

ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ THE INFLUENCE OF ENVIRONMENTAL FACTORS ON REAL ESTATE VALUE

В статье рассмотрены экологические факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и позволяющие конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей среды. Влияние экологии сказывается в течение продолжительного периода времени, вполне соизмеримого с продолжительностью жизни людей. Состояние окружающей нас мира год от года изменяется. Профессионализм оценщика недвижимости позволяет адекватно отразить влияние экологических факторов, как позитивных, так и негативных, на стоимость объекта. Благоприятность экологической обстановки в целом на территории расположения оцениваемой недвижимости значительно расширяет масштабы спроса на нее. Прямая зависимость качественного состояния природно-антропогенного окружения объекта оценки и его стоимости особенно заметна в неблагоприятных условиях городов и промышленных зон. Изучение и учет влияния экологических факторов на определение стоимости объектов недвижимости является достаточно новым и перспективным направлением в научной и финансово-экономической сферах, поэтому и актуальным.

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

У статті розглянуто екологічні чинники, що впливають на вартість об'єкта нерухомості і дають змогу конкретизувати основні параметри якісного стану навколишнього середовища. Вплив екології позначається протягом тривалого періоду часу, цілком співставного з тривалістю життя людей. Стан навколишнього нас світу рік від року змінюється. Професіоналізм оцінювача нерухомості дає змогу адекватно відобразити вплив екологічних чинників, як

позитивних, так і негативних, на вартість об'єкта. Сприятливість екологічної обстановки у цілому на території розташування оцінюваної нерухомості значно розширює масштаби попиту на неї. Пряма залежність якісного стану природно-антропогенного оточення об'єкта оцінки та його вартості особливо помітна в несприятливих умовах міст і промислових зон. Вивчення й урахування впливу екологічних чинників на визначення вартості об'єктів нерухомості є досить новим і перспективним напрямом у науковій та фінансово-економічній сферах, тому й актуальним.

Ключові слова: вартість, ціна, нерухомість, екологічний чинник, навколишнє природне середовище.

The article deals with environmental factors that affect the value of the property and allow specifying the main parameters of the quality of the environment. The influence of the environment affects for a long period of time, it is commensurate with the life expectancy of people. The state of the world around us changes from year to year. The professionalism of the real estate appraiser can adequately reflect the impact of environmental factors, both positive and negative, on the value of the object. The favourable environmental situation in general in the territory of the estimated real estate expands significantly the scale of demand for it. The direct dependence of the qualitative state of the natural and anthropogenic environment of the object of assessment and its cost is particularly noticeable in adverse conditions of cities and industrial zones. The study and consideration of the impact of environmental factors on the valuation of real estate is quite a new and promising direction in the scientific, financial, and economic sphere, so it is relevant at the moment.

Key words: cost, price, real estate, ecological factor, natural environment.

УДК 332.63

Шеянкина Г.С.

студентка
Пензенский государственный
университет
архитектуры и строительства
Смирнова Ю.О.
к.э.н., доцент,
доцент кафедры «Экспертиза
и управление недвижимостью»
Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства

Постановка проблемы. Изучение и учет влияния экологических факторов на определение стоимости объектов недвижимости является достаточно новым и перспективным направлением в научной и финансово-экономической сферах. В этом и заключается актуальность работы. Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается 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. Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупно-

сти экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть как позитивным, так и негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит свое адекватное отражение в структуре рыночной стоимости недвижимости.

Анализ последних исследований и публикаций. Влиянию экологических факторов на стоимость недвижимости посвящены труды таких ученых, как М.Т. Черкесов, Н.М. Губин, В.С. Гудкова, Г.Р. Ряхимова, Ю.О. Смирнова.

Постановка задания. Целью исследования является изучение экологических факторов, влияющих на оценку стоимости недвижимости;

Изложение основного материала исследования. Воздействие экологии формируется на протяжении достаточно длительного пери-

ода времени. Состояние окружающего нас мира с год от года меняется и, собственно, что самое печальное – не в лучшую сторону. При употреблении такого термина, как «фактор окружающей среды» или «экологический фактор», при оценке любого недвижимого объекта понимают природное явление или же качество состояния окружающей среды и ее отдельных составляющих, а также качественное состояние непосредственно самих элементов недвижимости, ведь именно положительное состояние окружающей среды воздействует на рыночную стоимость недвижимости.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором, или фактором окружающей среды, понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости. Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды, как: уровень загрязнения основной природной среды, наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и, наконец, наше представление о качестве окружающей среды.

