Анализ влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимого имущества

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.10, кандидат экономических наук Вусов, Александр Владимирович

2012

**Автор научной работы:**

Вусов, Александр Владимирович

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.10

**Специальность:**

Финансы, денежное обращение и кредит

**Количество cтраниц:**

227

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Вусов, Александр Владимирович

Введение.

Глава 1. Основы исследования оценки и факторов экологического вреда

1.1. Понятие экологического вреда и его влияние на формирование стоимости объекта оценки, в том числе недвижимого имущества.

1.2. Генезис проблемы учета факторов экологического вреда при формировании стоимости объектов оценки.

1.3. Классификация факторов экологического вреда.

1.4. Характеристика современного состояния окружающей среды.

1.5. Стоимостная оценка экологического вреда: современное состояние проблемы в России и мире.

Глава 2. Методика анализа влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимости.

2.1. Методика учета факторов экологического вреда при стоимостной оценке недвижимости.

2.2. Анализ опыта стоимостной оценки экологического вреда.

2.3. Методика формирования резервов на устранение экологического вреда.

2.4. Анализ влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимости на примере г. Москвы.

2.5. Методика анализа влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимости.

Глава 3. Апробация методики анализа влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимости.

3.1. Реализация этапов анализа влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимости.

3.2. Учет влияния факторов экологического вреда на стоимость объектов недвижимого имущества.

## Заключение диссертации по теме "Финансы, денежное обращение и кредит", Вусов, Александр Владимирович

Выводы по корреляционно-регрессионному анализу:

1. Статистически значимая корреляция обнаружена между всеми признаками кроме N0:

- Цена и уровень СО:Япирсона= -0,322;

- Цена и уровень ИО2: КпирСона= -0,347;

- Цена и средний уровень загрязнения почвы: Япирсона= -0,306;

- Цена и максимальный уровень загрязнения почвы: Япирсона= -0,303.

Все перечисленные выше коэффициенты корреляции статистически значимые, отрицательные числа и небольшие по модулю. Исходя из этого, можно сделать вывод о присутствии слабого обратного (негативного) влияния экологической обстановки на уровень арендной ставки торговых помещений.

Регрессионная модель не может быть применена для поиска коэффициентов предикторов, поскольку коэффициенты и модель статистически не значимы, даже несмотря на наличие корреляции.

Итак, основываясь на проведенном корреляционно-регрессионном анализе с целью выявления зависимости стоимости недвижимости (квартир, офисных и торговых помещений) от экологического обстановки в районах г. Москвы, мы пришли к следующим выводам:

- влияние экологического вреда на стоимость недвижимости находится в обратной зависимости, то есть чем хуже экологическая обстановка, тем дешевле объекты недвижимости в районе;

- анализ зависимостей между средней ценой на объекты недвижимости и экологическим вредом показал, что нет ни одной статистической значимой зависимости, которую можно описать функционально. Данный вывод связан с отсутствием подробной и структурированной информации в свободном доступе об экологическом состоянии районов г. Москвы, уровнях загрязнений окружающей среды по каждому загрязняющему элементу;

7. Разработана многоэтапная процедура применения методики анализа влияния факторов экологического вреда на стоимость недвижимости, которая позволяет обосновать возможность применения данной методики, выбрать объект для проведения анализа, определить основные экологические факторы, которые влияют на стоимость недвижимости и выбрать математический и статистический инструментарийдля проведения расчетов.

8. На основании трех общепринятых подходах к оценке предложена методика учета факторов экологического вреда при стоимостной оценке недвижимости, которая позволяет учитывать положительные и отрицательные экологические факторы.

9. Разработана методика формирования резервов на устранение экологического вреда в соответствии с МСФО. Разработанная методика позволяет производить оценку резервов для демонтажа, ликвидации объектов недвижимости, включая затраты по восстановлению окружающей среды и ликвидации причиненного ущерба. Полученная величина может применяться в качестве итоговой корректировки в рамках оценки стоимости бизнеса доходным подходом.

10. Проведен анализ влияния экологических факторов на стоимость недвижимости, основанный на ценах квартир и арендных ставках на офисные и торговые помещения по районам г. Москвы. Вычисления показали, что существует влияние экологических факторов на стоимости недвижимости. Анализ зависимостей между средней ценой на объекты недвижимости и экологическим вредом показал, что нет ни одной статистической значимой зависимости, которую можно описать функционально.

