

А.Д. Мурзин

**Эколого-экономическая оценка
урбанизированных территорий**

монография

**Москва
Издательство Нобель Пресс**

УДК 33
ББК 65
А11

A11 **А.Д. Мурzin**
Эколого-экономическая оценка урбанизированных территорий: монография / А.Д. Мурzin – М.: Lennex Corp, — Подготовка макета: Издательство Нобель Пресс, 2013. – 143 с.

ISBN 978-5-518-32271-4

Монография посвящена проблеме формирования комплексного методологического подхода к эколого-экономической оценке урбанизированных территорий. В процессе анализа теоретических основ экономической оценки городских территорий выявлены недостатки существующих методик и разработаны способы интегрального учета экологических факторов, влияющих на стоимость территории. В результате предложена авторская методика комплексной эколого-экономической оценки урбанизированных территорий.

ISBN 978-5-518-32271-4

© Издательство Нобель Пресс, 2013
© А.Д. Мурzin, 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ГОРОДСКОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	12
1.1. Предпосылки и состояние экономической оценки земельной недвижимости в России	12
1.2. Анализ нормативно-правовой и методической базы экономической оценки городской земельной недвижимости	22
1.3. Эколого-экономические аспекты оценки земельной недвижимости в городских условиях	38
ГЛАВА 2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ГОРОДСКОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ	45
2.1. Методика стоимостной оценки земельной недвижимости в современных условиях	45
2.2. Определение базовых параметров расчетных коэффициентов для экономической оценки земельной недвижимости с учетом экологических факторов	58
2.3. Формирование арендных платежей за пользование земельно- имущественным комплексом в рыночных условиях	78
ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ГОРОДСКОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	90
3.1. Моделирование процесса стоимостной оценки земельно- имущественных объектов	90
3.2. Определение показателей экологической составляющей стоимости объекта оценки	104
3.3. Методология совершенствования механизма экономической оценки земельной недвижимости	111
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ВЫВОДЫ	121

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И СОСТОЯНИИ РЫНКА ЗЕМЛИ В РОССИИ	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ О СОСТОЯНИИ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ И Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СТАТИСТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДИНАМИКИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ	140
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОХОДНОСТЬ ПО ДЕПОЗИТАМ НАДЕЖНЫХ БАНКОВ РОССИИ	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОКАЗАТЕЛИ УКРУПНЕННОГО РАСЧЕТА ЭКОНОМИЧЕСКОГО УЩЕРБА ОТ ЗАГРЯЗНЕНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	142

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Развитие рыночных отношений в России обуславливает необходимость эффективного функционирования рынка недвижимости. Мировой опыт рыночного хозяйствования позиционирует земельную недвижимость как одну из фундаментальных основ национальной экономики.

В отечественной экономике долгое время единый объект недвижимости законодательно отделен от фактора, определяющего местоположение объекта – земельного участка. На протяжении XX в. в России практически отсутствовал институт частной собственности на землю и рыночных земельных отношений. Безвозмездность наделения земельными ресурсами, административный способ хозяйствования порождали неэффективное, нерациональное использование земли. До принятия Земельного кодекса Российской Федерации в нашей стране отсутствовали полноценная правовая база для формирования рыночных земельных отношений и механизм осуществления права частной собственности на землю, гарантированный Конституцией Российской Федерации. Всплеск активности в земельном секторе рынка во многом обусловлен сложившейся возможностью перераспределения государственной и общественной собственности.

Становление и развитие земельных отношений ставит перед собственником задачу оценки. Возможность купли-продажи и аренды земли, необходимость развития ипотеки, установления платы за пользования земельными ресурсами (земельной ренты) требуют знания стоимости земельных активов, точная оценка которых способствует правильному и обоснованному принятию управленческих решений.

Три четверти населения Российской Федерации проживает на землях городов. Актуализация рынка проходит здесь наиболее интенсивно, что в большей степени связано с наличием развитой инфраструктуры, осуществлением общественной и коммерческой деятельности, обеспечивающей

жизнедеятельность населения, и вероятностью изменения целевого назначения земель. Проблема оценки именно городской земли стоит наиболее остро.

Несмотря на потребности рынка, сложность оценки городской земельной недвижимости состоит в том, что для условий формирования и развития земельного рынка не существует общепризнанной комплексной методики эколого-экономической оценки, учитывающей совокупное влияние факторов стоимости: затратного, доходного, рыночного и экологического. Сложившаяся отечественная практика оценки земель позволяет, ориентируясь на западные теории, рассматривать лишь рыночные и в меньшей степени доходные экономические аспекты, зачастую не учитывая затратные и экологические составляющие.