К качественным параметрам собственно самих элементов недвижимости относят химический состав материалов, из которых сделана постройка, уровень загрязнения внутри помещения, вызванный либо используемыми в строительстве материалами, либо технологиями производства, или иными внешними воздействиями. К факторам окружающей среды также относят любые природные условия местности, связанные с климатическими, гидрологическими, гидрогеологическими и горно-геологическими особенностями территории. К климатическим особенностям относятся такие характеристики, как благоприятный или неблагоприятный с точки зрения проживания человека климат, например продолжительный холодный период, количество солнечных дней, засушливые условия и т. д. К гидрологическим условиям относят обеспеченность источниками питьевого промышленного и сельскохозяйственного водоснабжения, уровень стояния грунтовых вод, подтопление, продолжительность паводкового периода и вероятность наводнений. К гидрогеологическим особенностям относят наличие подземных вод, их расположение, запасы, возможность хозяйственного использования. К горно-геологическим параметрам относят наличие таких явлений, как карст, оползни, повышенная сейсмичность, вечная мерзлота, лавиноопасность,

неровный рельеф, строительные качества грунтов и подстилающих пород, гидрогеологические условия и ряд других особенностей. Помимо природных и антропогенных явлений и антропогенных процессов, непосредственно влияющих на стоимость недвижимости, необходимо учитывать опосредованное влияние этих факторов на формирование стоимости недвижимого имущества, проявляющееся в установлении различного рода ограничений, требований и обременений экологического характера, а также возможности возникновения финансовой и материальной ответственности за причиненный экологический вред и ущерб или дополнительных затрат по восстановлению нарушенного качества среды, ликвидации загрязнений, замене технологий и оборудования.

Учет и исследование влияния экологических факторов на определение цены объектов недвижимости считается довольно перспективным и новым направлением в научной и финансово-экономической сферах, именно поэтому, на наш взгляд, является актуальным в настоящее время.

Сегодня в России экологической безопасности строительных и отделочных материалов уделяется излишне пристальное внимание. По сегодняшним представлениям материал может назваться экологически чистым, если он: не выделяет ядовитых и раздражающих веществ; содержит минимальную естественную радиоактивность; производится по технологиям, оказывающим минимальный вред окружающей среде и персоналу предприятия; перерабатывается и повторно используется; при вторичном использовании не становится опасным для здоровья и окружающей среды [3].

Прямая зависимость качественного состояния природно-антропогенного окружения объекта оценки и его стоимости особенно заметна в неблагоприятных условиях городов и промышленных зон. Только благодаря профессионализму оценщика недвижимости можно более адекватно отразить, каково же на самом деле влияние экологических факторов, как негативных, так и позитивных, на стоимость объекта. В частности, следуя правилам определения стоимости недвижимости, оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости [2]. Но люди в последнее время все чаще стали заострять внимание на вопросах, связанных с окружающей средой, поэтому просто определить стоимость недвижимости, не учитывая экологических факторов, в настоящее время практически невозможно.

Недвижимость – это некий специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере. К существенным признакам так называемого данного товара можно отнести множество его физических и эколого-экономических характеристик [5].

Оценка стоимости недвижимости – процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости.

Для обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности устанавливаются защитные и охранные зоны. Для охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, в кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений: территории, зеленые зоны, лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования [1].

Под экологическим фактором принято понимать свойства среды обитания, оказывающие какое-либо воздействие на объект недвижимости. Следовательно, из этого определения можно сделать вывод, что к экологическим факторам относятся такие условия и параметры окружающей природной среды, как уровень загрязнения основных природных средств, то есть воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное загрязнение, наличие красивого вида, зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов и даже наше представление о качестве окружающей среды.

Конечно же, экологические факторы напрямую влияют на стоимость недвижимости, все зависит от вида воздействия.

Виды воздействия можно разделить на две категории:

1. Положительные виды воздействия – данный вид повышает стоимость объекта недвижимости.

2. Отрицательные виды воздействия – этот вид, наоборот, понижает качество параметров окружающей среды, следовательно, будет понижаться и стоимость самого объекта недвижимости.

К негативным экологическим факторам принято относить: химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порчу и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений. К особым видам такого негативного воздействия относится загрязнение диоксинами, пестицидами, радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое загрязнение. Также к негативным экологическим факторам относят расположение непривлекательных в эстетическом и опасном в экологическом отношении промышлен-

ных, торговых, коммунально-складских объектов, например заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ, крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов.

