

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА В ГОРОДСКИХ УСЛОВИЯХ

*Н.В. Карпова*

*Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ*

*В предлагаемой статье автор рассматривает некоторые организационно-хозяйственные аспекты экономической оценки природно-ресурсного потенциала в городских условиях.*

Ключевые слова: *оценка; экономика; ресурс; потенциал; природа.*

*In the offered article the author considers some organizational and economic aspects of an economic assessment of natural and resource potential in city conditions.*

Key words: *assessment; economy; resource; potential; nature.*

Установлено, что такая экспертная градостроительная оценка подразумевает выполнение функционального, социального, экономического, экологического, инженерно-технического, эстетического анализов, которые определяют набор факторов, влияющих на стоимость земли и связанной с ней недвижимости и являющихся составляющими оценочной модели на период оценки.

Эти рекомендации предусматривают выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий:

1. Разделение территории поселения на оценочные (планировочные) участки в целях необходимой и достаточной дифференциации её.

2. Установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков и количественных значений данных факторов.

3. Установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последних.

4. Расчет суммарного значения коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка.

5. Оценка рыночной стоимости земли по тестовым оценочным участкам.

6. Перенос рыночной стоимости тестовых участков на все оценочные участки поселения с учетом разработанных коэффициентов относительной ценности территории (коэффициентов дифференциации).

7. Увязка границ оценочных участков с границами кадастровых кварталов и перенесение кадастровой стоимости от оценочного участка к кадастровому кварталу.

Кадастровая оценка начинается с анализа территории поселения и сбора исходных данных (в большинстве своем это те же данные, что используются проектировщиками при составлении опорного плана при разработке генерального плана или проекта планировки).

Границами оценочных участков принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа – реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т. д.);

- крупные инженерные сооружения (железные дороги,

магистральные автодороги, магистральные улицы);

- границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) узлов, промышленных (производственных) участков, (заборы) предприятий;
- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;
- границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользований на территории квартала, установленные в процессе межевания земель).

К выделенным оценочным участкам применяются факторы относительной ценности территории. При этом учитывается влияние следующих групп факторов:

1. Доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения.
2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда.
3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала, или иной планировочной единицы местного значения.
4. Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.
5. Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия.
6. Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям.
7. Рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому, в целях более обоснованного учета ее влияния на ценность территории поселения, в них выделены единичные подфакторы.

Влияние факторов определяется на основе положений генерального плана населенного пункта (либо концепции его развития), разработок, связанных с выделением зон санитарной вредности предприятий, составлением экологических паспортов предприятий и территорий; научно-исследовательской, изыскательской, проектно-планировочной и инженерно-технической документацией, выполненной ранее, мнений специалистов соответствующих служб города.

На основании полученной информации выполняется описание каждого выделенного оценочного участка, в котором указывается роль участка в планировочной структуре города и воздействие на него каждого из перечисленных в таблице факторов. Такое описание является основой для присвоения оценочному участку численного значения каждого из действующих на его территорию факторов.

В границах поселения выбираются тестовые земельные участки, для которых определяется рыночная стоимость. Полученные тестовые стоимости переносятся затем на всю территорию с использованием коэффициентов дифференциации.

Общий недостаток большинства вышеотмеченных методик - отсутствие анализа конкретной экономической ситуации, специфики источников финансирования, движения денежных потоков, системы отношений собственности, в том числе вновь создаваемой, взаимодействия макроэкономических интересов города в целом и микроэкономических интересов отдельных предприятий - землепользователей различных форм собственности, а в итоге всего многообразия интересов жителей города.

При этом часто не определен объект оценки, нет подробного анализа его характеристик и особенностей. В большинстве случаев земельный участок считается понятием геодезическим, неким пространственным базисом для размещения здания или

сооружения, способного приносить доход исходя из принципа «наилучшего возможного использования». Во многом терминологические споры объясняются недостаточно детальной интерпретацией различных аспектов понятия «недвижимость», определенного Гражданским кодексом РФ, пробелами и противоречиями в действующей нормативной базе по землеустройству, градостроительству, бюджетному процессу. Многообразные экономические аспекты, позволяющие согласовать позиции сторон и найти объективные основы для решения спорных проблем, при этом не рассматриваются.

