

УДК 332.628

Оценка влияния экологических факторов на стоимость объекта недвижимости.

Ткачева Светлана

**РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА (РУТ
(МИИТ))**

Москва, Россия

**Ключевые слова: стоимость; цена; недвижимость;
экологический фактор; окружающая природная среда; оценка;
влияние;, стоимость недвижимости, ценообразование,
экологическая экспертиза.**

**Assessment of the impact of environmental factors on the value of
the property.**

Tkacheva Svetlana

RUSSIAN UNIVERSITY OF TRANSPORT (RUT (MIIT))

Moscow, Russia

**Key words: cost; price; real estate; environmental factor; natural
environment; assessment; impact;, real estate value, pricing,
environmental expertise.**

Проблемы окружающей среды в современном мире приобретают негативные последствия, поэтому подчеркивают их актуальность на сегодняшний день. Экологическая обстановка, особенно в крупных и промышленных городах, является опасной для жителей этих городов по причине несоответствия экологическим нормам. Поэтому, одним из перспективных векторов городской политики, направленных на эффективное использование земельных ресурсов, становится учет экологических факторов при оценке стоимости недвижимости. По причине невысокого экологического образования, пассивности полноценного осмысленного выбора, жители зачастую приобретают

недвижимость, руководствуясь лишь престижем и субъективной визуальной оценкой. Однако ценность экологических благ заметно увеличивается, когда экологический фактор выступает в качестве лимитирующего.

В настоящее время в российской практике оценка стоимости недвижимости, с точки зрения экологического фактора, не распространена, она развивается в рамках природоохранной деятельности и больше ориентирована на нормативные методы, не связанные с рыночной ситуацией.

Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается совокупность 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.

Экологические факторы окружающей природной среды взаимосвязаны с ценностью объекта недвижимости. Экономическая обстановка зависит от наиболее благоприятной экологической обстановки, на которой располагается рассматриваемый объект, а также от масштабов спроса на этот объект недвижимости. Поэтому стоимость того или иного объекта недвижимости зависит от уровня загрязненности атмосферы, шумового воздействия, местоположения и иных факторов загрязнения окружающей данный объект недвижимого имущества.

При оценке объектов недвижимости, предназначенных для проживания людей и ведения непромышленной деятельности экологический фактор отражает принцип «справедливой рыночной цены» и включается в оценочную модель. Исследования, проведенные в Германии и Швейцарии, показывают, что влияние экологических факторов (шум, загрязнение воздуха), характеризующих объект недвижимости, может формировать до 30% стоимости.

В целом влияние экологического фактора на стоимость недвижимости выявить достаточно трудно. В основном, на стоимость недвижимости действуют несколько факторов одновременно. Для оценки стоимости применяется система взаимосвязанных факторов, которые учитывают оценщики

Предметом оценки влияния экологических факторов на стоимость имущества являются экономические отношения в сфере

взаимодействия имущества с окружающей природно-антропогенной средой.

Объектом оценки влияния экологических факторов на стоимость имущества и эффективность инвестиций являются мероприятия по предупреждению негативного воздействия окружающей природно-антропогенной среды на имущество и мероприятия по устранению вредных последствий воздействия хозяйственной и иной деятельности с использованием этого имущества на окружающую природно-антропогенную среду.

Цель оценки влияния экологических факторов на стоимость имущественного объекта (предприятие, недвижимость) – определение их вклада в тот или иной вид его стоимости (рыночная, инвестиционная, страховая, залоговая и т. д.).

Оценка 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 при оценке 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.

К экологическим факторам относят:

- параметры экологического загрязнения основных компонентов ОПС – воздушной, почвенной и водной сред;
- рекреационная ценность территории, наличие растительности, близость объектов гидрографии;
- архитектурные особенности территории;

- антропогенное загрязнение территории (свалки, зоны чрезвычайных ситуаций техногенного характера, промышленные предприятия повышенного класса опасности).
- природные факторы: климатические, гидрологические, гидрогеологические и горно-геологические особенности территории.

