

3. Роговая, О.Г. Становление эколого-педагогической компетентности специалиста в области образования/ О.Г.Роговая// Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. докт. пед. наук. – СПб., 2007. – 36 с.

4. Зимняя, И.А. Ключевые компетенции – новая парадигма результата современного образования/ И.Ф.Зимняя // Интернет-журнал «Эйдос». - 2006. - 5 мая.

5. Захлебный, А.Н. Экологическая компетенция – новый планируемый результат экологического образования/ А.Н.Захлебный, Е.Н.Дзятковская // Экологическое образование. – 2007. - №3. – С.3-8.

6. Акулова, О. В. Компетентностный подход как ориентир модернизации педагогического образования/ О.В.Акулова, Н.Ф. Радионова, А.П. Тряпицына // Академические чтения. - СПб. - 2005. С. 11-14.

7. Дроздецкая, Н.И. Формирование экологической культуры личности: новый смысл и цель современного образовательного процесса / Н.И. Дроздецкая, Г.А. Смирнова // Образовательный диалог. - 2012 г. – №6 (95). - С. 3-4.

8. Васильева, Т.В. Проблемы модернизации подготовки студентов в области экологического образования/ Т.В. Васильева // Модернизация современного образования: к экологической компетентности – через экологическую деятельность: Материалы V Всероссийского научно-методического семинара. - СПб.: Крисмас+. – 2006. – С. 53-57.

9. Григорян, Н.В. Современное положение и тенденции развития экологической составляющей на первой ступени школы/ Н.В.Григорян// Модернизация современного образования: к экологической компетентности – через экологическую деятельность: Материалы V Всероссийского научно-методического семинара. - СПб.: Крисмас+. – 2006. – С. 45-48.

УДК 332.62:504.61:69

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Яловая Н.П., Яловая Ю.С.

Учреждение образования «Брестский государственный технический университет», г. Брест, Республика Беларусь, yalnat@yandex.by

The article contains interrelation research between an ecological situation and real estate cost. The rating of residential districts of Minsk which almost completely coincided with the ecological characteristic of the territory is presented. Therefore, the ecology and the price of a real estate object are the two interconnected categories which need to be considered indissolubly at a real estate assessment.

Введение

Повышенное внимание к проблеме качества экономического роста обусловлено тем, что все большая часть создаваемого в стране продукта расходуется на ликвидацию негативных последствий самого экономического роста. Экономический рост, который приводит к увеличению затрат на лечение населения, заболевшего вследствие техногенного загрязнения окружающей природной среды, к снижению производительности труда по той же причине, к потере трудового потенциала из-за сокращения продолжительности жизни и т. п., не отвечает цели повышения благосостояния населения.

Для оценки уровня достижения устойчивого развития экономики в настоящее время предлагаются различные экологически отрегулированные макроэкономические показатели, при определении которых учитывается величина экономического ущерба от экологических нарушений. Однако количественная оценка такого ущерба представляет собой сложную, еще не решенную задачу экономики природопользования. Один из предлагаемых нами подходов к оценке ущерба от экологических нарушений основан на исследовании взаимосвязи между экологической обстановкой в районе застройки и стоимостью недвижимости в этом районе.

Рынок недвижимости – один из самых активно развивающихся в настоящее время рынков в Республике Беларусь. На нем задействованы все возможные рыночные агенты – физические и юридические лица, государство. Факторов, влияющих на стоимость конкретных объектов рынка недвижимости, достаточно много, однако не все они оцениваются однозначно. Среди этих факторов особое место занимает анализ влияния экологической составляющей на стоимость недвижимости [1].