К положительным же экологическим факторам относятся наличие таких немаловажных деталей, как красивый вид или ландшафт, расположение вблизи привлекательных рекреационных объектов, включая парки, скверы, водоемы. Сохранение на какой-либо территории лесов, озер и рек, места обитания редких биологических видов, чистота воздуха, чистота почвы, а также полное отсутствие промышленных предприятий приводят к значительному росту цен на недвижимость [4].

В современном обществе особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений.

Сегодня выбор недвижимости на рынке весьма разнообразен, но желание работать и жить в экологически чистом и безопасном месте присуще всем без исключения. Именно этот факт и дает объяснение повышению спроса на экологическую недвижимость и тем сотням долларов, которые переплачивают люди за квадратный метр безопасного проживания и работы.

Выводы из проведенного исследования. 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 весьма ощутимый доход. 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.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 29.07.2017).
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки». Оценка недвижимости (ФСО № 7).
3. Черкесов М.Т. Экологическая безопасность строительных материалов. Технические науки. 2017. № 59–2.

4. Губин Н.М. Курс лекций «Оценка недвижимости». Саратов: СГАУ, 2015.

5. Материал из Википедии – свободной энциклопедии. Определение понятия «недвижимость».

6. Гудкова В.С., Ряхимова Г.Р., Смирнова Ю.О. Влияние факторов местоположения на стоимость недвижимости. Молодой ученый. 2017. № 11. С. 200–204.

REFERENCES:

1. "On environmental protection" Federal law of 10.01.2002 No. 7-FZ (ed. from 29.07.2017).

2. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation of September 25, 2014 № 611

"on approval of the Federal valuation standard" real estate Valuation (FSO № 7).

3. Cherkesov M. T. Ecological safety of building materials; scientific journal: technical Sciences. 2017 year; № 59-2.

4. Gubin N. M. The candidate of agricultural Sciences, associate Professor of chair "Land management and cadastres" of FSBEI HPE "Saratov state agrarian UNIVERSITY"; lectures on "real estate Appraisal"; 2015.

5. Wikipedia, the free encyclopedia; the Definition of "Property" [Electronic resource]

6. Gudkov S. V., Rakhimov G. R., Smirnova O. Yu., the Influence of location on property values // a Young scientist. – 2017. – № 11. – S. 200-204.

Senkina G.S.

Student

Penza State University of Architecture and Construction

Smirnova Yu.O.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Senior Lecturer at Department of Expertise

and Property Management

Penza State University of Architecture and Construction

THE INFLUENCE OF ENVIRONMENTAL FACTORS ON REAL ESTATE VALUE

Environmental impact is formed over a long period of time. The situation of the world around us with any year varies and, in fact, what is most sad, not for the better. When using such a term as "environmental factor" or "ecological factor", when assessing any real estate object, it is understood as the natural phenomenon or the quality of the environment and its individual components, as well as the quality of the actual state of the real estate elements, because it is a positive state of the environment that, in particular, affects the market value of real estate.

In terms of real estate valuation, an environmental factor or ecological factor is understood to mean any natural phenomenon or qualitative state of the environment and its individual components, as well as the qualitative state of the real estate elements themselves, affecting the market value of real estate. For example, environmental factors include such conditions and parameters of the environment as the level of pollution of the main natural environments; the presence of a beautiful view, the presence of green areas, an attractive architectural environment, the presence or absence of nearby landfills, the presence or absence of a number of unfavourable unattractive industrial facilities (such as incinerators) and, finally, our understanding of the quality of the environment.

The quality parameters, the actual elements of real estate include the chemical composition of the materials of which the building is made, the level of pollution inside the premises caused by either the materials used in the construction, or production technologies, or other external influences.

The environmental factors also include any natural conditions of the area associated with climatic, hydrological, hydrogeological, and geological features of the territory.

Climatic features include such characteristics as a favourable or unfavourable climate from the point of view of human habitation, for example, a long cold period, the number of sunny days, arid conditions, etc. Hydrological conditions include the availability of sources of drinking industrial and agricultural water supply, the level of groundwater standing, flooding, the duration of the flood period, and the probability of flooding. Hydrogeological features include the availability of groundwater, their location, reserves, the possibility of economic use. Mining and geological parameters include the presence of such phenomena as karst, landslides, increased seismicity, permafrost, avalanche danger, uneven terrain, construction qualities of soils and underlying rocks, hydrogeological conditions, and a number of other features.

In addition to natural and man-made phenomena and anthropogenic processes directly affecting the value of real estate, it is necessary to take into account the indirect influence of these factors on the formation of the value of real estate, manifested in the establishment of various restrictions, requirements and encumbrances of an ecological nature, as well as the possibility of financial and material liability for environmental damage and damage or additional costs for restoring the disturbed quality of the environment, eliminating pollution, replacing technologies and equipment.