Западная методология, основанная на развитом и длительно функционирующем земельном рынке, и существовавшие в дореволюционной России оценочные методики не могут быть объективно использованы в настоящих отечественных условиях. Разработанные Министерством имущественных отношений и обязательные к применению «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» содержат массу спорных положений, что порождает бурные дискуссии в профессиональной среде.

Таким образом, исследование критериев комплексной эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости в условиях формирования рынка и на обозримую перспективу представляются актуальными в теоретическом и практическом аспектах.

Степень разработанности проблемы. Многоаспектный характер исследуемой проблемы требует учитывать не только научные труды, непосредственно посвященные заявленной теме, но и работы, связанные с объединением и дополнением существующих методик.

Теоретические основы оценки стоимости недвижимости и земель поселений в условиях развитого рынка разработаны в трудах зарубежных авторов Х. Дитерихса, Н. Ордуэя, Дж. Фридмена, Г. Харисона, Дж. К. Эккерта. В

условиях административной экономики существовало два принципиально отличающихся теоретических подхода к оценке земли: затратный, основанный на оценке вложений в землю, отраженный в работах Н. Бекаревича, Ю. Зарембо, С.Г. Струмилина, и рентный, опирающийся на капитализацию доходов, – в работах: Г. Бабкова, М. Виленского, А. Степанкова, И. Храброва. Проблемы оценки городских земель в России в условиях неразвитости рынка земли частично затронуты А.Г. Грязновой, В.А. Прорвичем, В.М. Рутгайзером, Е.И. Тарасевичем, М.А. Федотовой.

Теоретические и практические аспекты оценки земельной недвижимости находят отражение в работах современных исследователей рынков недвижимости и земли: В.Н. Волкова, П.Г. Грабового, П.Ф. Лойко, А.П. Огаркова, В.И. Ресина, А.С. Чешева, Н.А. Страховой, И.П. Фесенко, В.Н. Рагрина, Ю.А. Цыпкина.

Вместе с тем большинство исследований проблемы оценки городской недвижимости носят разноплановый характер. Рассмотрение отдельных вопросов теоретического и методологического обеспечения процесса оценки земельных ресурсов нацелено на развитый рынок. В современных отечественных условиях отсутствует качественная и открытая исходная информация для оценки, а также не отражается комплексность эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости на этапе развития земельного рынка. Некоторые проблемы, касающиеся в особенности оценки затратной, доходной и экологической составляющей стоимости городской земельной недвижимости, остаются дискуссионными.

Актуальность темы исследования, ее практическая значимость, неполная степень разработанности в литературе, наличие спорных положений определили цель и задачи работы.

Цель и задачи исследования. Цель заключается в исследовании и обосновании комплексной эколого-экономической оценки городской земельной недвижимости применительно к условиям развивающегося отечественного рынка.

В соответствии с обозначенной целью в научной работе предусматривается решение следующих задач:

- изучить настоящее состояние методологии эколого-экономической оценки городских земель;
- исследовать существующую нормативно-правовую и методологическую базу оценки земельной недвижимости и прав аренды;
- разработать методы оценки затратной составляющей стоимости земельной недвижимости для отечественного рынка;
- разработать способы определения базовых параметров эколого-экономической оценки земельной недвижимости и стоимости права аренды городской земельной недвижимости для условий формирующегося рынка;
- разработать формализованную экономико-математическую модель определения стоимости городской земельной недвижимости по рыночным данным;
- обосновать показатели экологической составляющей стоимости городских земель и экологического ущерба природно-антропогенной среде участка;
- обосновать комплексную методику эколого-экономической оценки стоимости городской земельной недвижимости в современных условиях развивающегося земельного рынка;
- разработать критерии практического согласования результатов определения стоимости городской земельной недвижимости методами предлагаемой методики для формирующегося отечественного рынка.

Объектом исследования является городская земельная недвижимость в системе зарождающегося рынка городских земель.

Предметом исследования выступает обоснование эколого-экономической оценки стоимости городской земельной недвижимости и прав аренды.

Теоретическую и методологическую основу исследования составили работы отечественных и зарубежных ученых, посвященные вопросам экономической оценки городской недвижимости, земельных участков, имущественных отношений; методологии оценки земельной недвижимости.

Информационно-эмпирической базой исследования послужили нормативно-правовые акты Российской Федерации, указы Президента, постановления Правительства РФ по проблемам экономики и оценки городской земельной недвижимости.

