

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ И ИХ УЧЕТ В ОЦЕНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Виктория Александровна Юрлова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, старший преподаватель кафедры управления бизнес-процессами, тел. (383) 210-95-87, e-mail: yurlova_vika@mail.ru

Елена Сергеевна Рыжкова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (383) 210-95-87.

В работе проанализированы отчеты об оценке жилой недвижимости. Рассмотрена проблема недоучета экологических факторов при ее оценке. Предложено ввести поправку на условия среды обитания как совокупность экологических факторов, значимых для потенциального собственника жилья. Рассчитывать поправку предложено методом ранжирования экологических факторов.

Ключевые слова: жилая недвижимость, экологические факторы, условия среды обитания, сравнительный подход, корректировка, метод ранжирования факторов

ENVIRONMENTAL FACTORS AND THEIR ACCOUNTING IN THE ASSESSMENT OF RESIDENTIAL PROPERTY

Victoriya A. Yurlova

Siberian State University of Geosystems and Technology, 630108, Novosibirsk, Plahotnogo st., 10, P.G, lecturer, department of business process management, tel.: (383)210-95-87, e-mail: yurlova_vika@mail.ru

Elena S. Ryzhkova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St, student, tel. (383) 210-95-87/

The report analyzes the evaluation of residential real estate. The problem of underestimation of environmental factors in its assessment is considered. It is proposed to introduce an amendment to environmental conditions as a set of environmental factors that are significant for the potential owner of housing. Calculate the amendment proposed by the method of ranking environmental factors.

Keywords: residential real estate, environmental factors, habitat conditions, comparative approach, adjustment, factor ranking method

Экологическое состояние нашей страны не характеризуется безупречными показателями – Россия занимает 71 место из 136 в экологическом рейтинге стран по данным отчета Всемирного Экономического Форума [1]. Поэтому зачастую в основу принятия решения о покупке жилья ставится экологическое состояние территории местоположения объекта. Актуальность исследования подтверждается тем, что в рекламных проспектах формулировка «экологически чистый район» приобрела значение речевого клише, а вопрос об учете экологических факторов в оценке рыночной стоимости объекта жилой

недвижимости остается открытым. В денежной оценке требуются качественные и количественные показатели, определяющие стоимостную разницу между жилыми объектами, находящимися в разных экологических условиях.

Цель работы заключается в изучении экологических факторов, составляющих среду обитания человека, для дальнейшего их учета в стоимостной оценке жилой недвижимости.

Объектом исследования является методика оценки недвижимости, предметом исследования – учет экологических факторов при оценке жилой недвижимости.

На сегодняшний день игнорирование экологических факторов при оценке рыночной стоимости объекта жилой недвижимости в оценочной практике сохраняется. Данные анализа отчетов об оценке жилой недвижимости из разных городов [2, 3, 4] говорят о том, что в России экологические факторы практически не учитываются, несмотря на то, что существует понимание об их значении и влиянии на решение людей о покупке жилья [5, 6]. И поэтому возникают вопросы о типе и динамике влияния экологических факторов на гражданина и среду его обитания, неотъемлемой частью которой является жилье; о продолжительности и пределах будущих изменений в стоимости недвижимости; о результатах оценки, если совершенствовать методики оценки жилой недвижимости, учитывая экологические факторы, значимость которых повышается с каждым днем.

Экологические факторы при оценке недвижимости – это совокупность чисто природных и природно-антропогенных, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости. Экологические факторы следует рассматривать как условия жизнедеятельности общества, которые влияют на стоимость объекта недвижимости. Принимая денежную форму, эти условия определяют вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. Стоимость объекта недвижимости варьируется в зависимости от преобладания положительных или негативных экологических факторов, то есть таких параметров окружающей среды, которые повышают или понижают стоимость объекта недвижимости [5, 6] (таблица 1).

Таблица 1

Положительные экологические факторы	Негативные экологические факторы
<ul style="list-style-type: none">– наличие природного ландшафта, который можно увидеть из окон объекта недвижимости;– свободный и быстрый доступ к экологически чистым природным объектам (парковые зоны, скверы, заповедники, заказники, водоемы, леса и пр.);– многообразие видов зеленых	<ul style="list-style-type: none">– негативное воздействие от изменения химических свойств атмосферы, почвы и воды на объект недвижимости и его обитателей;– негативное воздействие от захламления участка земли объекта недвижимости;– изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости;– повышение утомляемости, снижение

<p>насаждений и их высокая экологическая результативность на территории размещения объекта недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> – отсутствие промышленных предприятий и других источников загрязнения окружающей среды вблизи от объекта недвижимости (например, мусорных свалок); – теплый климат; – привлекательная архитектурная среда. 	<p>умственной активности и более серьезные последствия при увеличении интенсивности шума сверх природного уровня на жителей рассматриваемого объекта недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> – изменение электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости; – превышение естественного уровня содержания в среде радиационных веществ, в пространстве которой находится рассматриваемый объект недвижимости; – неудобство от изменения естественной освещенности территории объекта недвижимости от затенения от искусственных источников света и от ближайших объектов недвижимости; – повышение температуры среды вокруг объекта недвижимости.
---	--

