

# УЧЁТ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

## CONSIDERATION OF ENVIRONMENTAL FACTORS WHEN CONDUCTING LAND ASSESSMENT WORKS OF URBAN AREAS

УДК 332. 36

**Позднякова Виктория Игоревна**, аспирант, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству», г. Москва

**Pozdnyakova V.I.**, zhorovav@inbox.ru

### Аннотация

В статье рассматриваются вопросы учёта экологических факторов при кадастровой оценке земель населённых пунктов. Анализируются аспекты целесообразности применения экологических показателей при проведении земельно-оценочных работ для совершенствования определения кадастровой стоимости городских земель.

### Annotation

The article discusses the issues of taking into account environmental factors in the cadastral assessment of the lands of settlements. The aspects of the expediency of using environmental indicators when conducting land assessment works to improve the determination of the cadastral value of urban lands are analyzed.

**Ключевые слова:** экологические факторы, кадастровая оценка, земли населённых пунктов

**Keywords:** environmental factors, cadastral assessment, lands of settlements

Устойчивое пространственное развитие городских территорий возможно при условии сохранения состояния окружающей среды в условиях быстрого экономического развития. А также создания правовых, экономических и социальных механизмов рыночного оборота земель и методических основ для проведения кадастровой оценки.

В формировании бюджетов городов важное значение имеет налог и арендная плата, которые определяются путем проведения кадастровой оценки земель населённых пунктов.

Одной из отличительных свойств земель населённых пунктов является их значительная стоимость по сравнению с другими категориями земель, что связано с высокой урбанизированностью и количеством капитальных вложений, потраченных на обустройство, инженерное оборудование и социальную инфраструктуру [1].

В России природные и антропогенные факторы не выделяют в отдельную значимую группу, а в европейских и международных стандартах оценки стоимости земли экологические факторы включены в специальные разделы [2].

Существующая методика определения кадастровой стоимости земель населённых пунктов не учитывает целый ряд условий, в которых функционируют объекты недвижимости, что приводит к неэффективному использованию земель и нежелательной модели городского развития [3].

Поэтому актуальность приобретает применение экологических факторов, которые оказывают существенное воздействие на стоимость земельных участков, для совершенствования определения кадастровой стоимости городских земель и актуализации полученных результатов. Это позволит эффективно и рационально использовать имеющиеся городские территории.

Под экологическим фактором понимается любое природное явление или состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, которые влияют на стоимость земель [4]. Фактическое отсутствие в настоящее время методологической базы учёта экологических факторов, объемность и сложность обработки экологической информации при государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов способствует несправедливому определению и оспариванию кадастровой стоимости.

Как известно, экологические факторы бывают природные и антропогенные. К первым относятся климат, почвы и грунты, геологическое

строение, рельеф и др. А к антропогенным - образование отходов, загрязнение окружающей среды, добыча полезных ископаемых и др. [5].

Экологический фактор должен формировать стоимость объекта, с одной стороны, как потенциальный ущерб природным объектам и проживающему на территории населению, так и реальных выгод, которые отражают возможность использования потенциала окружающей среды. Такими экологическими показателями могут быть: уровень загрязнения почв, уровень загрязнения вод, уровень загрязнения атмосферы, объемы отходов, площадь озеленения территории, площадь земель рекреационного назначения и др.

Анализируя существующие методики кадастровой оценки городских земель стоит отметить, что перечень утвержденных факторов имеет тенденцию сокращаться и приобретает скорее рекомендательный характер.

Поэтому при проведении земельно-оценочных работ на этапе отбора основных ценообразующих факторов, которые фактически выражают ценность территории, целесообразно определить и выбрать репрезентативные экологические показатели, которые оказывают существенное влияние на конкретную территорию [6].

Хотелось бы отметить, что экологические показатели должны основываться на официальных информационных источниках и содержать достоверную информацию. Такими информационными ресурсами в настоящее время являются различные Единые государственные реестры (почв, объектов размещения отходов и др.) Полнота такой информации необходима для правильного подбора объектов – аналогов, которые будут отражать реальную стоимость объекта оценки.

Применение данных экологического мониторинга и инженерно-экологических изысканий, которые не учитываются в настоящее время как ценообразующий фактор при проведении кадастровой оценки, позволит эффективно и рационально использовать имеющиеся городские земельные ресурсы.

Фактическое отсутствие в настоящее время методологической базы учета экологических факторов, объемность и сложность обработки экологической информации при государственной кадастровой оценке городских территорий способствует несправедливому определению и оспариванию кадастровой стоимости.

Таким образом, устойчивость развития территорий городов и их потенциала возможно при учёте экологических показателей, которые должны быть использованы при определении кадастровой стоимости соответствующих земельных участков. Это позволит повысить качество и достоверность результатов оценки городских земель, а также увеличить налоговый потенциал территории.

### **Литература**

1. Оценка недвижимости. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. - М.: КНОРУС, 2010. - 752 с.
2. Кочетова Виктория Анатольевна Кадастровая оценка городских земель на основе учета экологических факторов // Science Time. 2015. №12 (24). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kadaastrovaya-otsenka-gorodskih-zemel-na-osnove-ucheta-ekologicheskikh-faktorov> (дата обращения: 14.04.2022).
3. Власов А. Д., Жарников В. Б. Определение нормативов рационального использования земельных участков на основе моделирования их экономического потенциала // Вестник СГУГиТ. - 2016. - № 3 (35). - С. 111-127.
4. Пластинина Ю. В. Эколого-экономическая оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное электронное текстовое издание / Ю. В. Пластинина. - Екатеринбург, 2014. - 147 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://hdl.handle.net/10995/28034> (дата обращения 10.04.2022).
5. Василевская Л.А. Учет природных и антропогенных факторов при оценке городских земель [Текст] / Л.А. Василевская, Н.А. Косинова // Известия Юго- Западного государственного университета. Серия: Техника и технологии. – 2015. –№ 2 (15). – С. 29-36.

6. Козочкина Е. А. Совершенствование методического обеспечения кадастровой оценки объектов недвижимости: автореф. дис. ... канд. техн. наук. - Новосибирск, 2018. - 24 с.