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.

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.

Негативное влияние

Механическое загрязнение – захламление (например, мусор) территории объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий.

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.

Радиационное загрязнение – превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. 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.

Позитивное влияние

- 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.

С целью определения экологического вреда в качестве объекта оценки было раскрыто, что к вреду можно отнести неимущественные и имущественные убытки.

В то же время, вред можно трактовать как расходы для восстановления нарушенных прав, а именно расходы для восстановления реального ущерба и возмещения упущенной выгоды.

Употребляя данные выводы к определению объекта оценки в ФЗ Б135-ФЗ от 29.07.1998, оценке подлежат: материальные и нематериальные вещи, которым причинен вред; работы, услуги по восстановлению нарушенных прав.

Иными словами при оценке стоимости экологического вреда объектом оценки является работы и услуги, материальные и

нематериальные вещи, необходимые для восстановления нарушенных прав.

Влияние факторов экологического вреда при оценке стоимости недвижимого имущества находит своё отражение в стоимости затрат на восстановление нарушенных прав, или в стоимости положительно влияющих на недвижимость экологических факторов.

Экологический вред, который может быть нанесен субъекту, определяется ст. 1064 ГК РФ, а именно вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В ст. 79 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» говорится: «Вред, причиненный здоровью и имуществу граждан негативным воздействием окружающей среды в результате хозяйственной и иной деятельности юридических и физических лиц, подлежит возмещению в полном объеме».

Таким образом, под субъектом экологического вреда можно понимать физических и юридических лиц, которым нанесен вред, их имуществу, здоровью, и имуществу юридических лиц.

В настоящее время существует ряд подходов к оценке экологического состояния ОПС: экологический мониторинг; биоиндикация и биотестирование; природоохранная экспертиза; экологическое нормирование; оценка комбинированного действия факторов; методы математического моделирования и анализа с использованием ГИС-технологий. Данные подходы объединяет необходимость осуществления первичного обследования территории методами натурных измерений.

Для определения стоимости недвижимости с учетом влияния факторов экологического вреда обратимся к действующему законодательству, регулирующему оценочную деятельность.

Оценка стоимости недвижимости - это процесс определения стоимости конкретного объекта недвижимости: например, производственного цеха, квартиры, дачи, гаража, частного дома или другого. Проведение оценки недвижимости строго регламентировано. Оценкой недвижимости занимаются оценщики, деятельность которых регулирует закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, проблема оценки стоимости объектов оценки, в т. ч. недвижимого имущества с учетом экологического вреда заложена на законодательном уровне, что говорит об актуальности данной проблемы.

Определение стоимости недвижимости основывается на загрязнении атмосферы (воздуха) и почвы т. к. данные экологические среды наиболее часто подвергается негативным воздействиям и наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости. Экологический вред от загрязнения гидросферы, в частности рек и притоков, не учитывается при определении оценки недвижимости.

Данное заключение было сделано, исходя из состояния гидросферы г. Москвы. Согласно проведенному исследованию, уровень ПДК в водных объектах на все территории г. Москвы не соответствует нормативам. Состояние гидросферы характеризуется как «умеренно загрязненное», для основных реки и протоков характерно превышение предельно допустимых концентраций более чем в 2 раза по многим основным загрязняющим элементам.

Исходя из этих данных, можно сделать вывод, что из-за загрязненного состояния гидросферы на всей территории г. Москвы, влияние данного фактора на стоимость недвижимости будет носить крайне слабый характер, который в полной мере проявляется при рассмотрении других загрязнений: атмосферного воздуха и почвы.

Процедуру оценки стоимости недвижимости с учетом влияния экологического вреда можно разделить на несколько этапов.

I этап. Определение возможности применения методики оценки недвижимости с учетом влияния экологических факторов.

II этап. Выбор объекта исследования для оценки стоимости недвижимости.

III этап. Выбор источника информации о ценах на недвижимое имущество.

