

НЕОБХОДИМОСТЬ УЧЕТА ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Емельянова М.А.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (603950, Нижний Новгород), e-mail: maria101193@mail.ru

Цель работы – показать актуальность учета экологической составляющей кадастровой оценки недвижимости.

Под экологическим фактором или фактором окружающей среды при оценке недвижимости понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на стоимость недвижимости. В статье приводится пример одного из негативных экологических факторов – выбросы в атмосферу загрязняющих веществ на примере города Арзамас Нижегородской области. Представлена динамика количества объектов, динамика количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников и динамика затрат на охрану окружающей среды в городе Арзамас.

Анализ экологических факторов позволяет сделать вывод о том, что необходимо учитывать их при определении кадастровой стоимости.

Ключевые слова: экологические факторы, окружающая среда, кадастровая стоимость, недвижимость.

THE NEED TO INTEGRATE ENVIRONMENTAL CONSIDERATIONS INTO THE CADASTRAL VALUATION ESTATE

Emelyanova M.A.

Nizhny Novgorod state University of architecture and construction (603950, Nizhny Novgorod, Russia), e-mail: maria101193@mail.ru

The purpose of work is show the relevance of taking into account the environmental component of cadastral valuation of real estate.

Under environmental factors or environmental factors in the assessment of real estate is defined as any natural phenomenon or the quality of the environment and its individual components, as well as a qualitative condition of the real estate of the elements themselves, affecting the value of the property. The article is an example of one of the negative environmental factors - emissions of pollutants by the example of the city of Arzamas Nizhny Novgorod region. The dynamics of the number of objects, the dynamics of emissions of air pollutants from stationary sources and dynamics of the cost of environmental protection in the city of Arzamas.

Analysis of environmental factors lead to the conclusion that you need to take them into account when determining the cadastral value.

Key words: environmental factors, environment, cadastral value, the property.

Недвижимость – это специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере. К существенным отличиям данного товара можно отнести множество его эколого-экономических и физических характеристик [1].

Под экологическим фактором или фактором окружающей среды при оценке недвижимости понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на стоимость недвижимости. К экологическим факторам относят: уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая и радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок,

присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (мусоросжигательных заводов); наше представление о качестве окружающей среды.

Изучение и учет влияния экологических факторов на определение стоимости объектов недвижимости является достаточно новым и перспективным направлением в научной и финансово-экономической сфере, поэтому является актуальным в настоящее время. Прямая зависимость качественного состояния природно-антропогенного окружения объекта оценки и его стоимости особенно заметна в неблагоприятных условиях городов и промышленных зон.

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости, в зависимости от вида воздействия условно можно разделить на положительные факторы, то есть, такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости, и отрицательные факторы, то есть, качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости.

Действие одного и того же экологического фактора может быть совершенно различно по отношению к разным типам недвижимости. То, что снижает стоимость жилых домов, может не оказывать никакого влияния на стоимость офисных или промышленных зданий. Обычно при анализе рынка учитывают те из экологических факторов, которые оказывают наиболее сильное влияние на стоимость недвижимости. К ним относятся такие параметры окружающей природной среды как хорошее или плохое состояние воздуха, качество питьевой воды, наличие или отсутствие зеленых массивов, шума, наличие или отсутствие непривлекательных объектов. Очень часто качество воздуха, наличие зеленых насаждений и отсутствие промышленных объектов формируют мнение людей о хорошем или плохом качестве окружающей среды и создают предпосылки для повышения престижности данных районов и, соответственно, роста цен на недвижимость. В этом случае при оценке недвижимости учитывается уже не столько экологический фактор, сколько наше представление о нем, созданное тем или иным способом и не всегда являющееся действительным отражением фактического положения, а экологический фактор может быть заменен фактором местоположения оцениваемого объекта недвижимости [21].

Учет экологических факторов при оценке объектов недвижимости существенен, так как он при оценке недвижимости оказывает воздействие на эффективность и полезность использования её. Многое зависит от уровня научно-технического прогресса и социально-экономического развития региона, где базируется недвижимость. Стоимость недвижимости (коммерческой) повысится за счёт использования негативных, казалось бы,

для одних производств факторов во благо другим. Экологические факторы в совокупности определяют свою часть стоимости недвижимости. По мере роста уровня жизни населения существует объективная реальность тенденций ещё большего проявления интереса к высокоэкологичной недвижимости.

