

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/63116>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Оценка недвижимости

Содержание

Введение 3

Глава 1 Теоретические аспекты экологических факторов, влияющих на оценку стоимости недвижимости 5

1.1 Понятие и виды экологических факторов 5

1.2. Методы учета экологического фактора при определении рыночной стоимости объекта недвижимости 21

Глава 2 Анализ и определение рыночной стоимости земельного участка, с учетом экологических факторов, влияющих на его оценку 26

2.1. Описание объекта оценки 26

2.2. Анализ влияния экологических факторов на объект оценки 29

2.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки 42

Заключение 57

Список использованной литературы 60

Приложение 63

Введение

В рамках сложившейся системы рыночных отношений важную роль играет институт экономической оценки материальных и нематериальных объектов. Особое значение приобретает оценка недвижимости как самый распространенный, но при этом наиболее оспариваемый в судебных органах вид оценки. Для каждой операции и сделки с недвижимостью необходимо установить реальную стоимость объекта недвижимости. Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений.

Недвижимость — это специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере. К существенным отличиям данного товара можно отнести множество его эколого-экономических и физических характеристик. Оценка недвижимости - процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта. Сделки с недвижимостью, как правило, носят долгосрочный характер.

Оценку влияния негативных экологических факторов на стоимость недвижимости производят, рассчитывая экономический ущерб, причиненный на их фоне. Рассчитывают затраты (по максимуму) на предупреждение и компенсацию воздействия отрицательных экологических влияний на интересующий объект. Уровень требуемой точности определяет методы подхода выполнения поставленной задачи.

Экологическая обстановка в районе – один из ключевых факторов при выборе недвижимости. По мнению экспертов, покупатели жилья в первую очередь оценивают транспортную доступность и наличие минимальной инфраструктуры, а затем начинают интересоваться чистотой воздуха и обилием парков и скверов. Такое положение дел напрямую отражается на развитии рынка недвижимости. Квадратные метры в районах с благополучной экологией дорожают в среднем вдвое быстрее по сравнению со средними показателями по городу.

Наконец, эко-рейтинг района – не последний аргумент для девелоперов.

Челябинская область стабильно попадает в экологические антирейтинги регионов России. В сентябре этого года Минприроды назвало города Южного Урала одними из наиболее проблемных в плане загрязнения почв. А в июне организация «Зеленый патруль» поставила Челябинскую область на 84-е, предпоследнее, место в стране по экологической обстановке. Сегодня за экологию Челябинска и региона борются сразу

несколько общественных организаций.

Вышеуказанное обуславливает актуальность темы исследования.

Целью исследования является рассмотрение особенности влияния экологических факторов на формирование стоимости недвижимости, методологии оценки данного влияния.

Исходя из цели исследования выделим следующие задачи исследования:

- рассмотреть понятие и виды экологических факторов;
- исследовать методы учета экологического фактора при определении;
- рассмотреть особенности определения рыночной стоимости объекта недвижимости;
- привести описание объекта оценки;
- провести анализ влияния экологических факторов на объект оценки;
- определить рыночную стоимость конкретного рассматриваемого объекта оценки.

Методология исследования: сравнительный анализ, синтез.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, разбитых на параграфы, заключения, списка использованной литературы.

Глава 1 Теоретические аспекты экологических факторов, влияющих на оценку стоимости недвижимости

1.1 Понятие и виды экологических факторов

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости, в зависимости от вида воздействия условно можно разделить на положительные (такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости) и отрицательные (качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости).

К положительным факторам мы можем отнести следующие: присутствие красивого вида или ландшафта, расположение рядом пригодного для отдыха объекта или рекреационной территории включая парки, водоемы, фонтанные площади - увеличивают стоимость примерно на 28%. К негативным экологическим факторам относятся все последствия и проявления негативного воздействия на окружающую природную среду.

При определении стоимости объекта применяется ряд элементов сравнения, выбор которых складывается существованием надежной и открытой информации. В качестве данных элементов можно применить как качественные, так и количественные характеристики взятых элементов сравнения.

К качественным относят экологические, природные показатели, связанные с местоположением и удаленностью. Такие характеристики могут быть выражены в описательной или словесной форме. Иногда качественные показатели могут быть преобразованы в количественные путем их ранжирования и присвоения численных значений, например весовых коэффициентов или баллов. К количественным показателям относят характеристики природной среды, которые поддаются измерению.

