрос мы получим в третьем вопросе.

**3. Рынок ценных бумаг. Курс акции. Курсовая прибыль**

Обращаемся к статье 97 ГК РФ, где еще раз выясняем по каким признакам различают ОАО и ЗАО. И приходим к выводу, что в свободную продажу могут поступать только акции ОАО.

Преподаватель объясняет, что по номинальной стоимости акции продаются только в момент организации АО, а в дальнейшем продажа акций осуществляется по курсу акций, который складывается на рынке ценных бумаг

**Участники фондового рынка**

**Инвестиционные институты**

**Эмитенты**

**Инвесторы**

**Ин**

**Организации Акционерные общества, Фондовые биржи;**

**или Граждане, выпускающие на рынок акции. Инвестиционные**

**покупающие консультанты;**

**акции Инвестиционные**

 **компании;**

 **Инвестиционные**

 **фонды.**

**Задача по расчету курса акций**

Акция номинальной стоимостью 2000 рублей приносит дивиденд в размере 750 рублей. Банковский процент по срочным вкладам – 15%

Курс акции = $\frac{750 руб}{15\%} х 100\%=5000 рублей$

ВИДЫ БИРЖЕВЫХ ОПЕРАЦИЙ

 кассовые срочные (фьючерсные)

 (оплата акций в течение (акции должны быть

 2-3 дней) переданы немедленно, а

 оплачены через определенное

 количество времени)

**Задача по расчету курсовой прибыли**

1. Инвестор 1 октября приобрел 100 акций по курсу 5000 рублей за 1 акцию. Через месяц он их продал по курсу 6000 рублей за акцию

( 6000 – 5000) х 100 акций = 10.000 рублей - КУРСОВАЯ ПРИБЫЛЬ

**Курсовая прибыль – доход от изменения рыночной цены акций**

2. Инвестор 1 октября приобрел 100 акций по курсу 5000 рублей за 1 акцию. Через месяц он их продал по курсу 4000 рублей за акцию

**ТЕМА 3.5. ДОХОДЫ ОТ СОБСТВЕННОСТИ.**

**РЕНТА. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА И ЦЕНА ЗЕМЛИ**

1. Рента. Государственная рента.
2. Земельная рента и ее структура.
3. Цена земли и причины ее роста
4. **Рента. Государственная рента**

**Рента (**от лат. reddita - отданная назад, возвращенная**) — особый вид относительно устойчивого дохода, непосредственно не связанного с предпринимательской деятельностью.**

Имеется несколько **видов рент**, полу чаемых с капитала, имущества, земли.

1. **Государственная рента** (рентный заем) — форма государственного займа, который выпускается на неопределенное время, и его возврат к какому-то сроку государством не гарантируется. Держателям ценных бумаг, связанных с займом, выплачивается рента в установленном проценте от номинальной суммы заимствованного капитала в обозначенные сроки (раз в квартал, полгода или год).
2. **Лизинг** — **долгосрочная аренда (от шести месяцев до нескольких лет), как правило, дорогостоящих технических средств и производственных сооружений.** Лизинговая компания закупает компьютеры, машины, оборудование и сдает их в аренду для производственного использования. Предприниматель получает возможность значительно сократить первоначальные затраты капитала и избежать потерь, связанных со стоимостным износом основных фондов. По окончании срока арендного договора бизнесмен либо возвращает взятую в аренду технику, либо продлевает срок пользования ею.
3. Особого внимания заслуживает **земельная рента**, **связанная с аграрными (земельными) отношениями.**
4. **Земельная рента и ее структура.**

Не требуется доказывать, что в сельском хозяйстве земля как средство производства играет решающую роль. Ее присвоение и хозяйственное использование составляют существо земельных отношений.

Исходным условием для образования ренты является аренда земли.

**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 за землю 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. В чем существо этих отношений?

**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 (рис. 1).



Рис 1. Источники дохода предпринимателя и собственника земли

Земельная рента возникает в силу тех особых экономических отношений, которые складываются по присвоению и использованию земли.

Землевладелец (частный собственник, кооператив или государство) на законном основании обладает исключительным правом собственности на землю. Он передает свое право использования земли предпринимателю, который по условиям арендного договора временно организует сельскохозяйственное производство.

На взаимоотношения арендодателя и бизнесмена влияют следующие экономические условия.