Рассмотрим один из негативных экологических факторов – выбросы в атмосферу загрязняющих веществ на примере города Арзамас Нижегородской области.

Выбросы в атмосферу загрязняющих веществ – поступление в атмосферный воздух загрязняющих веществ (оказывающих неблагоприятное воздействие на здоровье населения и окружающую среду) от стационарных источников выбросов.

Стационарный источник загрязнения атмосферы – неподвижной технологический агрегат (установка, устройство, аппарат и т. п.), выделяющий в процессе эксплуатации загрязняющие атмосферу вещества.

1) Рассмотрим количество предприятий, имеющих выбросы.

Количество объектов, имеющих выбросы загрязняющих веществ от стационарных источников, в городе Арзамас Нижегородской области представлены в таблице 1 [3].

Таблица 1 – Количество объектов, имеющих выбросы загрязняющих веществ от стационарных источников (единиц)

Годы	2000	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Арзамас	30	27	28	24	30	27	28	36

Динамика количества объектов в городе Арзамас за рассмотренный период представлена на рисунке 1.

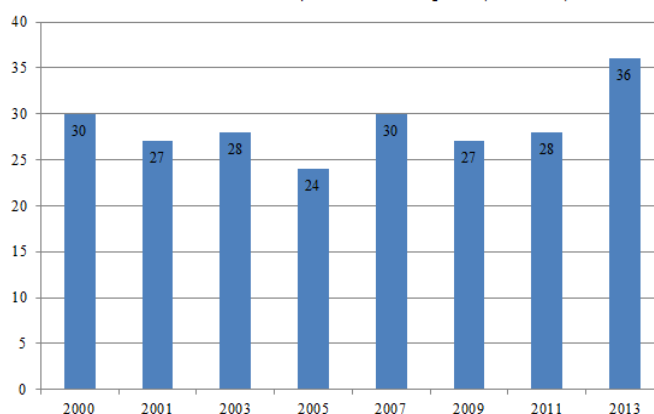


Рисунок 1 – Количество объектов, имеющих выбросы, в городе Арзамас

Исходя из диаграммы можно сделать вывод о том, что количество объектов с 2000 по 2013 годы стало больше на 6. Возможно, что территория становится более загрязненной, из-за увеличения количества выбросов из предприятий?

2) Рассмотрим выбросы загрязняющих веществ.

Количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников (тонн) в городе Арзамас Нижегородской области по годам представлено в таблице 2 [3].

Таблица 2 – Количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников (тонн)

Годы	2000	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Арзамас	2718	2424	1918	1614	1294	1369	1581	1660

Динамика количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников за представленные годы представлена на рисунке 2.

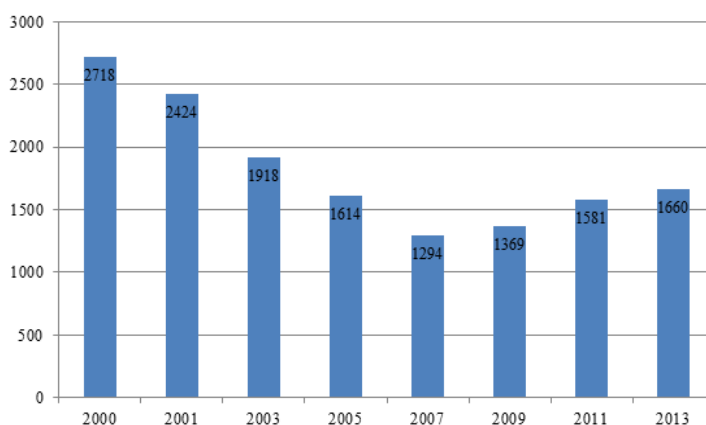


Рисунок 2 – Количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу в городе Арзамас

Из динамики видно, что по сравнению с 2000 годом в 2013 году количество выбросов значительно уменьшилось. Это свидетельствует о том, что атмосфера становится экологически чище.