11. Реализованная апробация методики анализа показала, что стоимость жилой и коммерческой недвижимости зависит от загрязнения атмосферы и почвы. Проведенные исследования позволяют сделать вывод, что при оценке стоимости недвижимости важнейшим фактором является влияние экологических факторов на земельный участок. Данное утверждение прямым образом находит отражение в загрязнениях почвы, что подтверждается проведенным анализом.

12. Доказано, что влияние экологических факторов на недвижимое имущество не первостепенное, т. к. население г. Москвы не в полной мере осознает воздействия экологических факторов.

13. Результаты оценки стоимости недвижимости с учетом влияния экологического вреда целесообразно использовать в исследованиях готовности население платить за улучшенное состояние окружающей среды.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Вусов, Александр Владимирович, 2012 год

1. Конвенция о гражданской ответственности за ущерб, причиненный при перевозке опасных грузов автомобильным, железнодорожным и внутренним водным транспортом (КГПОГ)» (Заключена в г. Женеве 10.10.1989).

2. Стокгольмская декларация: извлечение (Принята в г. Стокгольме 16.06.1972 на Конференции ООН по проблемам окружающей человека среды).

3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008г. № 7-ФКЗ).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть I от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011).

5. Федеральный закон от 10.01.2002г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 21.11.2011, с изм. от 07.12.2011)

6. Федеральный закон от 25.11.1994г. № 49-ФЗ «О ратификации Базельской конвенции о контроле за трансграничной перевозкой опасных отходов и их удалением».

7. Федеральный закон от 29.07. 1998г. № 135-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ( в ред.)

8. Федеральный закон от 24.04.1995г. № 52-ФЗ «О животном мире» (ред. от 28.12.2010)

9. Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (ред. от 21.11.2011)

10. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 30.11.2010г. «Послание Президента РФ Дмитрия Медведева Федеральному Собранию Российской Федерации».

11. Указ Президента Российской Федерации от 01.04. 1996г. № 440 «О Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию».

12. Постановление Госгортехнадзора Российской Федерации от 29.10.2002г. № 63 «Об утверждении Методических рекомендаций по оценке ущерба от аварий на опасных производственных объектах» (вместе с «Методическими рекомендациями.РД 03-496-02»).

13. Постановление Правительства Москвы от 04.10.2005 № 760-ПП "Об Экологической доктрине города Москвы"(ред. от 25.10.2011).

14. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07. 2007г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

15. Приказ Госкомэкологии Российской Федерации от 11.02.1998г. № 81 «Об утверждении Методики исчисления размера ущерба от загрязнения подземных вод».

16. Письмо Минприроды Российской Федерации № 04-25, Роскомзема № 61-5678 от 27.12.1993г. «О порядке определения размеров ущерба от загрязнения земель химическими веществами».

17. Приказ Минприроды Российской Федерации от 24.07.1995г. № 300 «О первоочередных мерах по выполнению Федерального закона «О ратификации Базельской конвенции о контроле за трансграничной перевозкой опасных отходов и их удалением» (ред. от 04.11.1999).

18. Приказ Минприроды Российской Федерации от 13.04.2009г. № 87 «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства».

19. Приказ Минприроды Российской Федерации от 08.07.2010г. № 238 «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды»

20. Приказ Минфина Российской Федерации от 25.11.2011г. № 160н «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации»

21. Письмо Роскомзема Российской Федерации от 29.07.1994г. № 3-142/1139 «О Методике определения размеров ущерба от деградации почв и земель».

22. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (приложение № 8),

23. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» (приложение № 25)»

24. Временная методика определения предотвращенного экологического ущерба: утв. Госкомэкологией Российской Федерации 09.03.1999.

25. Инструктивно-методические указания по взиманию платы за загрязнение окружающей природной среды: утв. Минприроды Российской Федерации от 26.01.1993г. (ред. от 15.02.2000, с изм. от 13.11.2007)

26. Методика определения ущерба окружающей природной среде при авариях на магистральных нефтепроводах: утв. Минтопэнерго Российской Федерации 01.11.1995г.

27. Методика оценки вреда и исчисления размера ущерба от уничтожения объектов животного мира и нарушения их среды обитания: утв. Госкомэкологией Российской Федерации 28.04.2000г.