В отличие от обычных промышленных средств производства, которые могут изготавливаться в нужном объеме, земля является невоспроизводимым фактором экономики и количественно ограничена.

К тому же она различна по качеству (по плодородию и по месторасположению — удаленности от рынка сбыта): различаются лучшие, средние и худшие участки земли.

Сельскохозяйственных продуктов с одних только лучших и средних по качеству земель недостаточно для удовлетворения общественных потребностей в этих благах. Поэтому при условии получения обычной прибыли предприниматели берут в аренду и худшие участки. В результате возникают особые условия образования цен на зерно и другую продукцию. Рыночная цена за каждую ее единицу складывается по условиям производства на худших землях. Все фермеры сбывают выращенный урожай по ценам, которые не только окупают повышенную себестоимость (непреднамеренно большие затраты труда и материальных ресурсов) на худших землях, но обеспечивают и там, как минимум, обычную прибыль.

В силу более благоприятных условий себестоимость единицы продукции на лучших и средних по качеству землях ниже, чем на худших участках. Если сложить такую относительно низкую себестоимость (скажем, 1 ц пшеницы) с обычной прибылью, то на лучших участках ее индивидуальная цена будет ниже рыночной.

Поэтому фермеры, хозяйствующие здесь, получают при продаже созданных благ по рыночной цене дополнительную сверхприбыль. Такая дифференциальная (разностная) сверхприбыль представляет собой разницу между рыночной ценой, отражающей повышенные затраты на худших участках, и сравнительно низкой индивидуальной ценой единицы продукции, складывающейся на лучших землях.

Земельный собственник прекрасно осведомлен о качестве принадлежащей ему земли и учитывает это обстоятельство в арендном договоре. Поэтому разностная прибыль достается ему в виде **дифференциальной ренты.**

1. **Цена земли и причины ее роста**

В развитом рыночном хозяйстве земля становится предметом купли-продажи. Что же в этом случае лежит в основе цены на землю?

При продаже земли ее собственник заботится о том, чтобы не потерять получаемый им рентный доход. Он, по-видимому, стремится получить за участок по крайней мере такую сумму денег, которая, будучи помещена в банк, принесла бы ему годовую величину процента, равную ренте. В свою очередь покупатель земли, прежде чем стать ее собственником, сравнивает приносимую землей сумму ренты с процентом, который он может получить, если положит свои деньги в банк. Стало быть,

 **цена земли есть капитализированная (превращенная в денежный капитал) рента.**

Цена земли (Цз) прямо пропорциональна величине ренты (Рз) и обратно пропорциональна ставке депозитного процента (Пц):



При неизменном рентном доходе цены на землю могут возрастать, когда снижается ставка процента. Если, допустим, банк уплачивает вкладчикам 5% годовых, то участок, приносящий ренту в размере 14 000 евро в год, будет продаваться за 2800 тыс. евро. 

Когда же норма банковского процента снизится до 2%, цена того же участка возрастет до 7 млн евро 2

На рыночную цену земли определяющее влияние оказывает предложение данного товара. При этом важно отметить, что количество предлагаемой земли не может вообще измениться под воздействием повышения или снижения цены: общее количество освоенной земли невозможно увеличить. Только при очень высоких ценах на землю становится выгодным вовлекать в оборот заболоченные, пустынные и им подобные территории, но и их количество имеет непреодолимые пределы.

Для современных условий характерна тенденция уменьшения предложения земли вследствие ряда обстоятельств. В частности, непрерывно усиливается процесс урбанизации (роста городов) и использования земли для других несельскохозяйственных целей (добычи полезных ископаемых, строительства аэродромов и т.п.).

В связи с этим государство в ряде стран идет на национализацию части земель (выкупая ее у собственников), создает национальные парки и заповедники, в которых сохраняется в неприкосновенности природная среда. Оно улучшает использование земель для городского строительства и рационального развития отдельных регионов страны. Все это, естественно, ограничивает предложение земли на рынке.

Причины роста цены земли:

1. Из-за возрастания размеров ренты, особенно за счет диф.ренты 2.
2. Государство стимулирует крупное с/х предпринимательство;
3. Резко повышается спрос на землю над ее предложением
4. Расширяется использование земли для не с-х целей
5. Обесцениваются деньги.