Основная часть

В последние годы, когда на рынке появилось новое поколение строительных компаний, заказчики и застройщики пришли к пониманию того, что масштабные проекты, в которые вкладываются значительные финансовые средства, требуют детальной проработки, в том числе и детальной проработки влияния экологического фактора. Однако местоположение объекта недвижимости все равно пока играет не главенствующую, а второстепенную роль. Отсутствует или содержится неполная информация о прошлом, настоящем и предполагаемом экологическом состоянии оцениваемого объекта недвижимости, что не позволяет с необходимой достоверностью оценить величину экологического риска и возможного ущерба для ее владельца или пользователя. Еще слабо разработаны методики стоимостной оценки экологического ущерба, отсутствуют эффективные правовые и экономические рычаги, гарантирующие компенсацию за ущерб от экологических нарушений. Первоочередную значимость при определении стоимости объекта несет материальное и функциональное его «качество». Все перечисленные выше причины оттесняют экологические характеристики объекта недвижимости. Малоэтажная, экологически ориентированная застройка в головах заказчиков и застройщиков пока еще отсутствует. Ими преследуется одна цель: получить максимальную прибыль с одного гектара земли.

Однако объективные обстоятельства, связанные с обострением экологической ситуации в различных городах, вызывают необходимость учета экологических характеристик оцениваемого объекта и повышают их значимость. В сущности, речь идет об экологической экспертизе при оценочных операциях и учете экологического «качества» приобретаемой недвижимости. Можно с уверенностью сказать, что экологические характеристики объекта недвижимости люди начнут ценить со временем. Например, минчане покупают жилье в центре г. Минска, потому что это престижно, и пожинают плоды этого престижа уже сейчас: в некоторых районах здоровые дети начинают болеть астмой, потому что недалеко расположено промышленное предприятие, которое загрязняет атмосферный воздух газовоздушными поллютантами; в другом месте жильцы ежедневно вдыхают ароматы дрожжей или пищевого спирта; где-то неглубоко расположенная линия метрополитена создает вибрации и вызывает

постоянный дискомфорт. И это не придуманные, а вполне конкретные причины, по которым владельцы элитного жилья уже сейчас вынуждены рассматривать варианты переселения в более благоприятные места города (рисунок 1).

С каждым днем увеличивается число покупателей, которые понимают, что нужно внимательнее относиться к тому, где ты приобретаешь жилье и в каких условиях будешь проживать сам, твои дети, иммунитет которых не защищен от неблагоприятных факторов окружающей среды.

На примере г. Минска в настоящее время можно выделить несколько территорий, которые сейчас пользуются большой популярностью с точки зрения отсутствия влияния вредных производств. Это так называемая северная часть столицы – Уручье и Зеленый Луг. На территориях этих микрорайонов нет крупных и средних промышленных предприятий, которые своими вредными выбросами загрязняющих веществ изменяли бы качественный состав атмосферного воздуха на юго-востоке и юге города, в связи с чем даже строительство объектов бизнес-класса там весьма сомнительно.



Рисунок 1 – Зоны с наиболее неблагоприятной экологической ситуацией в г. Минске

Северная часть г. Минска – это территории, которые интересуют инвесторов и девелоперов с точки зрения экологии. И уже в настоящее время наблюдается интенсивное строительство в районе Национальной библиотеки, поселка Лебяжий, районе ул. Орловской. В последнее время коммерческие застройщики стараются возводить жилые объекты в районах, где есть водно-

парковые зоны или хотя бы отсутствуют крупные промышленные предприятия и нет высокоплотной застройки [2].

С целью определения влияния экологического фактора на стоимость объекта недвижимости проведена сравнительная оценка стоимости 1 м² жилья различных микрорайонов г. Минска [3].

Полученные данные позволили составить рейтинг микрорайонов г. Минска, что практически полностью совпало с экологической характеристикой территории (таблица 1).

