

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

О.Ю. Шевченко

Ростовский государственный строительный университет

В предлагаемой статье рассмотрены некоторые аспекты информационной деятельности в области оценки объектов недвижимости в рыночных условиях.

Ключевые слова: *информация; аспекты; обеспечение; оценка; недвижимость.*

In the offered article some aspects of information activities in the field of an assessment of real estate objects in market conditions are considered.

Key words: *information; aspects; providing; assessment; real estate.*

При оценке объектов недвижимости: земельных участков, жилых коммерческих зданий, отдельных элементов инфраструктуры города - очень часто используются разнообразные картографические материалы. Это, как правило, планы земельных участков, общие ситуационные планы предприятий, а также топографические карты масштаба от 1 2000 до 1 10000. В настоящее время появляются все больше возможностей использования разнообразной картографической информации для детального и всестороннего анализа оцениваемого объекта с различных позиций - от картографической привязки и определения местоположения конкретного объекта до оценок градостроительной, транспортной, социально-экономической и прочей его позиции в городской «ткани». Подобные возможности использования территориально-ассоциированной информации при оценке недвижимости связаны с внедрением в практику риэлтерской деятельности специализированных геоинформационных систем с соответствующими средствами.

Между тем, один из существенных аспектов потребительских характеристик объектов недвижимости - экологический, часто остается вне поля зрения, как оценщиков, так и их клиентов. Подобное обстоятельство обусловлено, на наш взгляд, рядом причин. Среди них, прежде всего, укажем на отсутствие или неполную информацию о прошлом, настоящем и предполагаемом экологическом состоянии оцениваемого объекта недвижимости, что не позволяет с необходимой достоверностью оценить величину экологического риска и возможного ущерба для ее владельца или пользователя. Нельзя не сказать о слабой разработанности методик стоимостной оценки экологического ущерба, а также об отсутствии эффективных правовых и экономических рычагов, гарантирующих в нашей стране компенсацию за ущерб от экологических нарушений. К тому же среди риэлторов существует мнение, зачастую справедливое, о второстепенности экологического фактора и первоочередной значимости материального и функционального «качества» объекта при определении его стоимости. Все перечисленные выше причины оттесняют экологические характеристики объекта недвижимости на периферию деятельности риэлторов. Однако объективные обстоятельства, связанные с обострением экологической ситуации в различных городах России, вызывают необходимость учета экологических характеристик оцениваемого объекта и повышают их значимость. В сущности, речь идет об экологической экспертизе при оценочных операциях и учете экологического «качества» приобретаемой недвижимости.

Лаборатория урбоэкологии Краснодарского госуниверситета в ходе выполнения различных городских программ по оценке состояния городской среды накопила

разнообразный массив информации об экологическом состоянии жилых микрорайонов, зон массового отдыха, земельных участков в дачных массивах, промпредприятий и т. д.

Контакты со специалистами Краснодарского отдела Российского общества оценщиков привели к необходимости разработки методики экологической оценки недвижимости, а также специального учебного курса лекций «Эколого-географическая оценка и экспертиза территорий с применением геоинформационных систем в риэлтерской деятельности», в который вошли как чисто экологические разделы, так и вопросы применения ГИС-технологий при осуществлении оценки недвижимости.

На основе пакета программ MAG, разработанного сотрудниками кафедры картографии МГУ, были созданы специализированные базы и цифровые модели основных объектов недвижимости в городе - свободных земельных участков, жилых и коммерческих зданий в различных кварталах и микрорайонах, промышленных предприятий, транспортной и социально- бытовой инфраструктуры. Информация заносилась с топографических карт 1:2000 и 1:10000 масштаба. Всего было оцифровано более 700 городских кварталов и 5000 зданий различного типа.

Кроме этого, на Краснодар были построены специализированные электронные карты масштаба 1:10000 и 1:25000 собственно экологического содержания, но нескольким группам факторов:

- карты проветриваемости воздушного бассейна и микроклиматических характеристик жилых кварталов;
- карты загрязнения атмосферы, снежного покрова, почв и грунтов, поверхностных и подземных вод с кратностью превышения нормированных показателей над фоновыми значениями по различным компонентам;
- карты структуры, состояния и санитарно-гигиенического потенциала зеленых насаждений и зон отдыха;
- карты нарушенных, неиспользуемых и неудобных земель;
- карты локализации источников экологического риска, санитарно-защитных зон предприятий, основных транспортных магистралей, плотности транспортных потоков;
- карты заболеваемости детского и взрослого населения различными болезнями;
- карты ландшафтного разнообразия и величин эстетического, культурно-исторического потенциала городской застройки.

Особое внимание уделялось интегративной оценке качества жилой застройки в различных районах города в зависимости от комфортности жилья, его удаленности от транспортных магистралей, делового и культурно исторического центра, комплексного экологического состояния, наличия зон отдыха и источников экологического риска, эстетической привлекательности и пр. На основе этого было сформулировано понятие «морфотип жилой застройки», отражающего комплексную характеристику жилья по указанным выше показателям. Всего в Краснодаре выделено 16 морфотипов жилой застройки, отличающихся как инженерно-строительными, так и градостроительными, санитарно-гигиеническими и экологическими показателями. Каждый морфотип, в свою очередь, подразделяется на подтип и вид жилья.

В итоге, была создана специализированная система цифровых карт, позволяющая обеспечивать анализ и оценку типа жилья по многим показателям: инженерно-техническим; санитарно-гигиеническим; эколого-экономическим; градостроительным.

Привлечение данных по генеральному плану развития города Краснодара дало возможность комплексно оценить не только существующую, но и планируемую экологическую обстановку в том или ином городском районе, микрорайоне и отдельном квартале.

Опыт работы по данной методике позволили сотрудникам лаборатории произвести на сегодняшний день экологическое экспертирование и оценку 28 промышленных и коммерческих предприятий города, а также многих других объектов в связи с проблемой приватизации принадлежащей им земли.

Распространение данной методики и накопленного опыта в других районах России даст необходимую основу для учета экологического фактора в риэлтерской деятельности и широкого привлечения ГИС-технологий к оценке недвижимости.

Литература

1. Чешев А.С., Карпова Н.В., Шевченко О.Ю. Стратегия организационно-экономического обоснования природоохранной деятельности в городских условиях. М.: Вузовская книга, 2014г.
2. Чешев А.С., Гейдор В.С., Тихонова К.В. Информационное обеспечение природоохранной деятельности в городских условиях. М: Вузовская книга, 2014г.

Ольга Юрьевна Шевченко – кандидат экономических наук, доцент, заведующая кафедрой Экономики природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Olga Yurevna Shevchenko – Candidate of Economic Sciences, the associate professor managing department of Economy of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
