

ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

О.Ю. Шевченко, А.А. Калитвенцева

Ростовский государственный строительный университет

В статье рассмотрены методические основы определения стоимости недвижимого имущества с учетом экологических факторов.

Ключевые слова: *стоимость, цена, недвижимость, экологический фактор, окружающая природная среда.*

The article describes the methodological bases for determining the value of real property taking into account environmental factors.

Key words: *cost, price, property, environmental factor, environment.*

Природно-антропогенное состояние качества окружающей природной среды непосредственно взаимосвязано с ценностью объекта недвижимости. Экономическая обстановка в свою очередь зависит от наиболее благоприятной экологической обстановки, на которой располагается рассматриваемый объект (жилой дом, офисное здание), а также от масштабов спроса на этот объект недвижимости. Поэтому стоимость того или иного объекта недвижимости зависит от уровня загрязненности атмосферы, шумового воздействия и иных факторов загрязнения окружающей данный объект недвижимого имущества.

На современном российском рынке, цены по сделкам с недвижимостью очень редко отражают влияние экологических факторов на эти цены. Это, в первую очередь, зависит от затянувшегося экономического кризиса, который предопределил существенное снижение ценности экологических благ, а также с низкой экологической культурой контрагентов, которые работают на рынке недвижимости. С другой стороны сделки с недвижимостью непосредственно имеют долгосрочный характер. А этот факт требует от оценщика недвижимости профессионального отражения влияния экологических факторов (негативных и позитивных) на стоимость объекта недвижимости. В этом случае оценщик играет роль некоего «ретранслятора» тех неточностей и искажения ценности, экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. Также он вправе осуществлять оценку влияния негативных экологических факторов непосредственно на стоимость недвижимости при помощи расчетов экономического ущерба, который причинен объекту недвижимости, используя при этом значения затрат (предельных), необходимых для предотвращения и компенсации определенного воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.).

Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно

проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости – это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на:

1. Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т.п.

2. Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта

недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение – захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м² и т.д.)

Электромагнитное загрязнение – изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т.д.) в зоне поражения рассматриваемого объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение – превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости.

Внешние – это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости

Внутренние – это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);

– разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.

Литература:

1. Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Кнорус, 2008.
2. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов / под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: Юнити-Дана, 2009.
3. Влияние экологических факторов при оценке недвижимости [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://articlekz.com/article/9046>.
4. Оценка влияния экологии на стоимость недвижимости [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://kpcenka.ru/services/otsenka-vliyaniya-ekologii-na-stoimost-vedvizhimosti>.
5. О необходимости учета экологических факторов при установлении цены объекта недвижимости [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://kadastr.org/conf/2012/pub/monitpriir/ekolog-faktor-ocenka.htm>.

Ольга Юрьевна Шевченко – кандидат экономических наук, доцент, докторант, заведующая кафедрой Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Olga Yurevna Shevchenko – Candidate of Economic Sciences, the associate professor, the doctoral candidate, the manager of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

Анастасия Александровна Калитвенцева – студентка кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Anastasia Aleksandrovna Kalitventseva – the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, SotsialisticheskayaSt., 162
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