Экологические факторы — это комплекс окружающих условий, воздействующих на живые организмы. Различают факторы неживой природы — абиотические (климатические, эдафические, орографические, гидрографические, химические, пирогенные), факторы живой природы — биотические (фитогенные и зоогенные) и факторы антропогенные (воздействие человеческой деятельности). К лимитирующим относятся любые факторы, ограничивающие рост и развитие организмов. Приспособление организма к среде обитания называется адаптацией. Внешний облик организма, отражающий его приспособленность к условиям среды, называется жизненной формой.

Отдельные компоненты среды обитания, воздействующие на живые организмы, на которые они реагируют приспособительными реакциями (адаптациями), называются факторами среды, или экологическими факторами. Иначе говоря, комплекс окружающих условий, влияющих на жизнедеятельность организмов, носит название экологические факторы среды.

Способность индивида управлять своими познавательными способностями, чтобы выжить при неожиданных изменениях среды обитания, является интеллектом.

Экологические факторы обычно действуют не по одному, а комплексно. Действие одного какого-либо фактора зависит от силы воздействия других.

В комплексном влиянии среды воздействие различных факторов для организмов неравноценно. Их можно подразделить на главные, сопутствующие и второстепенные.

Ведущий фактор может быть неодинаков у одних и тех же видов, живущих в разных физико-географических условиях.

Понятие о ведущих факторах нельзя смешивать с понятием о лимитирующих факторах. Фактор, уровень которого в качественном или количественном отношении (недостаток или избыток) оказывается близким к пределам выносливости данного организма, называется лимитирующим. Действие лимитирующего фактора будет проявляться и в том случае, когда другие факторы среды благоприятны или даже оптимальны. Лимитирующими могут выступать как ведущие, так и второстепенные экологические факторы. В общем виде всю сложность влияния экологических факторов на организм отражает закон толерантности В. Шелфорда.

По «экологии толерантности» были проведены многочисленные исследования, благодаря которым стали известны пределы существования многих растений и животных. Таким примером является влияние загрязняющего атмосферный воздух вещества на организм человека (рис.).

Рисунок 1 - Влияние загрязняющего атмосферный воздух вещества на организм человека.

Макс — максимальная жизненная активность; Доп — допустимая жизненная активность; Опт — оптимальная (не влияющая на жизненную активность) концентрация вредного вещества; ПДК — предельно допустимая концентрация вещества, существенно не изменяющая жизненную активность; Лет — летальная концентрация.

Если для организма характерен широкий диапазон толерантности к фактору, отличающемуся относительным постоянством, и он присутствует в среде в умеренных количествах, то такой фактор вряд ли является лимитирующим. Наоборот, если известно, что тот или иной организм обладает узким диапазоном толерантности к какому-то изменчивому фактору, то именно этот фактор и заслуживает внимательного изучения, так как он может быть лимитирующим. Экологическое неблагополучие городов в современном мире стало острой глобальной проблемой всего человечества, требующей скорейшего решения. Зачастую, под словом «экология» подразумевают негативные воздействия человека на окружающую среду. Истощение природных ресурсов, загрязнение водной и воздушной среды, почвы рассматриваются с точки зрения негативного влияния на здоровье человека и ухудшения условий его обитания. Неправильная градостроительная политика влечет за собой огромные урбоэкологические проблемы.

«Зеленое» строительство - это перспективное направление в области планирования, строительства и эксплуатации зданий с минимальными энергетическими затратами и минимальным воздействием на окружающую среду, а также «зеленые» стандарты задают возможность обновления существующих зданий за счет реновации и реконструкции.

Основная цель концепции нового «зеленого» строительства является смягчение негативных последствий новых зданий на окружающую среду и повышение положительных социальных и экономических последствий строительства. BREEAM позволяет сделать это на основе экономически эффективного, независимого и авторитетного научно-обоснованного свода правил.

Цели BREEAM:

- 1) Обеспечение признания на рынке зданий с низким воздействием на окружающую среду;
- 2) Применение наилучших экологических знаний на практике в планировании, проектировании, строительстве, реконструкции и реновации зданий и экологичное расширение антропогенной среды;
- 3) Установление высокого уровня надежной, экономически эффективной работы;
- 4) Бросить вызов рынку в предоставлении инновационных, экономически эффективных решений, которые минимизируют воздействие зданий на окружающую среду.
- 5) Повышение осведомленности среди владельцев, жильцов, проектировщиков и застройщиков о преимуществах и ценности зданий с минимальным воздействием на окружающую среду в течение всего жизненного цикла;
- 6) Продемонстрировать организациям прогресс в продвижении к экологическим целям.

