

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Людмила Константиновна Трубина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, доктор технических наук, профессор кафедры экологии и природопользования, тел. (383)361-08-86, e-mail: trubinalk@rambler.ru

Рассмотрены некоторые аспекты учета экологической составляющей при проведении оценки объектов недвижимости. Отмечается необходимость усиления роли экологической составляющей при оценке стоимости объектов земельно-имущественного комплекса. Важным вектором повышения объективности оценки экологической обстановки является широкое применение современных возможностей геоинформационных технологий.

Ключевые слова: экологическая составляющая, объекты недвижимости, геоинформационные системы

SOME ASPECTS OF REGISTRATION OF ENVIRONMENTAL COMPONENTS AT THE EVALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS

Lyudmila K. Trubina

Siberian State University of Geosystem and Technology, 10 Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, PhD, professor of department of ecology and nature use, tel. (383)361-08-86, e-mail: trubinalk@rambler.ru

Some aspects of accounting for the environmental component in the valuation of real estate are considered. The need to strengthen the role of the environmental component in assessing the value of land and property complex objects is noted. An important vector of increasing the objectivity of assessing the environmental situation is the widespread use of modern capabilities of geoinformation technologies.

Key words: ecological component, real estate objects, geoinformation systems

Проблема учета экологической составляющей при проведении оценки объектов недвижимости особенно актуальна для городских территорий. Они характеризуются высокой пространственной концентрацией объектов недвижимости и значительной степенью антропогенного воздействия. Для их оценки используются экономические, экологические и градостроительные показатели, регламентируемые большим числом нормативно-методических документов. При этом каждая категория земель рассматривается автономно, хотя экологический подход указывает на необходимость установления взаимосвязей между всеми компонентами окружающей среды [1].

Существующая практика показывает, что при оценке стоимости недвижимости ориентируются, прежде всего, на экономическую целесообразность использования объектов земельно-имущественного комплекса и в меньшей степени учитывают его экологическое состояние. Так в настоящее время в

РФ кадастровая стоимость земельных участков определяется в соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» [2], в которых предусмотрены 16 видов использования земель населенных пунктов. При этом наибольшее влияние на стоимость оказывают такие факторы, как уровень развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территории, а также местоположение земельного участка. В ряду ценообразующих факторов менее значимы, те которые определяют экологическое состояние окружающей среды.

Это обуславливает высокую стоимость объектов недвижимости в тех районах, где преобладают негативные экологические факторы за счет развитой инфраструктуры, и следовательно, характеризуются высокой концентрацией инженерных и транспортных структур. На городских территориях, с позитивными экологическими факторами, в частности близко расположенных к экологически чистым природным объектам, объекты недвижимости могут оказаться самыми дешевыми, из-за отсутствия объектов инфраструктуры. Это подтверждает незначительную роль экологической составляющей при оценке стоимости объектов земельно-имущественного комплекса.

Рассматривая факторы, определяющие экологическое состояние городских территорий, можно отметить, что их перечень в основном единый для всех крупных городов.

На первом этапе осуществляется оценка загрязнения отдельных компонентов: атмосферного воздуха, почвенного, снегового покровов, поверхностных и грунтовых вод, растительности, других компонентов природной среды, согласно нормативам, определяемым санитарным и экологическим законодательством РФ. Также учитываются особенности антропогенной нагрузки, загрязнение твердыми отходами и физические загрязнения. Исходными данными являются концентрации загрязняющих веществ, получаемые в конкретной точке пространства, при этом количественные показатели используют для анализа только химических загрязнений.

Второй этап включает получение интегральных оценок экологической ситуации. Они рассчитываются по общепринятым методикам и результат, ранжированный по определенной шкале, как правило, выражают в словесной форме. Единая методика для расчета таких показателей отсутствует, но они в определенной степени отражают общее состояние экологической обстановки.

Недостаточная информативность таких подходов обусловлена тем, что данные о загрязнении каждого компонента окружающей среды рассматриваются обособленно, а это не позволяет отслеживать взаимосвязи эмиссий загрязняющих веществ от отдельных источников загрязнения и уровней их воздействия на природные компоненты [3,4]. Таким образом, ориентирование существующей системы оценок воздействия на обнаружение локального вредного воздействия от конкретного техногенного объекта (или группы объектов) не обеспечивает системного подхода в исследовании и анализе экологической обстановки, сформировавшейся на всей территории.