Таблица 1 – Рейтинг жилья г. Минска на 01.03.2014

| Рейтинг | Микрорайон | Стоимость 1 м ² жилья \$ | Экологическая характеристика территории |
|---------|---|-------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1* | Проспект Независимости, Немига, Романовская слобода | 2750 | Экологическая обстановка неблагоприятная: сказывается обилие автотранспорта, неширокие улицы и относительная близость промышленной зоны (основной загрязнитель - Тракторный и Инструментальный заводы) |
| 2 | Уручье | 1902 | Экологическая обстановка благоприятная: жилой массив расположен за Минской кольцевой дорогой в московском направлении. Рядом находятся обширные лесные массивы и отсутствуют промышленные предприятия |
| 3 | Восток | 1856 | Экологическая обстановка весьма благоприятная: несмотря на отсутствие поблизости крупных предприятий-загрязнителей, сказывается обилие автомашин на тесных и плохо проветриваемых улицах |
| 4 | Веснянка | 1771 | Экологическая обстановка весьма благоприятная |
| 5 | Багратиона, Менделеева, Уральская | 1768 | Экологическая обстановка далеко не самая благоприятная: поблизости расположен Тракторный завод и другие крупные предприятия, соседство с которыми оборачивается повышенным уровнем заболеваемости (особенно детской) |
| 6 | Пушкина, Я. Мавра, Бельского | 1759 | Экологическая обстановка неблагоприятная |
| 7 | Зеленый луг | 1700 | Экологическая обстановка благоприятная: довольно чистый микрорайон |
| 8 | Юго-Запад | 1699 | Экологическая обстановка неблагоприятная |
| 9 | Кунцевщина | 1696 | Экологическую обстановку оценивать сложно. С одной стороны, микрорайон неплохо продувается проходящими из-за города ветрами, а с другой стороны, при менее благоприятной розе ветров на данную территорию сносится множество различных выбросов ТЭЦ и промышленных предприятий |

* Неблагоприятная экологическая обстановка в центральной части города компенсируется хорошо развитой инфраструктурой, что и формирует высокую стоимость 1 м² недвижимости.

| Рейтинг | Микрорайон | Стоимость 1 м ² жилья \$ | Экологическая характеристика территории |
|---------|---|-------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 10 | Пушкина, Глебки, При-тыцкого, Ольшевского, Кальварий-ская | 1692 | Экологическая обстановка неблагоприятная |
| 11 | Малиновка | 1681 | Экологическая обстановка неблагоприятная |
| 12 | Сухарево | 1678 | Экологическая обстановка неблагоприятная |
| 13 | Серебрянка | 1677 | Экологическая обстановка неблагоприятная из-за близкого расположения промышленной зоны |
| 14 | Ангарская | 1589 | Экологическая обстановка весьма неблагоприятная: при планировке застройки роза ветров учитывалась таким образом, чтобы ветер дул сильнее и выносил за пределы города скапливающиеся в промышленной зоне по соседству вредные выбросы |
| 15 | Степянка | 1420 | Экологическая обстановка весьма неблагоприятная: размещено множество промышленных предприятий |

Заключение

Таким образом, влияние экологических факторов на стоимость объекта недвижимости в настоящее время существенно возрастает. Экология и стоимость объекта недвижимости – это две взаимосвязанные категории, которые необходимо неразрывно учитывать при оценке объекта недвижимости. Следовательно, уже сегодня требуется формировать иные предложения для нового поколения покупателей, которые существуют в ином информационном поле, по-другому мыслят, много путешествуют и уже имеют представление о качественной, в том числе и с экологической точки зрения, жилой среде, за которую могут и готовы доплачивать.

Список литературы

1. Диссертация на тему «Экологическая составляющая экономической оценки недвижимости» автореферат по специальности ВАК 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: теория управления экономическими системами; макроэкономика; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами; управление инновациями; региональная экономика; логистика; экономика труда [disserCat — электронная библиотека диссертаций и авторефератов, современная наука РФ [Электронный ресурс] / ООО «Научная электронная библиотека». – СПб, 2006. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ekologicheskaya-sostavlyayushchaya-ekonomicheskoi-otsenki-nedvizhimosti>. – Дата доступа: 03.03.2014.