BREEAM разработан и управляется в соответствии со следующими основополагающими принципами:

- Гарантия экологического качества через общедоступные, целостные и сбалансированные меры воздействия на окружающую среду.
- Использование большого количества измерений для определения качества окружающей среды.
- Применение гибкого подхода, который поощряет и вознаграждает положительные результаты.
- Использование стабильных научных знаний и передовой практики в качестве основы для качественной оценки и калибровки стоимости зданий и сооружений;
- Отражение социальных и экономических выгод от достижения экологических целей;

- Создание общей международной основы оценки, которая специально разработана для решения «местных» задач каждого государства;
- Объединение профессионалов в области строительства для гарантии широкого понимания и доступности в развитии и эксплуатации «зеленых» зданий;
- Проведение сертификации третьей независимой стороной для того, чтобы обеспечить независимость, авторитет и целостность стандарта;
- Применение существующих отраслевых инструментов, методов и других стандартов, когда это возможно, чтобы поддержать изменения в политике и технологии, а также систематизировать имеющиеся навыки и знания, минимизировав при этом затраты.
- Взаимодействие с представителями круга заинтересованных сторон для того, чтобы сообщить о текущем развитии и темпах изменений в других строительных стандартах (с учетом политики, регулирования и возможностей рынка).

BREEAM сертифицирует здания на разных стадиях его жизненного цикла. Для каждого из жизненных циклов и типов здания соответствует своя схема сертификации. У BREEAM таковых четыре:

- BREEAM Communities - для совместного планирования группы зданий.
- BREEAM New Construction – для нового строительства, жилых и нежилых зданий.
- BREEAM In-Use – для существующих нежилых зданий, находящихся в использовании.
- BREEAM Refurbishment – для ремонта жилых и нежилых зданий и их переоборудования.

Оценка производится по следующим критериям:

Менеджмент: уровень обслуживания, обзор средств управления, создание комфортных условий работы, грамотность экологической политики по схеме BREEAM In Use и устойчивые закупки, использование проверенных методов строительства, последствия для строительных площадок, участие в проектах заинтересованных сторон, стоимость, жизненный цикл и срок службы запланированного здания для BREEAM New Construction. Он призван поощрять использование методов устойчивого управления, непосредственно связанных с оперативной деятельностью. Данный критерий постоянно контролируется и регулярно обновляется

Вода: потребление воды, мониторинг воды, эффективность системы полива, эффективные водопотребляющие системы, обнаружение утечек воды и их предотвращение; Эта категория управляет и контролирует потребление воды в процессе эксплуатации здания, а также поощряет экономичное ее использование.

Здоровье и благополучие человека: визуальный комфорт, качество воздуха в помещениях, тепловой комфорт, акустические характеристики, безопасность и т.д. Основными целями этого раздела являются управление и мониторинг, а также повышение комфорта и безопасности рабочих, посетителей и других пользователей в пределах объекта.

Эффективность использования энергии: мониторинг энергии, энергоэффективное внешнее и внутреннее освещение, технологии генерации энергии с низкой эмиссией CO₂, энергия эффективного холодного хранения; энергоэффективность транспортных систем, наличие энергоэффективных лабораторий и энергоэффективного оборудования (в процессе постройки здания и сооружения), сушильные помещения; Целью данного раздела является управление и мониторинг потребления энергии, а также стимулирование использования оборудования, позволяющего поддерживать максимально экономное пользование энергией.

Отходы: Управление строительными отходами, управление бытовыми отходами, отдельная утилизация бытовых отходов, возможность вторичной переработки отходов и повторного использования.

Транспорт: доступность общественного транспорта, близкое расположение здания по отношению к различным удобствам и общественным организациям, альтернативные виды транспорта, максимальная вместимость автомобильной парковки, разработка транспортного плана, эффективность дорожной сети. Данная категория устанавливает воздействие транспорта на объект, определяет близость местных достопримечательностей и рассматривает пользование альтернативных средств передвижения.

Инновации: новые технологии в процессе постройки и эксплуатации зданий и сооружений;

Загрязнение: влияние хладагентов, загрязняющие атмосферу выбросы, загрязнение поверхностных вод, снижение в ночное время светового загрязнения, шумоподавление;

Землепользование и экология: выбранная территория, экологическая ценность территории и защита ее экологических особенностей, увеличение экологичности территории, смягчение экологического воздействия на окружающую среду, воздействие на биоразнообразие.