28. Методические рекомендации по формализованной комплексной оценке качества поверхностных и морских вод по гидрохимическим показателям. М: Госкомгидромет СССР, 1988 г.

29. Методические указания по оценке и возмещению вреда, нанесенного окружающей природной среде в результате экологических правонарушений: утв. Госкомэкологией Российской Федерации 06.09.1999г.

30. Методические указания по расчету платы за неорганизованный сброс загрязняющих веществ в водные объекты: утв. Госкомэкологией Российской Федерации 29.12.1998г.

31. Методические указания. МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест»: утв. Минздравом Российской Федерации 07.02.1999г.

32. Разъяснение КРМФО (ШВДС) 1 «Изменения в существующих обязательствах по выводу объектов из эксплуатации, восстановлению природных ресурсов и иных аналогичных обязательствах» (приложение № 48).

33. СП 11-102-97. Инженерно-экологические изыскания для строительства (одобрен Письмом Госстроя РФ от 10.07.1997 № 9-1-1/69).

34. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда», (ред. от 06.02.2007)

35. Диссертации и авторефераты диссертаций, монографии, сборники, книги, статьи из периодических изданий, статистические материалы иматериалы конференций

36. Авдулов П.В. Экономико-математические методы и модели для руководителя / П.В. Авдулов, Э.И. Гойзман, В.А.Кутузов. М.: Экономика, 1998.-232 с.

37. Азрилиян А. Н. Новый юридический словарь. М.: Институт новой экономики, 2006. - 574 с.

38. Биологический энциклопедический словарь / гл. ред. М. С. Гиляров; редкол.: А. А. Бабаев, Г. Г. Винберг, Г. А. Заварзин. 2-е изд., исправл. - М.: Сов. Энциклопедия, 1986. - 831 с.

39. Блам И.Ю. Заинтересованность домашних хозяйств России в повышении экологических стандартов. М.: ЕЯЯС, 2005. - 44 с.

40. Большаков Б.Е. Возникновение и основные проблемы вхождения понятия «устойчивое развитие» в мировую политику и науку //content/uploads/2010/03/BolshakovRyabkovaPonyatie-YstRazvitie.pdf

41. Боголюбов С. А. Экологическое право / С. А. Боголюбов, Н.

42. B.Кичигин, Д. О. Спиваков. М.: Проспект, 2009. - 393 с.

43. Болдырев В. С. Введение в теорию оценки недвижимости / В. С. Болдырев, А. Е.Федоров. М., 1998. - 328 с.

44. Большой энциклопедический словарь. Современная энциклопедия. -М.: ACT. 2005. 1248 с.

45. Бринчук М.М. Экологическое право: учебник для вузов / М.М. Бринчук. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮРИСТъ, 2005. - 670 с.

46. Валдайцев C.B. Оценка бизнеса: управление стоимостью предприятия. М.: Юнити, 2003. - 720 с.

47. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости. Владимир: Владимирский гос. ун-т, 2007. - 136 с.

48. Воронов А.Г. Геоботаника: учеб. пособие для ун-тов и пед. ин-тов. -2-е изд. М.: Высш. шк., 1973. - 384 с.

49. Генералова Н. В. Учет предстоящих расходов по выводу из эксплуатации основных средств и восстановлению окружающей среды // http://www.ippnou.ru/print/002094/.

50. Глобальные экологические проблемы на пороге XXI века: материалы конференции. М.: Российская академия наук, 1997. - 63 с.

51. В.В. Экономические основы экологии / В.В. Глухов, Т.В. Лисочкина, Т. П.Некрасова. СПБ.: Специальная литература, 2003. - 384 с.

52. Горшкова М.А. Нормативная база для проведения комплексной почвенно-растительной диагностики минерального питания растений макро-и микроэлементами // Современные проблемы почвоведения. М., 2000.1. C.303-316.

53. Грибовский C.B. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009. - 432 с.

54. Грибовский C.B., Иванова E.H., Львов Д.С., Медведева O.E. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003. - 704 с.

55. Григорьев A.A. Города и окружающая среда: космические исследования. -М.: Мысль, 1982. 120 с.

56. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и техника оценки любых активов. М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. - 1342 с.