Недоучет данных факторов влечет за собой долгосрочные последствия, влияющие, в первую очередь, на безопасность жизнедеятельности человека, во вторую очередь, на стоимость объекта недвижимости в настоящее время и будущее, тем самым влияя на рынок недвижимости и экономическое развитие страны, если охватывать глобальный уровень проблемы. Чтобы решить проблему недоучета такого важного фактора, нужно совершенствовать методические подходы оценки жилья с учетом экологическим факторов. В исследовательской работе представлены наработки по решению данной проблемы.

К оценке жилой недвижимости наиболее применим сравнительный подход, так как данный сегмент рынка является достаточно развитым и найти объекты-аналоги не является сложной проблемой. Жилая недвижимость – не типичный доходоприносящий объект, поэтому от доходного подхода оценщики зачастую отказываются, тем более в кризисных условиях, когда величины арендных ставок низкие. Затратный подход рекомендуют применять при неразвитых рынках, а для встроенных помещений, например, квартир, вообще от него отказаться.

Сравнительный подход заключается в использовании методов, основанных на определении величин корректировок по элементам сравнения объекта оценки с объектами-аналогами. К элементам сравнения относят имущественные права, условия рынка, финансирования и сделки, местоположение, площадь, наличие коммуникаций, физическое состояние объекта. Предлагается дополнить этот список и ввести корректировку на условия среды обитания. Отличие этого элемента сравнения от местоположения в наборе факторов. Так на местоположение влияние оказывают транспортная доступность, удаленность от центра населенного пункта, престижность района, внутриквартальное расположение, наличие

парковочных мест и т.п., а условия среды обитания включают экологические факторы, рассмотренные в таблице 1.

Требуется определить методы, с использованием которых может быть определена величина корректировки на данный элемент сравнения. Среди наиболее популярных методов расчета величин корректировок выделяют метод экспертных оценок, метод сравнения продаж (методом парных продаж), а также статистические методы. Определять значение корректировки на условия среды обитания предлагается методом ранжирования факторов, влияющих на стоимость объекта. Данный метод рассмотрен компанией [7] применительно к факторам местоположения. Адаптируем его к теме исследования.

Метод заключается в ранжировании по балльной системе экологических факторов, влияющих на условия среды обитания. Балльная шкала и перечень рассматриваемых факторов может от объекта к объекту различаться, оценщик должен обосновать в каждом конкретном случае. Поправка находится отношением суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога.

Пример использования метода с использованием пятибалльной шкалы, где 5 баллов – это очень хорошо, а 0 баллов – это очень плохо, представлен в таблице 2.

Таблица 2

Наименование экологического фактора	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вид из окна на природный ландшафт	3	2	3	4
Свободный доступ к природным объектам	4	3	4	5
Отсутствие промышленных объектов	3	2	3	5
Неблагоприятный шумовой фон	3	2	3	5
Загрязнение атмосферы	3	2	3	4
Сумма баллов	16	11	16	23
Расчет корректировки	-	(16/11)-1	(16/16)-1	(16/23)-1
Размер корректировки	-	45 %	0 %	-30 %

В заключение работы сделаем вывод, что в практике оценки жилой недвижимости экологические факторы практически не учитываются. При этом чуть ли не в каждом литературном источнике сказано, что для жилой недвижимости фактор экологии наряду с фактором местоположения имеет ключевое значение. Совокупность экологических факторов представляет условия среды обитания человека, поэтому предлагается ввести поправку на условия среды обитания и применять ее в сравнительном подходе к оценке жилой недвижимости. Для расчета поправки предлагается применять метод ранжирования экологических факторов, значимых для потенциального собственника жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Отчет Всемирного Экономического Форума о конкурентоспособности в сфере туризма [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://reports.weforum.org/travel-and-tourism-competitiveness-report-2017/country-profiles/#economy=RUS>. – Загл. с экрана.
2. Отчет об оценке квартиры в г. Москва [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-otchet1.html>. – Загл. с экрана.
3. Отчет по определению рыночной стоимости квартиры в г. Санкт-Петербург [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://svoe.guru/otsenka-stoimosti-nedvizhimosti/otchet-ob-otsenke.html>. – Загл. с экрана.
4. Отчет об оценке квартиры в г. Москва [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://ocenka-piter.ru/primery_rabot/. – Загл. с экрана.
5. Шевченко О.Ю., Калитвенцева А.А. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/vliyanie-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-nedvizhimosti-1>. – Загл. с экрана.
6. Тлехуч Э.Р. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/vliyanie-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-nedvizhimosti>. – Загл. с экрана.
7. Интегрированные консалтинговые системы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://iksys.ru/>. – Загл. с экрана.

© В. А. Юрлова, Е. С. Рыжкова, 2017