

УЧЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Грунина И.С.

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Россия

В последние годы в России все большую популярность приобретает так называемое «зеленое» строительство. Давно известное и довольно широко применяющееся в зарубежных странах, данное направление строительства в нашей стране только начинает развиваться. В настоящий момент в Москве и в регионах построено и эксплуатируется несколько зданий с учетом энергоэффективных технологий и сертифицированных в соответствии с международными стандартами. Однако большая часть подобных зданий пока находится в стадии проектирования и строительства.

Тем не менее, в связи с развитием данного направления строительства возникает вопрос о методиках оценки подобных объектов недвижимости, ведь применение энергоэффективных технологий довольно существенно увеличивает капитальные затраты на возведение подобных зданий, уменьшая в то же время затраты на обслуживание и эксплуатацию подобного здания на протяжении его жизненного цикла. Кроме того, применение экологичных строительных материалов способно увеличить жизненный цикл здания за счет более длительного срока их службы. Для обоснования капитальных затрат на строительство и более высокой цены продажи подобных зданий при их оценке необходимо учитывать энергоэффективную составляющую, которая влияет как на цену аренды или продажи такого здания, так и на его популярность на рынке недвижимости, ведь большинство зарубежных компаний в силу корпоративных стандартов не могут арендовать офис в «не зеленом» здании.

При оценке подобных зданий наряду со стандартными методами оценки можно производить расчет ряда дополнительных параметров, которые позволят учесть эффективность использованных при строительстве технологий. Такими параметрами, на наш взгляд, могут быть следующие: [1]

1. Потенциал сокращения расходов за счет энергосбережения:

$$A = \frac{\sum_{i=1} (\mathcal{E}_{0Ai} \times \mathcal{C}_i) - \sum_{i=1} (\mathcal{E}_{0i} \times \mathcal{C}_i)}{\text{Ст}_A \times 12}$$

где: А – потенциал сокращения расходов за счет энергосбережения, кВт.ч/м²;

\mathcal{E}_{0Ai} – итоговая величина потребления i-го источника энергии объектом-аналогом, кВт.ч/ м²;

\mathcal{E}_{0i} – итоговая величина потребления i-го источника энергии оцениваемым объектом, кВт.ч / м²;

\mathcal{C}_i – тариф на конкретный источник энергии, руб./кВт.ч;

Ст_A – ставка аренды в объектах-аналогах, руб.

2. Потенциал сокращения расходов за счет эксплуатации

$$B = \frac{\sum_{i=1} (OP_{0Ai}) - \sum_{i=1} (OP_{0i})}{\text{Ст}_A \times 12}$$

где В – потенциал сокращения расходов за счет эксплуатации, руб.;

OP_{0Ai} – расходы на обслуживание объекта-аналога, руб.;

OP_{0i} – расходы на обслуживание оцениваемого объекта, руб.;

I – конкретная услуга по обслуживанию здания (например, охрана здания, техническая поддержка, уборка помещений, и т.д.);

Ст_A – ставка аренды в объектах-аналогах, руб.

Однако, стоимость обслуживания одного квадратного метра арендуемого помещения определяется управляющей компанией и зависит от разных факторов, например стоимости используемых расходных материалов или оборудования. Хотя квалифицированное управление объектом недвижимости и сопряжено с определенными затратами, что влияет на уровень арендных ставок, тем не менее, снижение энергопотребления и применение экологичных строительных материалов, экономия воды и тепла позволяют получить арендатору существенные выгоды в денежном выражении.

Эффективное управление зданием позволяет не только понизить стоимость операционных расходов, но и влияет на сохранность и состояние технических систем в здании и долговечность его эксплуатации.

1. Bienert S. Methodologies for Integration of Energy Performance and Life-Cycle Costing Indicators into Property Valuation Practice. WORKING PAPER – REPORT D7.2.Austria, KPMG Financial Advisory Services GmbH, 2010. – 241 p.