

O.A. Kartunen

FACTORS AFFECTING COST OF LAND

Oleg Kartunen – candidate for PhD at the Department of Management of State Institute of Economics, Finance, Law and Technologies, Gatchina; e-mail: kartunen89@rambler.ru.

We look at factors influencing the cost of land plots. The review of the factors in question and their classification are offered. By the cost of land we mean not only the cost of buying the plot but also the rent for using it. The land assessment will affect developing the tools of property policy at national, regional and municipal level as well as forming the cost of business. The knowledge of the complex of factors will influence the income obtained from the property.

System approach and comparative analysis are used in the research.

Keywords: land plot; land; factors affecting cost of land; land assessment.

О.А. Картунен

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Олег Александрович Картунен – аспирант кафедры менеджмента, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; e-mail: kartunen89@rambler.ru.

В статье рассматриваются факторы, от которых зависит формирование стоимости земельных участков. Автором предлагается их обзор и классификация. Под стоимостью земли понимается не только стоимость, по которой конкретный земельный участок может быть выкуплен, но и арендная плата за пользование данным участком. От того, как будет проведена оценка стоимости земли, будет зависеть как формирование инструментов имущественной политики страны, регионов и муниципальных образований, так и формирование стоимости предприятия. Использование знания комплекса факторов будет оказывать влияние на доход, получаемый от использования имущества.

При проведении данного исследования были применены методы системного подхода и сравнительного анализа.

Ключевые слова: земельный участок; земля; факторы, влияющие на стоимость земли; оценка земли.

Существование человечества и удовлетворение его потребностей во все времена во многом зависело от его способности правильно обращаться с землей. Поначалу, используя землю для решения узкого круга задач, у людей начали складываться отношения в сфере использования земли. Постепенно, с развитием общества, у человека возникали новые потребности, что привело к развитию земельных отношений.

В современном мире существование лиц, владеющих земельными участками и лиц, имеющих интерес в использовании земельных участков, породило сложный комплекс земельных отношений, в основе

которых лежит принцип платности пользования. Таким образом, возникла необходимость определения стоимости пользования землей.

Оценка земли является важнейшим направлением исследований оценки стоимости недвижимости. Важность оценки состоит в ее влиянии на формирование доходов как отдельных лиц, так и государства в целом.

На уровне государства без проработанной методики определения стоимости имущества невозможно сформировать грамотную налоговую, бюджетную, финансовую политику и, таким образом, применять эффективные экономические

инструменты для повышения благосостояния общества.

В то же время на микроуровне – уровне отдельных лиц, юридических и физических, использующих имущество, без знания его стоимости крайне трудно принять правильное решение.

Оценка стоимости земли лежит в основе множества принимаемых решений – будь то формирование инструментов имущественной политики как страны, регионов и муниципальных образований, так и определения стоимости предприятия и принятия решения о совершении сделки, целесообразности инвестиций, возможности получения кредита и других подобных решений.

Факторы, влияющие на стоимость земли, можно условно разделить на две группы. В первой группе можно объединить факторы, непосредственно относящиеся к земельным участкам, его качественные и физические характеристики. Во второй – факторы окружающей конкретной земельный участок среды.

В первую группу можно отнести фактор местоположения земельного участка, который состоит из ряда характеристик, таких как доступность транспортных магистралей, а также объектов инфраструктуры района (больницы, магазины, рынки, школы), удаленность от городов или, в зависимости от целевого использования земельного участка, слишком близкое соседство с крупными городами или промышленными зонами, непривлекательными объектами.

Также сюда можно включить и качественные характеристики, к которым относятся размер участка и рельеф, его расположение относительно соседних участков, инженерная подготовка участка, качественная характеристика почвы и наличие воды. Также немаловажным фактором, оказывающим влияние на стоимость земельного участка, будет наличие полез-

ной застройки.

В группу факторов окружающей среды можно отнести как природные условия, так и социальные, экономические и политические условия. Климат, гидрологические и геологические условия будут оказывать влияние на формирование стоимости участка, наряду с состоянием окружающей среды, связанным с наличием или отсутствием негативных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

Численность, состав, плотность населения относятся к социальным факторам. Создание качественных условий для использования земельного участка и формирование его стоимости зависят от общей экономической ситуации в стране, а также в регионе, от того, насколько сформирован инвестиционный климат, от наличия рынка долгосрочных кредитов и перспективы развития окружающей территории.

Правовыми факторами влияния на стоимость участка будут являться существующие правовые нормы в отношении сервитутов, права аренды и иных вещных прав и обязательств, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные нормы.

Таким образом, стоимость земельного участка зависит от целого комплекса факторов, каждый из которых будет оказывать значительное влияние. В свою очередь, условием получения дохода от использования земельного участка будет знание всех этих факторов и способность использовать это знание.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: Эксмо, 2010. 96 с.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. [и др.]. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003. 699 с.