

УДК 332.62

УЧЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА ПРИ ОЦЕНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Екатерина Евгеньевна Лепень

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (913) 716-77-36, e-mail: kittynu@mail.ru

Вероника Юрьевна Герасименко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (905)946-54-53, e-mail: gerasimenko.vero@mail.ru

Елена Олеговна Ушакова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат экономических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (383)361-01-24, e-mail: eo_ushakova@mail.ru

Изучение и учет влияния экологических факторов на определение стоимости объектов недвижимости является достаточно новым и перспективным направлением в научной и финансово-экономической сфере. Тема экологической составляющей при проведении оценки объектов недвижимости и окружающей среды является одной из самых обсуждаемых в настоящее время. Поэтому чтобы оценить наиболее точно объект недвижимости, необходимо рассматривать степень влияния всех факторов.

Ключевые слова: рыночная стоимость, оценка недвижимости, оценка жилой недвижимости, недвижимость, экологические факторы.

CONSIDERATION OF THE ENVIRONMENTAL FACTOR IN THE ASSESSMENT OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Yekaterina E. Lepen

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, PlakhotnogoSt., Novosibirsk, 630108, Russia, student, phone: (913)716-77-36, e-mail: kittynu@mail.ru

Veronika U. Gerasimenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, PlakhotnogoSt., Novosibirsk, 630108, Russia, student, phone: (905)946-54-53, e-mail: gerasimenko.vero@mail.ru

Elena O. Ushakova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, PlakhotnogoSt., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. AssociateProfessor, Department of Digital Economy and Management, phone: (383)361-01-24, e-mail: eo_ushakova@mail.ru

The study and consideration of the influence of environmental factors on the determination of the value of real estate objects is a fairly new and promising direction in the scientific, financial and economic sphere. The topic of the environmental component in the assessment of real estate and the environment is one of the most discussed at the present time. Therefore, in order to assess the most accurately a real estate object, it is necessary to consider the degree of influence of all factors.

Key words: market value, real estate appraisal, residential real estate appraisal, real estate, environmental factors.

Актуальность темы исследования заключается в том, что на стоимость объектов недвижимости влияет множество факторов, в том числе экологических. В теории и практике оценки недвижимости четкой и ясной классификации экологических факторов до настоящего времени не сложилось. В международной практике принято более общее название экологических факторов, как элементов окружающей среды. Отчасти такое положение объясняется тем, что данное направление только формируется и охватывает огромный спектр вопросов от учета влияния на стоимость недвижимости и имущественных прав на нее природоохранных норм и ограничений до учета воздействия собственно экологических факторов на формирование стоимости и выработки методов количественного измерения такого действия [3, 5, 6].

В российской практике экологические требования и ограничения в наиболее жесткой форме влияют на вид разрешенного использования земли и сооружений в городах и иных населенных пунктах, а также на режим экономика землепользования на особо веществ охраняемых химический территориях (ООПТ) [1, 2].

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также состояние самих элементов недвижимости, влияющие на рыночную стоимость недвижимости [8].

Согласно международному подходу можно выделить три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости (рис. 1):

- факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или могущие изменить ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены;
- ограничения в использовании недвижимого имущества;
- юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

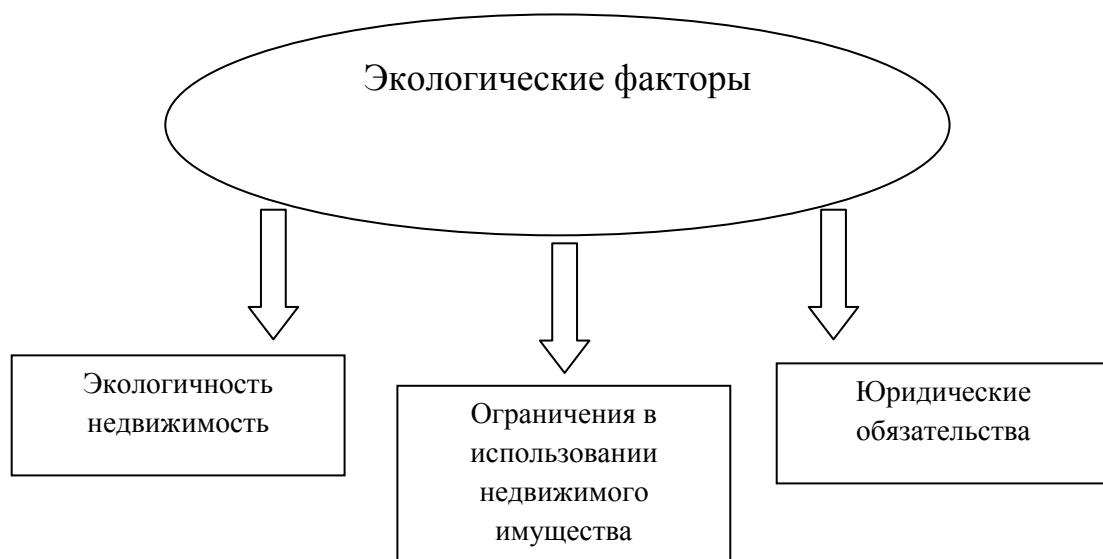


Рис.1 – «Классификация экологический факторов в оценке недвижимости»

Первый класс факторов для оценки недвижимости (класс I) можно подразделить на качественные, количественные параметры и природные условия [7].