Accounting and study of the impact of environmental factors on the pricing of real estate are considered quite promising and a new direction in the scientific, financial, and economic spheres, which is why, in our opinion, is relevant at the moment.

For the present day in Russia, the ecological safety of construction and finishing materials is given too close attention. According to today's ideas, the material can be called environmentally friendly if it: does not emit toxic and irritating substances; contains minimal natural radioactivity; is produced by technologies that have minimal harm to the environment and personnel of the enterprise; is processed and reused; does not become dangerous to health and the environment when reused.

The direct dependence of the qualitative state of the natural and anthropogenic environment of the object of assessment and its cost is particularly noticeable in adverse conditions of cities and industrial zones. Only thanks to the professionalism of the real estate appraiser, it is possible to more adequately reflect what is actually the impact of environmental factors, both negative and positive, on the cost of the object. In particular, following the rules for determining the value of real estate, the appraiser examines the market in its segments, which include the actual use of the estimated object and other uses necessary to determine its value. But people in recent years are increasingly and more often began to focus on issues related to the environment, and so it is now almost impossible just to determine the value of real estate without taking into account environmental factors.

Real estate is a specific product that is traded in the investment sphere. To significant differences, the so-called product can be attributed to many of its physical and environmental-economic characteristics.

Valuation of real estate – the process of determining the value of the object or individual rights in relation to the estimated property.

In order to ensure the sustainable functioning of natural ecological systems, protection of natural complexes, natural landscapes, and specially protected natural areas from pollution and other negative effects of economic and other activities, protective and protective zones are established. In order to protect human life conditions, the habitat of plants, animals, and other organisms around industrial zones and objects of economic and other activities that have a negative impact on the environment, protective zones are created, including sanitary protection zones, in neighbourhoods, micro-districts of urban and rural settlements – territories, green zones, forest park zones, and other zones with a limited regime of nature management.

Under the environmental factor is understood to be the properties of the habitat that have any impact on the property. Therefore, it can be concluded from this definition that environmental factors include such conditions and parameters of the environment as the level of pollution of basic natural resources that is, water, air, soil, including radioactive pollution, the presence of a beautiful view, green areas, an attractive architectural environment, the presence or absence of nearby landfills, the presence or absence of a number of unfavourable unattractive industrial facilities, and even our idea of the quality of the environment.

Of course, environmental factors directly affect the cost of real estate; it all depends on the type of impact.

Impacts can be divided into 2 categories:

1. Positive effects – this type increases the value of the property.
2. Negative impacts – the same kind understands the quality of the environment in reverse, therefore, the cost of the property will be reduced.

And so, it would be desirable to sort in more detail. Negative environmental factors include: chemical pollution of water, air, land, damage and destruction of the fertile soil layer, destruction of green spaces. The special types of such negative effects include pollution with dioxins, pesticides, radioactive, noise, electromagnetic, vibration, and thermal pollution. Also, negative environmental factors include the location of unattractive in aesthetic and environmentally hazardous industrial, commercial, municipal, and warehouse facilities, for example, factories, power plants, landfills, markets, cattle burial grounds, cemeteries, large highways, filtration fields, landfills for radioactive waste disposal.

The positive environmental factors include the presence of many important details such as a beautiful view or landscape, location near attractive recreational facilities including parks, squares, ponds. The preservation of forests, lakes and rivers, habitats of rare species, clean air, clean soil, as well as the complete absence of industrial enterprises in any territory, all this leads to a significant increase in real estate prices.

In modern society, a special place in the system of public relations is occupied by real estate, the functioning of which is somehow connected with the life and work of people in all spheres of business, management, and organization. It is real estate that forms the central link of the entire system of market relations.

Today, the choice of real estate in the market is very diverse; however, the desire to work and live in an environmentally friendly and safe place is inherent to all, without exception. It is this fact that gives an explanation for the increase in demand for environmental real estate and the hundreds of dollars that people overpay for a square meter of safe living and work.

Conclusions from the study. Thus, it is safe to say that the impact of environmental factors on the cost is very significant, and investments in improving the ecology of residential facilities can bring not only benefits but also a very tangible income. The diversity of this type of environmental factor is far from being limited by the list presented. The system of measurement of these factors affecting the market value of the property is quite complex, based on the subjective basis of their value. In this regard, during the environmental assessment of these factors, it can be limited only to qualitative analysis but the analyst must fully disclose their qualitative characteristics.