

УДК: 504.064.2:332.6

ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Косырева Н.С., студентка 1 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Хвостов Н. В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *загрязнение, природный объект, экология,
предприятие, влияние, стоимость*

*В данной статье на примере Железнодорожного района г.
Ульяновка рассматриваются ряд факторов, влияющих на сто-
имость объектов недвижимости.*

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а, чаще не отражают, влияние экологических факторов на эти цены. [1]

Экология района оказывает несомненное влияние на стоимость жилья. В то же время экология тесно взаимосвязана с множеством других факторов, составляющих цену квадратного метра. Рассчитать ее влияние в абсолютных величинах, по заявлениям специалистов-оценщиков, чрезвычайно сложно.

За рубежом уже давно учитываются экологические факторы оцениваемых объектов (это связано с большими налоговыми обремене-

ниями для владельцев экологически «грязных» объектов). Кроме того, изменение экологии объекта существенно отражается на стоимости. У нас интерес к экологии не столь велик. На профессиональных форумах оценщиков встречается мнение, что модная экологическая составляющая цены на недвижимость не имеет места в российской реальности. Увеличение объема отчета за счет включения в него всевозможной информации, не имеющей отношения к определению стоимости объекта оценки, свидетельствует как раз о непрофессионализме оценщика, который он желает скрыть. «На цену квартиры экологический фактор если и влияет, то в наименьшей степени, так как в городе просто не существует такого места, где экологическая ситуация могла бы быть хорошей. В то же время сложившиеся в городе ценовые зоны характерны в том числе и для экологических параметров, и для времени застройки района». Влияние экологической ситуации на формирование спроса на жилье в Ульяновске конкретно в Железнодорожном районе, оценивается его как незначительное.[2,3]

Если покупатель уверен, что в данной зоне экология не очень благоприятна, он будет «избегать» покупки квартиры в ней. Особую важность в этой связи приобретают факторы, которые можно оценить визуально, без специальных приспособлений. Среди них наличие промзон, парков, уровень шума и загазованности воздуха. Это подтверждается данными в оценочных районах на улице Локомотивной в районе УМЗ. По подсчетам московских оценщиков, «премия» за близость зеленой зоны или водоема в цене квадратного метра обычно составляет около 4%. А если объект соседствует с оживленными автотрассами и промышленными предприятиями, его стоимость может снизиться на 3%. В некоторых случаях дисконт может достигать 7%. Вид из окон квартиры - также существенный фактор, влияющий на ее стоимость. Наилучшим вариантом является панорамный вид. Далее в порядке убывания идут квартиры с окнами во двор, «распашонки» и последние - квартиры, окна которых выходят на улицу или оживленную магистраль. В результате исследований было выявлено, что величина этой поправки на стоимость составляет 2-4%.

Близкое расположение квартиры к Волге в Железнодорожном районе города Ульяновска, особенно панорамный вид на реку, расценивается как несомненный фактор престижа. Приближение к воде поднимает цены на квадратные метры. Зачастую в рекламных объявлениях фразы «вид на Волгу» и «экологически чистый район» соседствуют друг с другом.[4]

Для оценки загородной недвижимости экологичность территории становится одним из самых важных факторов в формировании цены на нее. «Как правило, жители нашего города, оценивая экологическую ситуацию в области, относят территории с наибольшим количеством зеленых насаждений к наиболее экологически чистым. Причина все та же: предпочтения покупателей основываются на сложном переплетении стереотипов, информации из СМИ, собственных представлений об экологичности того или иного района, а ценообразования на основе модели сознания покупателя еще никто не придумал.[5]

Библиографический список

1. Аксенова, М. Ю. Экономико-географический анализ селитебных территорий: территориальная организация качественный состав, ценовое зонирование (на примере города Ульяновска): автореф. дис. ... канд. наук / М. Ю. Аксенова.- 2009.
2. Аленичева, Е.В., Методы оценки объектов недвижимости: методические указания / Е.В. Аленичева. - Тамбов: Изд-во Тамб. гос.техн. ун-та, 2005.- 32с.
3. Боровкова, В.А., Экономика недвижимости: учебник / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, В.О. Мокин.
4. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева.- Интерреклама, 2003.- Режим доступа: [http:// www.bibliotekar.ru](http://www.bibliotekar.ru)
5. Пирогова О. Е. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: сайт: Электронные книги по экономике недвижимости / О.Е. Пирогова.- Режим доступа: [http: // www.aup.ru](http://www.aup.ru).

INFLUENCE OF ENVIRONMENTAL CONDITIONS ON THE VALUE OF REAL ESTATE

Kosyreva N.S.

Keywords: *pollution, natural objects, environment, enterprise, influence the price*

In this paper, an example of the Railway District of Ulyanovsk considered a number of factors affecting the value of the property.