Здания оценивают и сертифицируют по шкале «Сертифицирован», «Хорошо», «Очень хорошо», «Отлично» и «Великолепно» (табл.1).

Таблица 1 – Уровень сертификации в соответствии с процентом от максимальной суммы баллов

Уровень сертификации Процент от максимальной суммы баллов

Великолепно ≥ 85

Отлично ≥ 70

Очень хорошо ≥ 55

Хорошо ≥ 45

Сертифицирован ≥ 30

Не сертифицирован 30

Все схемы по стандарту BREEAM разрабатываются и эксплуатируются национальной системой специалистов в соответствии с нормами сохранения устойчивого развития в антропогенной среде. Нормы для устойчивого развития антропогенной среды представляют собой набор стратегических принципов и требований, которые определяют комплексный подход к проектированию, управлению, оценке и сертификации экологических, социальных и экономических последствий в антропогенной среде.

Нормы интерпретируются через стандарт BREEAM и другие технические стандарты. Все нормативные документы и их требования соответствуют схемам BREEAM, что гарантирует создание общей научной базы и повышение производительности всех специалистов, основывающих свои знания на требованиях, стандартах и практике отдельных государств.

Нормы и связанные с ними стандарты разрабатываются и поддерживаются BRE Global Limited и BREEAM Strategy Board под руководством BRE Global Governing Board.

Для обеспечения независимости, компетентности и беспристрастности, все национальные специалисты обязаны сохранить общую схему операций, аккредитованных международных стандартов.

The Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) – в переводе «Лидерство в энергетическом и экологическом проектировании» – представляет собой рейтинговую систему для «зеленых» зданий (Рисунок.2).

Рисунок 2-Эмблема стандарта LEED [2]

Разработано Green Building Council в США. LEED –это система для определения, внедрения и измерения «зеленого» строительства, прилегающей территории проектирования, эксплуатации и технического обслуживания зданий. LEED для нового строительства и капитального ремонта был разработан в 1998 году для коммерческой строительной индустрии и с тех пор обновляется несколько раз. Общая площадь объектов, сертифицированных по стандарту LEED по всему миру превышает 900 млн м² [19].

Сертификация по стандарту LEED является добровольной и служит ориентиром механизма оценки на рынке. LEED стремится оптимизировать использование природных ресурсов, повышает регенеративные и восстановительные функции строительства, позволяет максимизировать позитивные и минимизировать негативные экологические последствия, снижает влияние на здоровье человека строительной отрасли, и обеспечивает высокое качество внутренней среды помещений.

Большую роль в стандарте LEED играет дизайн зданий, путем интеграции существующих технологий и внедрения новейших за счет повышения профессионального уровня в «зеленом» строительстве и воплощения идей в профессиональную практику. LEED ставит перед сертифицируемым объектом трудный, но достижимый набор критериев, которые определяют качество «зеленого» строительства для межкомнатных пространств, целых зданий и кварталов.

На протяжении многих лет рейтинговые системы разрабатывались для удовлетворения потребностей различных секторов рынка. С момента своего запуска LEED развивалась с целью рассмотрения новых рынков и типов зданий, что способствовало высоким достижениям в практике и технологиях, что сформировало большее понимание окружающей среды и воздействия на здоровье человека искусственной окружающей среды. Процесс стандартизации основан на принципах прозрачности, открытости и вовлеченности.

Рейтингование по системе LEED основано на содействии трансформации строительной отрасли с помощью стратегий, направленных на достижение семи целей:

Изменить вклад в глобальное изменение климата;

Повышение индивидуального здоровья человека;

Защита и восстановление водных ресурсов;

Защита, повышение и восстановление биоразнообразия и экосистем;

Продвижение циклов устойчивых и регенеративных материальных ресурсов;

Построение «зеленой» экономики;

Повышение социальной справедливости, экологической справедливости, здоровья населения и качества жизни;