В существующих методиках оценки городской территории не учитывается очень большой круг важнейших характеристик окружающей среды. Так, например, в обычной процедуре роза ветров учитывается только в масштабе всего города и крупных его районов, однако, дифференциация территорий в отношении к ветровому режиму в крупных городах обычно весьма существенна. Однако, направления господствующих ветров определяют во многом уровень дискомфорта, сопряженного с силой ветра, его ролью в распространении аэрозольных взвесей, звука и дискомфортных запахов, мелкодисперсной пыли, насекомых и пыльцы растений.

Характеристики инсоляции открытых пространств между постройками также не учитываются, тогда, как при наличии менее 1/3 освещенной поверхности резко ухудшаются как возможности проветривания за счет естественной конвекции, так и возможности сбалансированного по составу озеленения.

Являясь во многом производным от инсоляции и ветрового режима, состояние озеленения существеннейшим образом зависит от его видового состава и сортности. Вопрос, до настоящего времени пребывавший в ведении т. н. трестов зеленого строительства и в зависимости от сугубо любительского отношения жителей и низовой системы управления, нуждается в тщательном анализе по каждому конкретному месту (состав и качество открытого грунта, здоровье почвы, увлажнение и пр.).

Наряду с соображениями комфорта, в том числе эстетического, вопрос качественного состава озеленения играет существенную роль в степени самоочистки воздуха, в том числе и от бактериальных загрязнителей, но также и в степени здоровья.

Места и технология временного хранения бытового и производственного мусора окрестных жилых домов и учреждений - один из ключевых вопросов, до последнего времени решаемый в системе неспециализированных квалификаций РЭУ и их аналогов. Естественно, полное и качественное решение этого вопроса возможно не ниже, чем на уровне города в целом и его административных районов (полигоны для вывоза, мусоросжигающие заводы, сегрегация и переработка и пр.), однако уровень конкретной территории и конкретного участка достаточно весом, чтобы входить в состав общего анализа комфортности.

Доля территории открытого грунта и мера запыленности воздуха представляет собой важнейшую характеристику участка, но сейчас не входит в нормативную его оценку.

Система и качество ливневого стока с открытых участков и доля пониженных зон, грозящих застойными лужами или заболачиванием - также важнейшая характеристика участка, никогда не включавшаяся в его оценку и требующая микрогидрогеологического анализа в масштабе окружающей территории. Наряду с ливневым, особое значение имеет сток талых вод и общая карта скопления зимнего снега, отнюдь не во всех случаях предполагающего полный вывоз его за пределы участка и окрестной территории.

Оценка распределения интенсивностей шумов - отсутствующая в нормативной оценке мелкомасштабная характеристика участка, во многом предопределяющая комфортность пребывания. Многообразие фоновых (с учетом окружающей территории) и локальных источников шума различной интенсивности и различных частотных характеристик делает задачу достаточно сложной и трудоемкой, однако принципиальной важной.

Места фрагментов малоизмененной природной среды и их доля - еще одна неучитываемая нормативным образом принципиально важная характеристика, особенно существенная в условиях новых городских районов или старых участков городской среды, непосредственно соседствующих с природными комплексами. Наряду с общеэкологическим значением для сохранения многообразия природного компонента городской среды, этот фактор имеет гигантское эстетическое и педагогическое значение, соответствующие зоны или граничные полосы нуждаются в посильном сохранении и улучшении.

Изыян известных подходов - использование при оценке входящего в систему макроэкономики города сложного объекта недвижимости (городских земель) классического определения рыночной стоимости товара, относящегося в своей основе к сфере микроэкономики отдельных предприятий.

В таких условиях рыночная стоимость объекта недвижимости часто является вынужденным компромиссом городских властей и инвестором при далеко не полной информации о возможных последствиях принимаемого решения и высоком уровне обоюдных рисков. И переносить методы оценки отдельных объектов недвижимости - земельных участков, зданий сооружений - на всю городскую земельную недвижимость надо только после серьезного макроэкономического анализа данной проблемы.

В условиях становления рынка один из самых важных вопросов - определение «себестоимости» предлагаемого товара, основных ее составляющих, причем определение с точки зрения как города - собственника всей земельной недвижимости, отвечающего за ее воспроизводство, так и отдельных предприятий-землепользователей различных форм собственности, иными словами взаимодействие всех интересов на макро- и микроуровнях. Но это важно не только для развития рынка недвижимости. При планировании городского бюджета, особенно его расходной части, разработке стратегии развития города, градостроительства, управления системой земельных отношений, коммунальной реформой вопросы формирования и воспроизводства городского природного капитала все большую актуальность.