2. Когда экология начнет влиять на стоимость жилья? - citydog.by / журнал о Минске [Электронный ресурс] / ООО «Франциск-группа». – Минск, 2012. – Режим доступа: <http://citydog.by/post/kogda-ehkologiya-nachnet-vliyat-na-stoimost-zhilya/>. – Дата доступа: 03.03.2014.

3. REALT.BY: Стоимость квартир [недвижимость цены] квартиры цены [Электронный ресурс] / Недвижимость на REALT.BY. – Минск, 2014. – Режим доступа: <http://realt.by/statistics/price-table/>. – Дата доступа: 10.03.2014.

СПИСОК АВТОРОВ

| | | | |
|--------------------|----------|-------------------|-----|
| А | | | |
| Айвазян К.Г. | 3 | Мельникова Е.А. | 126 |
| Б | | | |
| | | Мицкевич Я.М. | 145 |
| Бабаев М.П. | 8 | Н | |
| Барсегян А.Р. | 3 | Новосельцев В.Г. | 89 |
| Басов С.В. | 120, 139 | Новосельцева Д.В. | 56 |
| Басовец О.В. | 104 | О | |
| Бахов Ж.К. | 13 | Орг А.О. | 156 |
| Боброва Т.В. | 17 | Орлов В.О. | 61 |
| Бонина Т.А. | 171 | П | |
| В | | | |
| | | Пашаев А.Б. | 161 |
| Василенко Т.А. | 23 | Р | |
| Викторович Н.В. | 30, 80 | Радчук А.П. | 50 |
| Волчек А.А. | 115 | Райымбеков Б.А. | 13 |
| Вострова Р.Н. | 36 | Рамазанова Ф.М. | 8 |
| Г | | | |
| | | Роденко А.В. | 36 |
| Гнатюк С.П. | 120, 139 | С | |
| Голуб Н.М. | 74 | Сабзиев Э.Н. | 161 |
| Гурьянова Т.М. | 126 | Северянин В.С. | 68 |
| Гусейнова С.М. | 8 | Седлишка К. | 30 |
| Д | | | |
| | | Смарченко Т.А. | 36 |
| Дунец А.П. | 115 | Т | |
| З | | | |
| | | Татарчак Я. | 30 |
| Золтан Хаузер | 120, 139 | Телеш И.А. | 166 |
| К | | | |
| | | Тукач М.В. | 36 |
| Камлюк Г.Г. | 39 | Тур Э.А. | 74 |
| Карлович И.А. | 131 | У | |
| Карлович И.Е. | 131 | Угольников М.Н. | 156 |
| Карпиченко К.А. | 135 | Ф | |
| Картавая Е.Ф. | 47 | Федорченко О.Г. | 23 |
| Картавый А.Г. | 47 | Х | |
| Коновалов М.В. | 120, 139 | Хрутьба В.А. | 47 |
| Константинова Е.В. | 126 | Ц | |
| Коразбекова К.У. | 13 | Цытрон Е.В. | 171 |
| Костюк Д.А. | 115 | Ч | |
| Кредько В.А. | 89 | Черноиван А.В. | 80 |
| Куган С.Ф. | 50 | Черноиван В.Н. | 89 |
| Л | | | |
| | | Черноиван Н.В. | 89 |
| Лайош Киш-Тош | 120, 139 | Ш | |
| Ленке Тотне Паражо | 120, 139 | Шешко Н.Н. | 115 |
| Лопух П.С. | 135, 145 | Э | |
| М | | | |
| | | Эюбова С.М. | 161 |
| Маврищев В.В. | 150, 171 | Я | |
| Мартынов С.Ю. | 61 | Яловая Н.П. | 175 |
| Матушкевич С.С. | 126 | Яловая Ю.С. | 175 |
| Махнач А.Е. | 150 | Янчилин П.Ф. | 94 |