Эмпирическими данными, обеспечивающими надежность и достоверность полученных результатов и выводов исследования, стали материалы и статистическая информация Госкомстата РФ, Росземкадастра, Городского комитета управления имуществом Ростова-на-Дону, данные градостроительных служб, результаты НИР РГСУ, официальные издания и порталы недвижимости в сети Интернет («RWAY», «Росбизнесконсалтинг», «АК&М»).

Результаты исследования базируются на применении абстрактно-логического (сопоставления, системного и ситуационного), аналитического (сравнения и обобщения результатов), экономико-статистического (факторный и корреляционно-регрессионный), экономико-математического анализов. Некоторые расчеты выполнялись с использованием специализированного программного обеспечения на персональном компьютере.

Рабочая гипотеза работы основывается на системе теоретических положений и научной позиции автора, согласно которой исследование и обоснование комплексной эколого-экономической оценки земельных участков в городских условиях становится приоритетным направлением эффективного развития рынка недвижимости города с учетом экологических факторов.

Научная новизна результатов исследования заключается в развитии теоретических положений экономики природопользования и научной методологии комплексной эколого-экономической оценки городской земельной

недвижимости в современных отечественных условиях. Полученные самостоятельные результаты обладают элементами научной новизны:

- конкретизированы сущность, содержание функций, принципов и назначения оценки городской земельной недвижимости, и на их основе уточнены правовые и организационно-экономические аспекты оценки городских земель;
- выявлены особенности оценки затратной и экологической составляющей стоимости городских земель в условиях отечественного рынка, предложен механизм обоснованного определения безрисковой ставки для расчета нормы доходности городской земли;
- разработан комбинированный подход к оценке стоимости прав аренды городской земельной недвижимости с учетом требований формирующегося рынка;
- предложен основанный на методе математической статистики усовершенствованный математический аппарат определения стоимости городской земельной недвижимости сравнительным подходом;
- обоснован метод определения экономического ущерба городской земельной недвижимости от загрязнения природно-антропогенной окружающей среды с учетом требований экологической безопасности;
- разработаны критерии и практические рекомендации применения метода иерархий для согласования результатов оценки стоимости земельной недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость полученных результатов состоит в том, что содержащиеся в работе теоретические и методические разработки, выводы и практические рекомендации способствуют повышению качества и достоверности производимых оценок городской земельной недвижимости, дальнейшему развитию теории эколого-экономической оценки и качественному формированию рынка земельной собственности.

Отдельные разделы работы использованы в учебном процессе института экономики и управления Ростовского государственного строительного университета в рамках курсов «Экономика недвижимости», «Управление недвижимостью», «Оценка недвижимости» и «Оценка собственности».

Проведенные исследования могут найти применение в оценочной практике, научно-методической деятельности учебных организаций и подготовке специалистов по оценке земельной собственности.

Апробация результатов. Основные положения, результаты и выводы исследования докладывались на ряде научно-практических конференций и семинаров, в том числе международных и всероссийских, в Москве, Ростове-на-Дону, Новочеркасске.

Положения работы успешно апробированы и внедрены в производственную практику лицензированной оценочной организацией Ростова-на-Дону - ООО «СИНТЭКС».

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ГОРОДСКОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Предпосылки и состояние экономической оценки земельной недвижимости в России

В условиях рыночной экономики рынок недвижимости является одним из важнейших секторов размещения капитала. В период переходной экономики в России и в настоящее время происходит интенсивное перераспределение собственности объектов недвижимого имущества.

Основные предпосылки создания рынка земельной недвижимости были заложены принятием Конституции РФ. Однако на протяжении длительного периода времени законодательно не был обозначен механизм осуществления земельных отношений. Принятые вслед за этим указы Президента и постановления Правительства РФ порождали ситуацию довольно противоречивую: с одной стороны, право частной собственности и возможность рыночного оборота земель юридически не возбранялись, с другой – во многих регионах вводился запрет на сделки с земельными объектами недвижимости, являвшимися средством и условием производства.

Принятие Земельного кодекса РФ [26] снимает множество противоречий: разрешена купля-продажа около 3% земельного фонда страны, которые включают земли городов и населенных пунктов, предприятий промышленности, транспорта, связи, радиовещания. В настоящее время многие аналитики констатируют существование рыночного оборота земель в России.

Анализ формирования рынка земли позволил выявить следующие особенности его становления: образование первичного рынка земли в современной России связано с тем, что государство постепенно уступает право пользования землей и право собственности на землю субъектам хозяйственной деятельности. На первых этапах этим правом наделяли в административном порядке, такая земля используется для нужд государства и безвозмездно