Учитывая, что исходные данные, по которым осуществляется экологическая оценка, являются пространственно-распределенными, для их интерпрета-

ции и анализа необходимо осуществлять картографическое 3D-моделирование посредством ГИС (геоинформационных систем). ГИС обладают развитым инструментарием по цифровому моделированию рельефа и других компонентов природной среды, анализу и визуализации картографических 3D-моделей. Их применение позволит учитывать климатические, гидрологические, гидрогеологические, геологические и другие природные особенности территории. Комплексный анализ средствами ГИС способствует выявлению основных закономерностей загрязнения подстилающей поверхности, в частности позволяет моделировать зоны загрязнения приземного слоя атмосферы стационарными источниками [5,6]. Такой подход обеспечивает повышение объективности оценки экологической обстановки территории.

Важный достижимый результат комплексного пространственного анализа территории - экологическое зонирование территории в соответствии с установленными природоохранными требованиями и режимами использования на основе существующей правовой основы. Экологическое зонирование важный элемент снижения негативного воздействия или предотвращения осуществления хозяйственной деятельности, которая может оказать негативное влияние на природную среду, следовательно, реализацию права граждан на благоприятную окружающую среду и экологическую безопасность.

Использование ГИС позволяет рассматривать в качестве элементарного участка исследуемой территории кадастровый квартал, и следовательно, дифференцировать кадастровые кварталы по экологической обстановке и более корректно учитывать экологическую составляющую при оценке недвижимости.

В практике оценки стоимости недвижимости значимую роль должна играть оценка экологического ущерба окружающей природной среде и природным ресурсам. В таких документах, как Гражданский Кодекс РФ и Федеральный закон «Об охране окружающей среды» приведены основные требования и порядок компенсации вреда окружающей среде, здоровью и имуществу. Однако следует отметить, что на данный момент в РФ отсутствует единый методологический подход к стоимостной оценке ущерба окружающей среде. Также существуют проблемы в методическом обеспечении оценки ущерба определенным компонентам окружающей среды и оценки ущерба по видам негативных воздействий. Расчеты по применяемым методикам часто дают не вполне корректные результаты. [7].

Таким образом, для усиления роли экологической составляющей при оценке стоимости объектов земельно-имущественного комплекса, необходимы научно- методические разработки по комплексному анализу экологической обстановки территории города средствами геоинформационных технологий и

оценкам экологического ущерба. Использование ГИС позволяет сформировать единый набор инструментов современного территориального управления. Такая функциональная среда обеспечит формирование объективных показателей экологической обстановки города разной степени детальности, как для города в целом, так и для отдельных кадастровых кварталов. Реализация такого подхода будет способствовать повышению значимости экологической составляющей при оценке объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Креймер М. А., Трубина Л. К. Некоторые аспекты интеграции кадастра и геоэкологии в управлении землепользованием // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2009. – № 5. – С. 26–29.
2. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39
3. Кравец Е.А. Анализ полноты и достоверности информации о загрязнении окружающей среды // Геодезия и картография. – 2006. – № 6. – С. 45–51.
4. Кравец Е. А. Картографическая логика (анализ вопросов состояния и охраны окружающей среды). – М.: МИИГАиК. – 2010. – 157 с.
5. Трубина, Л. К. Методологические аспекты экологической оценки состояния урбанизированных территорий [Текст] /Л. К. Трубина // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. - Новосибирск: СГГА, 2012. Т.2. - С. 200-203.
6. Трубина, Л. К. Некоторые аспекты учета экологической составляющей при мониторинге земель городских территорий [Текст] / Трубина Л.К., Д. В. Панов // Изв.вузов. Геодезия и аэрофотосъемка, 2012, № 2/1. - С. 121-123.
7. Шепелева А.В., Подлужная А.А. Методические аспекты экологического аудита загрязненных территорий // «Экология России: на пути к инновациям». – Астрахань: Изд-во Нижневолжского экоцентра, 2013. Вып. 7. С. 122–125.

© Л.К. Трубина, 2017