Природоохранной является любая деятельность, направленная на сохранение качества окружающей среды на уровне, обеспечивающем устойчивость биосферы.

Текущие расходы на охрану окружающей среды включают затраты по содержанию основных фондов природоохранного назначения; на мероприятия по сохранению и восстановлению качества природной среды, нарушенной в результате производственной деятельности; на мероприятия по снижению вредного воздействия производственной деятельности на окружающую среду; по обращению с отходами

производства и потребления; на организацию контроля за выбросами (сбросами), отходами производства и потребления в окружающую среду и за качественным состоянием компонентов природной среды; на работы по экологическому образованию кадров; расходы на содержание особо охраняемых природных территорий; работы по охране и воспроизводству животного мира; расходы на образование в области охраны окружающей среды; расходы на государственное управление природоохранной деятельностью.

3) Рассмотрим затраты на охрану окружающей среды.

Затраты на охрану окружающей среды за период 2001-2013 года представлены в таблице 3 [3].

Таблица 3 – Затраты на охрану окружающей среды (тыс. руб.)

Годы	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Арзамас	22146,7	30024,5	3594,8	6044,8	6615,6	10390,9	40772

Динамика затрат на охрану окружающей среды представлена на рисунке 3.

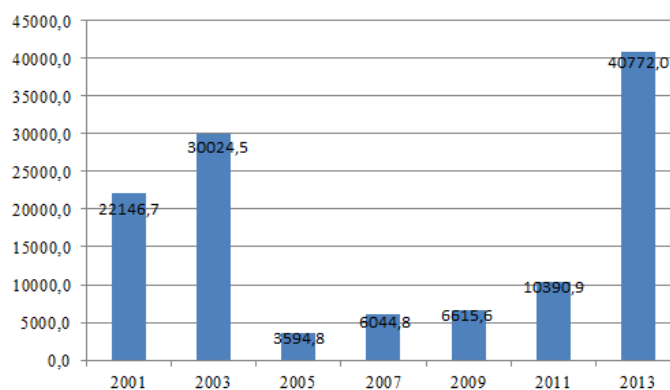


Рисунок 3 – Затраты на охрану окружающей среды в городе Арзамас

Из динамики видно, что затраты на охрану окружающей среды в 2013 году резко возросли, по сравнению с 2005-2011 годами.

Данный пример наглядно показывает, что несмотря на увеличение количества объектов, имеющих выбросы, города Арзамас, количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу уменьшилось, а затраты на охрану окружающей среды возросли.

В настоящее время складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают влияние экологических факторов на стоимость недвижимости. В связи с этим необходимо совершенствовать методические подходы к учету экологических факторов при оценке недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта [5].

На сегодняшний день выбор недвижимости очень разнообразен, но желание жить и работать в экологически чистом и безопасном месте присуще, без исключения, всем. Данный факт и объясняет повышенный спрос на недвижимость, расположенную на экологически чистой территории.

По оценке американской национальной ассоциации изготовителей жилых домов, красивый вид на водную поверхность увеличивает стоимость дома примерно на 28% [4].

Таким образом, с уверенностью можно говорить о том, что влияние экологических факторов на стоимость весьма существенно, а инвестиции в улучшение экологии жилых объектов могут приносить не только пользу, но и ощутимый доход. Поэтому необходимо учитывать экологические факторы в кадастровой оценке недвижимости.

Список используемой литературы

1. **Иванова, Е.Н.** Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / под ред. д-ра экон. наук проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 344 с.
2. **Костик, К.В.** О необходимости учета экологических факторов при установлении цены объекта недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://kadastr.org/conf/2012/pub/monitprir/ekolog-faktor-ocenka.htm>.
3. Статистические сборники по охране окружающей среды и природных ресурсов на территории Нижегородской области в 2000-2013 гг. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области. – Н.Новгород, 2000-2013.
4. **Тэпман, Л.Н.** Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.
5. **Ушаков, Е.П.** Методология оценки влияния экологических факторов на стоимость имущественных объектов [Электронный ресурс] / Е.П. Ушаков. – Режим доступа : <http://cyberleninka.ru/article/n/metodologiya-otsenki-vliyaniya-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-imuschestvennyh-obektov>.