К качественным параметрам относят:

1) химический состав материалов собственно самих элементов недвижимости, из которых сделана постройка, уровень загрязнения внутри помещения, вызванный либо используемыми в строительстве материалами, либо технологиями производства, или иными внешними воздействиями;

2) экологические характеристики земельного участка, а именно его загрязнение химическими веществами, захламление, степень деградации(нарушенности) почвенного покрова, наличие погребенных почв и грунтов, загрязненных опасными и токсическими веществами (радиационное заражение земли), в т. ч. наличием выходов радона.

К количественным факторам, характеризующим экологическое состояние, относятся те факторы среды, которые измеряются в количественных величинах, и доступны для получения. Например, уровень загрязнения воздуха, количество растворенного вредного вещества в воде и т. п.

К таким показателям, относятся:

- индекс загрязнения атмосферного воздуха (ИЗА);
- общий объем вредных веществ, поступающих в атмосферу от источников загрязнения, расположенных в оцениваемом районе;
- количество 5-ти кратных превышений предельно допустимых концентраций(ЦДК) загрязнения атмосферного воздуха по основным загрязняющим веществам;
- концентрации загрязняющих вредных веществ в почве;
- риск заболеваемости, связанный с загрязнением окружающей среды;
- уровень шума;
- обеспеченность зелеными насаждениями;
- радиационный фон;
- интегральные оценки качества окружающей среды или состояния экологической обстановки, например, суммарные показателями загрязнения(балльные или словесные оценки).

Однако использование перечисленных показателей не всегда возможно, так как связано с проведением специальных исследований и получением расчетных значений для конкретного места расположения оцениваемого объекта. В силу того, что комплексный мониторинг состояния окружающей среды у нас в стране пока еще не налажен, получение исходной информации для расчета подобных индексов весьма проблематично [8].

Опосредованное влияние факторов на формирование стоимости недвижимого имущества проявляется:

- в установлении различного рода экологических ограничений, требований и обременении законодательного характера (класс II);
- в возможности возникновения финансовой и материальной ответственности за причиненный экологический ущерб или дополнительных

затрат по восстановлению нарушенного качества среды, ликвидации загрязнений, замене технологий и оборудования (класс III).

Третий класс факторов(III) – юридические обязательства – в России связан пока только с выявлением долгов по осуществлению экологических платежей и долгов по суммам, присужденным в возмещение ущерба по факту его обнаружения. Ответственность за причиненный в прошлом ущерб в нашем законодательстве отсутствует.

К экологическим платежам относятся платежи, которые промышленные предприятия должны платить: за сбросы загрязняющих вредных веществ в водные объекты, платежи за выбросы вредных веществ в атмосферу и платежи за размещение вредных отходов. Из-за несовершенства применяемых методов установления ставок платежей данные финансовые обязательства могут быть весьма существенными. Долги по экологическим платежам могут не только снизить инвестиционную привлекательность предприятия, но превратиться в огромную проблему для предприятия и поставить его на грань банкротства. Например, был случай, когда размер платежей за загрязнение, начисленный одному из предприятий целлюлозно-бумажной промышленности превысил прибыль от реализации продукции почти в 84 раза, а стоимость основных фондов – в 2,7 раза.

В зависимости от вида воздействия экологические факторы условно можно разделить на:

- положительные факторы – параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости,
- отрицательные факторы – параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости.

К отрицательным экологическим факторам относятся все последствия и проявления негативного воздействия на окружающую природную среду:

- в основном это химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений, качество питьевой воды;
- загрязнение радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое;

– к негативным экологическим факторам можно также отнести близкое расположение промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ (в том числе бывших), крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов и т. д. [6].

Обычно при анализе рынка учитывают те из экологических факторов, которые оказывают наиболее сильное влияние на стоимость недвижимости. Перечень таких экологических факторов может быть довольно большим, и в каждом конкретном случае оценщику необходимо определить, что же именно в наибольшей степени влияет на стоимость конкретного объекта недвижимости. При этом необходимо учитывать, что действие одного и того же экологического фактора может быть совершенно различно по отношению к разным типам недвижимости. То, что снижает стоимость жилых домов, может

вызывать удорожание или не оказывать никакого влияния на стоимость офисных или промышленных зданий и наоборот.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] / А. Н. Асаул. – Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m76/>. – Загл. с экрана.
- 2 Вусов А.В. Разработка методики оценки стоимости недвижимости с учетом влияния факторов экологического вреда// Мир науки, культуры, образования. - 2016 - № 3.
- 3 Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1>. – Загл. с экрана.
- 4 Рогальская А.С. Использование рекреационного потенциала территории для оценки стоимости объектов недвижимости / А.С. Рогальская, Е.О. Ушакова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов Национальной научно-практической конференции, 14–15 декабря 2017 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С.105-109.
- 5 Федеральная служба государственной статистики РФ (Росстат) [Электронный ресурс]. Режим доступа: – <https://www.gks.ru>. – Загл. с экрана.
- 6 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: – <https://rosreestr.ru>. – Загл. с экрана.
- 7 Фоменко, Г.А. Основные направления использования денежных оценок ресурсов окружающей среды с учетом экологического фактора в современных условиях России [Электронный ресурс] / Г.А. Фоменко, М.А. Фоменко, К.А. Лошакин. – Эко-бюллетень ИнЭкА № 11 (46). – Режим доступа: <http://ineca.ru/?dr=bulletin/arhiv/0046&pg=004>. – Загл. с экрана.
- 8 Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Е. И. Лобанова, Т. В. Межуева, О. А. Мирошникова, В. А. Юрлова ; под общ. ред. Е. И. Лобановой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск : СГГА, 2014. – 284 с.

© В. Ю. Герасименко, Е. Е. Лепень, Е.О. Ушакова 2020