Поэтому основной целью экономической оценки городского природного капитала в настоящее время и в сложившихся конкретных уровнях следует признать макроэкономический анализ структуры затрат на создание и воспроизводство земельной недвижимости, всей системы городских земель, включая инженерную, социальную и иные составляющие инфраструктуры. При этом важна не только общая оценка стоимости капитализированных в земельной недвижимости затрат из внебюджетных фондов, но и ее дифференциация по территории города, землям различного функционального назначения, административным образованиям, определение локальных балансов затрат и поступлений, характеристик эффективности использования городских земель и возможностей ее повышения. И здесь, безусловно, важную роль играет информация об относительной градостроительной ценности различных территорий, функциональное зонирование города в соответствии с Генеральным планом развития.

Иначе говоря, важнейшей задачей становится оценка величины и пространственно-функционального распределения затратной составляющей стоимости городской земельной недвижимости, т. е. получение информации о том, сколько было затрачено собственником его бюджетных и внебюджетных средств, на что они затрачены, на что они расходуются сейчас, достаточно ли эффективны эти затраты для обеспечения нормальной жизни и развития города, насколько окупаются эти затраты в рамках существующей фискальной системы земельных платежей, системы тарифов за пользование различными элементами городской инфраструктуры, различного рода льгот и дотаций. Фактически речь идет о поиске обоснованного ответа на естественный вопрос: насколько эффективно осуществляется использование и развитие отдельных территорий и городской земельной недвижимости в целом.

Вторая цель экономической оценки - определение величины рентной составляющей стоимости городских земель различного назначения, т. е. реальной или потенциальной прибыли от их использования. Здесь важно учитывать, что по ряду причин, особенно на стадии становления и развития рыночных отношений, согласования макроэкономических интересов города в целом и интересов отдельных предприятий и граждан, рентная составляющая по определенным видам земель и некоторым территориям может быть для города и отрицательной. Прежде всего, и совершенно естественно, это касается селитебных территорий. Тем важнее становится поиск и обоснование возможных управленческих решений для более эффективного использования городского природно-ресурсного потенциала, повышения отдачи от производственных затрат, дотаций и льгот как для городской экономики в целом, так и для наиболее важных для его жителей отдельных территорий, предприятий и организаций.

Таким образом, эколого-экономическая оценка природных ресурсов города позволит создать современные экономические рычаги для изменения системы существующего землепользования в интересах оптимизации условий жизни, работы и отдыха жителей, более гармоничного развития города в целом.

Определение затратной составляющей эколого-экономической стоимости земельно-ресурсного потенциала города различного функционального назначения и их рентного потенциала позволяет создать обоснованную систему экономических нормативов землепользования и, соответственно, оптимальную схему территориально-экономического и экологического зонирования города. Оптимизация дифференцированных экономических нормативов и льгот, устранение имеющихся диспропорций и недостатков существующей схемы территориально-экономического зонирования позволяет не только увеличить экономическую отдачу от произведенных затрат, но и будут способствовать экологическому оздоровлению города, выводу вредных производств, повышению эффективности использования городских территорий в интересах всех его жителей.

### Литература

1. Чешев А.С., Карпова Н.В. Основы городского природопользования, М.: «Вузовская книга», 2011.
2. Чешев А.С., Карпова Н.В., Шевченко О.Ю. Стратегия организационно-экономического обоснования природоохранной деятельности в городских условиях, Ростов н/Д-Москва, «Вузовская книга», 2014.
3. Карпова Н.В. Организационно-экономические аспекты рационального природопользования в городских условиях, М.: «Вузовская книга», 2014.

---

**Надежда Викторовна Карпова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А.К. Кортунова, ДГАУ.

**Nadezhda Viktorovna Karpova** – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomiki of NovoCherkassk engineering and meliorative institute of A.K. Kortunov, DGAU.

346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111  
346428, NovoCherkassk, Pushkinskaya St., 111  
Тел.: +7(8635) 22-43-23; e-mail: [karpovnadezhda@yandex.ru](mailto:karpovnadezhda@yandex.ru)