57. Дворецкий JI. М. Экологическая составляющая экономической оценки недвижимости: диссертация кандидата экономических наук. М., 2006. - 143 с.

58. Доклад о состоянии окружающей среды в городе Москве в 2007 году // http://www.mosecom.ru/reports/2007/gl65.php.

59. Ермаков В.Д., Сухарев А .Я., Экологическое право России. М.: Институт международного права и экономики, Триада, Лтд, 1997, - 480 с.

60. Ерофеев, Б.В. Экологическое право России: учебник. 20-е изд., перераб. и доп. - М.: ЭКСМ0, 2008. - 464 с.

61. Жибинова К.В. Экономические основы экологии // http://www.kgau.ru/distance/ur4/ekology/cont/00bsod.html.

62. Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КноРус, 2007. -344 с.

63. Ильичева М.В. Методы оценки экономического ущерба от негативного влияния загрязненной среды // Экономика и менеджмент. Известия Челябинского научного центра, вып. 3 (29), 2005 // http://csc.ac.ru/ej/file/1556

64. Клевцова Н.В. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости // Сборник научных трудов XI Международной научнопрактической конференции студентов и молодых ученых. Часть 2. -Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. 389 С.

65. Князева В. П. Экология. Основы реставрации: учебное пособие. -М.: Архитектура-С, 2005. 400 с.

66. Краснощеков Г.П. Хронология (календарь) событий, связанных со становлением представлений об «Устойчивом развитии» / Г.П. Краснощеков, Г.С. Розенберг // Самарская Лука. 2008. - Т. 17, № 2(24). - С. 221-288.

67. Кувыкин H.A. Опасные промышленные отходы (лицензирование, нормативы образования и лимиты на размещение): учебно-методическое пособие / H.A. Кувыкин, А.Г. Бубнов, В.И. Гриневич. Иваново: Иван. гос. хим.-технол. ун-т., 2004. - 148 с.

68. Лапина М.А. Экологическое право: учебно-методический комплекс // http://www.e-college.ru/xbooks/xbookl 13/book/index/index.html?go=part-001\*page.htm

69. Лихачёва Э.А. Экологические хроники Москвы / отв. ред.: д-р геогр. наук Д. А. Тимофеев, канд. геогр. наук И. И. Спасская. М.: Медиа -Пресс, 2007. - 304с.

70. Малыхин Д. А. Совершенствование экономического механизма управления природопользованием в городе на примере южного промузла г. Волгограда: диссертация доктора технических наук. Волгоград 2009. - 165 с.

71. Медведева O.E. Правовые и экономические основы применения современной методологии стоимостной оценки ущерба, причиняемого окружающей среде и природным ресурсам // http://www.ecoguild.ru/docs/2007medvedevavakula.doc.

72. Медведева О. Е. Современные методы стоимостной оценки вреда окружающей среде: Доклад на Совещании Росприроднадзора РФ «Проблемы и практика расчета ущерба окружающей среде при обнаружении нарушений природоохранного законодательства». М., 2007.

73. Мирзоян Н.В. Управление и оценка недвижимости. М.: Маркет ДС, 2011.- 199 с.

74. Монин А.А. Управление и оценка объектов недвижимого имущества промышленных предприятий, находящихся в процедуре несостоятельности (банкротства): автореферат: канд. экон. наук. Хабаровск, 2009.-23 с.

75. Москалюк Т.А. История становления экологии. М.: ЮНИТИ, 2001.-510 с.

76. Никитенко В. А. Эколого-экономическая оценка ущерба особо охраняемым природным территориям мегаполиса: диссертация кандидата экономических наук. М., 2010. - 151 с.

77. Носырев Д.Я., Скачкова Е. А. Методика учета экономического и экологического ущерба от работы локомотивов: методические указания к выполнению самостоятельной работы. Самара: СамГАПС, 2004. - 20 с.

78. Общая теория статистики: учебник / под ред. И.И. Елисеевой. 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2004. - 656 с.

79. Олейник К.А. Экологические риски в предпринимательской деятельности. М.: Анклир, 2002. - 208 с.

80. Пятов M.JI. Признание оценочных обязательств (provisions) согласно МСФО (IAS) 37. 2010 / М.Л. Пятов, И.А. Смирнова // http://ww.buh.ru/document.jsp?ID=1656&breakIIrISCevINDDIIIssdssdiDDDDl 656DI=1.