IV этап. Определение существенных экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.

V этап. Выбор статистического инструментария для проведения расчетов.

VI этап. Расчеты и анализ результатов

Таким образом, можно сделать вывод о том, что влияние экологического вреда на стоимость недвижимости находится в обратной зависимости, то есть чем хуже экологическая обстановка, тем дешевле объекты недвижимости в районе.

Система измерений экологических факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, учитывая субъективную основу их ценности. В связи с этим при проведении экологической экспертизы можно ограничиваться лишь их качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.

Список используемой литературы

1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (Зарегистрировано в г. Москва). Режим доступа: <https://rg.ru/2007/09/04/otsenka-standart1-dok.html> (Дата обращения: 01.12.2020)

2. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 08.12.2020) "Об охране окружающей среды" // Статья 79. Возмещение вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан в результате нарушения законодательства в области охраны окружающей среды. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34823/eb91c123822c899d577e237025851953fc83127b/ (Дата обращения: 18.12.2020)

2. Отчет № 29/2018 от 13.03.2018 г. Об оценке величины рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества [Электронный ресурс] — Режим доступа: https://vk.com/doc385118605_579435806?hash=f481a2b7db2d165804&dl=e2c45ef8c8296fc0cb (Дата обращения 01.12.2020)

3. Влияние экологических факторов при оценке недвижимости [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://articlekz.com/article/9046> (Дата обращения 01.12.2020)

4. Оценка влияния экологии на стоимость недвижимости [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<http://kprocenka.ru/services/otsenka-vliyaniya-ekologii-na-stoimost-nedvizhimosti> (Дата обращения 01.12.2020)

5. Шевченко О.Ю., Калитвенцева А.А. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. - №4. С. 60-63 URL: [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-nedvizhimosti-1> (Дата обращения: 24.10.2020)

6. Ушаков Е.П. Методология оценки влияния экологических факторов на стоимость имущественных объектов // Оценка всех видов собственности. – 2017. – С. 81-88 URL: [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/metodologiya-otsenki-vliyaniya-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-imuschestvennyh-obektov> (Дата обращения: 24.10.2020)

7. Попп Е. А. Методическое обеспечение учета экологического состояния территории при кадастровой оценке объектов недвижимости // УДК 332.334: 332.6. - 2018 – С.204-209 URL: [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskoe-obespechenie-ucheta-ekologicheskogo-sostoyaniya-territorii-pri-kadaastrovoy-otsenke-obektov-nedvizhimosti> (Дата обращения: 24.10.2020)

8. Санникова И. Н., Стародубцева В. С., Вусов А.В. Разработка методики оценки стоимости недвижимости с учетом влияния факторов экологического вреда // Мир науки, культуры, образования. – 2017. - № 3 (34). – С. 359-361 URL: [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/razrabotka-metodiki-otsenki-stoimosti-nedvizhimosti-s-uchetom-vliyaniya-faktorov-ekologicheskogo-vreda> (Дата обращения: 24.10.2020)

9. К.К. Ахмединова Подходы к учету экологических факторов при формировании цены на недвижимость на примере г. Астаны // Вестник РУДН. Серия: Экология и безопасность жизнедеятельности. – 2017- № 3. – С. 442—447. [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/podhody-k-uchetu-ekologicheskikh-faktorov-pri-formirovanii-tseny-na-nedvizhimost-na-primere-g-astana> (Дата обращения: 18.12.2020)

10. Тлехуч Э.Р. Влияние экологических факторов на стоимость объекта недвижимости. – 2017. - Том 8 № 3 Часть 2. [Электронный ресурс] — Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-nedvizhimosti> (Дата обращения: 18.12.2020)

Диссертация Анализ влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимого имущества. – 2012. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://economy-lib.com/analiz-vliyaniya-faktorov-ekologicheskogo-vreda-na-stoimost-nedvizhimogo-imuschestva> (Дата обращения: 18.12.2020)