Список использованной литературы

1. ГОСТ Р 51185-98. Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования.
2. ГОСТ Р 50645-94. Туристско-экскурсионное обслуживание.
3. Абрамов А. Инвестиции в профессиональное развитие персонала: как оценить эффективность // Кадровик. Кадровый менеджмент (управление персоналом). 2013. N 4. С. 82 - 88.
4. Анисимова И. Система показателей аудита и методики оценки эффективности управления персоналом организации // Кадровик. Кадровый менеджмент (управление персоналом). 2011. N 12. С. 64 - 71; 2012. N 1. С. 106 - 110.
5. Булкина Н. Диагностика системы стимулирования трудовой деятельности персонала // Кадровик. Кадровый менеджмент (управление персоналом). 2013. N 6. С. 93 - 100.
6. Варданян И. Коэффициент текучести персонала: расчет, анализ, выводы // Кадровик.ру. 2013. N 8. С. 78 - 82.
7. Долженко Р.А. Методические подходы к оценке производительности труда персонала // Нормирование и оплата труда в промышленности. 2012. N 10. С. 21 - 25.
8. Елкин С. Е. дистанционное обучение в системе управления человеческими ресурсами // стэж . 2011. №14. с.25-32.
9. Ельсиновская С. О. проблемы управления человеческими ресурсами и исследование факторов привлечения и удержания персонала в организациях здравоохранения // Проблемы современной экономики . 2011. №2. с.326-330.
10. Кещян Г.В., Литвишко О.В. Учет человеческих ресурсов как фактор повышения инвестиционной привлекательности российских профессиональных спортивных клубов // Международный бухгалтерский учет. 2012. N 22. С. 8 - 12.
11. Кирьянов А. В. Концепция управления человеческими ресурсами в организации// <http://www.cfin.ru/bandurin/article/sbrn08/09.shtml>
12. Князева Н.В., Мохнатова Е.А. Интеллектуальный потенциал персонала: отбор, оценка, управление // Аудиторские ведомости. 2011. N 9. С. 41 - 51.
13. Либерман К. Контроллинг персонала // Кадровый вопрос. 2013. N 10. С. 65 - 85.
14. Либерман К. Оценка результатов труда персонала // Кадровый вопрос. 2012. N 12. С. 71 - 76.
15. Мансуров Р. Стратегическое управление человеческими ресурсами в образовательном учреждении // Кадровик.ру. 2013. N 3. С. 74 - 80.
16. Масленникова Н., Масленников И. Методы оценки персонала для работы в матричной структуре управления // Кадровик. Кадровый менеджмент (управление персоналом). 2012. N 4. С. 120 - 126.
17. Одегов Ю., Котова Л. Подходы к управлению человеческими ресурсами и их влияние на оценку эффективности работы с персоналом // Кадровик. Кадровый менеджмент. 2011. N 2. С. 82 - 89.
18. Одегов Ю., Котова Л. Подходы к управлению человеческими ресурсами и их влияние на оценку эффективности работы с персоналом // Кадровик. Кадровый менеджмент. 2011. N 2. С. 82 - 89.
19. Полевая М. Особенности обучения персонала на предприятиях индустрии туризма // Кадровик. Кадровый менеджмент. 2010. N 3. С. 67 - 75.
20. Пфеффер О. Антикризисная оценка персонала // Кадровый вопрос. 2012. N 9. С. 73 - 99.
21. Синявец Т. Система управления персоналом как объект контроля // Кадровик. Кадровый менеджмент. 2011. N 5. С. 96 - 104.
22. Сироткина Н.В., Жемчужников С.И. Перспективы управления человеческими ресурсами сложных экономических систем в среде индикативного управления// <http://www.lerc.ru/>
23. Сухарев С. Трансформация ресурсного отношения к кадрам: от «человеческих ресурсов» - к «человеческим активам» // Кадровик. Кадровый менеджмент (управление персоналом). 2012. N 8. С. 84 - 91.
24. Теоретические подходы к управлению человеческими ресурсами// <http://www.grandars.ru/college/biznes/upravlenie-chelovecheskimi-resursami.html>
25. Федоров П. Анализ текучести кадров - инструмент планирования персонала // Кадровик. Трудовое право для кадровика. 2013. N 1. С. 20 - 27.
26. Шапиро С.А. Методы определения и инновационные пути покрытия потребности в персонале. М.:

Путеводитель предпринимателя, Выпуск X, РАП, 2011;

27. Шаталова Н. Трудовой потенциал работника: ключевые понятия научного анализа // Кадровик. Кадровый менеджмент (управление персоналом). 2013. N 3. С. 70 - 76.

28. Шлянчак Д. Оценка персонала: инвестиции или затраты? // Кадровик.ру. 2011. N 9. С. 76 - 81.

29. Яковлева Е.В. Человеческие ресурсы в современных социально-экономических условиях// http://www.rusnauka.com/16_NPRT_2012/Economics/5_111540.doc.htm

30. Ярцева С., Ярцева Э., Зотов В. Формализация процесса управления человеческими ресурсами на основе системно-динамического подхода // Кадровик. Кадровый менеджмент. 2011. N 11. С. 78 - 85.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/63116>