81. Стадницкий Г.В. Экология: учебное пособие для вузов / Г.В. Стадницкий, А.И. Родионов. 3-е изд., испр. - СПб.: Химия, 1997. - 240с.

82. Степановских A.C. Общая экология: учебник для вузов. М.: ЮНИТИ, 2001.- 510 с.

83. Степень P.A. Промышленная экология. Красноярск: Сиб ГТУ, 2002.-425 с.

84. Схиртзадзе, Г.А. Харламов под ред. Ю. М. Соломенцева. М.: -Высшая школа, 2000. - 326 с.

85. Тимашкова Т. Е. Эколого-экономическое регулирование в интересах социума внешних эффектов от загрязнения окружающей среды: диссертация кандидата экономических наук. Москва 2010. - 186 с.

86. Тимощук С. П. Геоэкологическая оценка природных компонентов городской среды на примере города Москвы (донные отложения -поверхностные воды почвы): автореферат. . канд. геогр. наук : 25.00.36. -М., 2011,-24 с.

87. Фридман Д., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуэй. М.: Дело, 1995. - 480 с.

88. Хаустов А.П. Энергобезопасность в документах и фактах / А.П. Хаустов, М.М. Редина, П. Недоступ, А.Силаев // Проблемы оценок и управления экологическими рисками на предприятиях ТЭК. 2005. - № 6. -С. 56-63.

89. Черников В.А. Агроэкология: учебное для студентов вузов по агрон. Специальностям / В.А. Черников, Р. М. Алексахин, А. В. Голубев. -М.:Колос 2000. 534 с.

90. Черных И.Н. Международные стандарты финансовой отчетности. -М: Московский институт экономики, менеджмента и права, 2010 // http://www.e-college.ru/xbooks/xbook094/book/index/index.html.

91. Чибисова Н.В. Экологическая химия: учебное пособие / Н.В.Чибисова, Е. К. Долгань. Калининград: Изд-во КГУ, 1998. - 113с.

92. Шилов И.А. Экология. М.: Высшая школа, 2003. - 512с.

93. Ширина Д.А. Международное сотрудничество: к новому мышлению в Арктике // Современная Арктика: опыт изучения и проблемы. -Якутск: Изд-во СО РАН, Якут, фил., 2005. С.7-33.

94. Шишелова Т.И. Использование ЗШО в качестве сорбента для очистки сточных вод / Т.И. Шишелова, М.Н. Самусева, Б.М. Шенькман // Современные наукоемкие технологии. 2008. - № 5 - С. 20-22.

95. Экологическая энциклопедия в 6-ти томах. Т. 5: ПОДЗ СЕЛЬ / редкол.: В.И. Данилов - Данильян, К.С. Лосев. - М.: Энциклопедия, 2011. -448с.

96. Эрнст Геккель. Общая морфология организмов («GenerelleMorphologiederOrganismen»), Густав Фишер, 1866.

97. Environmental and Resource Economics 10. Kluwer Academic Publishers. Printed in the Netherlands. 1997. - 26 p. Электронный ресурс.1. Режим доступа:http://www.econ.jku.at/members/pruckner/files/papers/stalegerald.pdf.

98. Malzubris, J., Senkane, S. and R. Ready, «А Contingent Valuation Study Estimating Willingness to Pay for Improved Water Quality in Sigulda, Latvia», report to the C4EP Project, HIID, Cambridge, MA, USA, 1997.

99. Mcintosh, R. The Background of Ecology. Concept and Theory. New York: Cambridge University Press, 1985.

100. Mitchell R. and R. T. Carson . Using .Surveys To Value Public Goods: The Contingent valuation Method. Resources for the Future, Washington, D.C. 1989.

101. National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA). (2009). Environmental Valuation: Principles, Techniques, and Applications. Электронный ресурс. Режим доступа: http://www.csc.noaa.gov/coastal/economics/envvaluation.htm.

102. NOAA Coastal Services Center. Restoration Economics. Environmental Valuation. Environmental Valuation: Principles, Techniques, and Applications Электронный ресурс. Режим доступа: http://www.csc.noaa.gov.

103. Shibata, Н. and J.S. Winrich «Control of Pollution When the Offended Defend Themselves» Economica, 50: 1983, 425-38.