

ЭКСПЕРТИЗА В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ ОБЪЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ - ОСНОВА РАЗРАБОТКИ КОНЦЕПЦИИ БИОСФЕРНОЙ СОВМЕСТИМОСТИ ГОРОДОВ И ПОСЕЛЕНИЙ

Фёдоров В. С.

(ФГОУ ВПО Московский государственный университет путей сообщения)

Курчикова Н.В. Джаманкулова Р.А,

ГАОУ АО ВПО «Астраханский инженерно-строительный институт»

E-mail: kurchikova79@mail.ru

В работе рассматривается направление на согласованное развитие людей, технологий и организаций в их взаимосвязи с Биосферой.

Исходя из лекций Ильичева В.А, задачи развития следует решать с помощью системы образовательно-воспитательных, духовно-нравственных, биолого-демографических, социально-

экономических и гуманитарных механизмов развития. В этих механизмах ключевыми являются механизмы инновационного инвестирования, обеспечивающие развитие человека, оборудования, технологии, социально-экономических отношений, -

развитие производительных сил в целом, вместе с самой главной производительной силой – Биосферой.

Обратимся к источнику всех проблем - несправедному отношению человека к Природе. Отношения человека и Биосферы не механистические, а информационные. Земля и Биосфера Живые. Человек извлекает живые ткани Земли и вбрасывает мертвые и ядовитые отходы производства, отравляя Биосферу, заставляя ее деградировать, что в свою очередь ведет к деградации как самого человека, так и в большей мере - его потомков. Человек порожден Биосферой и должен служить материнскому организму. Иначе, как раковая клетка, умрет вместе с этим организмом. Человек во всяком случае, мягко говоря, не венец творения, т.к. уничтожает самоё творение. Поток информации в биосфере на двадцать порядков превышает поток информации во всех компьютерах мира. Биосфера значительно более сложная система, чем человечество. [8]

Сегодня строительство новых городов маловероятно, надо переходить к градообустройству и возвращать города человеку! В первую очередь - человек, потом уже - столица, потом - курорт, потом - военная база и т.д. Следует принять другие принципы градостроительства, назвать их принципами градообустройства и уже на них строить методологию преобразования городов.

Новая парадигма развития города – достигнуть единения города и окружающей природы, ибо человек порожден природой, является ее частью и без неё не может существовать и должен служить материнскому организму.

Стадийность и цикличность развития города вызываются, в первую очередь, изменениями внешней среды и технологическим прогрессом, а сами процессы территориального развития городов сопряжены с непрерывным изменением и усложнением их внутренней организации.

Как правило, когда плотность зданий и сооружений в городе становится достаточно высокой, происходит ревизия освоенных территорий – не обязательно путем реконструкции главных магистралей, но часто и прокладкой новых путей по задворкам старой части города. Первыми кандидатами на территории, отторгаемые под жилищное строительство, оказываются сельскохозяйственные угодья на границе с городом.

Перечислим несколько природных и планировочных факторов, которые влияют на благоприятность жилищного строительства: рельеф, гидрогеологические условия, заболоченность, захламленность, оползни, почва, ветры.

Содержанием обоснований решений при оценке местоположения объекта недвижимости является сопоставление исходной ситуации, целей проекта. Градостроительными средствами формирования материально пространственной среды общественной жизнедеятельности являются планировочная организация и инженерно-техническое обустройство территории. При анализе местоположе-

ния любого объекта недвижимости характеризуется природными условиями района, в котором он располагается, демографическими данными, сложившимся хозяйственным и градостроительным использованием территории, характером и состоянием застройки, санитарно-гигиеническими характеристиками, общей инвестированностью территории. [7]

Среди основных градостроительных факторов, влияющих на ценность местоположения объекта недвижимости, выделим следующие.

Градостроительный, в том числе престижность места:

- а) малоэтажная, беспорядочная застройка;
- б) многоэтажные здания-банки административно-деловой центр;
- в) сооружения культуры-театры музеи;
- г) многоэтажные здания-гостиницы рестораны;

д) наличие торговых центров.

Ландшафтный, в том числе:

- а) наличие водных поверхностей;
- б) наличие зеленых массивов;
- в) близость к центру города;
- г) наличие архитектурных памятников.

Применительно к разным объектам недвижимости содержание задач градостроительного анализа различается в связи с изменением требований к территориальным ресурсам, к условиям и составу факторов, оцениваемых в процессе решения.

Для каждого городского земельного участка определяются такие объективные показатели, как экологическое состояние, градостроительные характеристики, транспортное обеспечение, историческая ценность, вид использования, престижность и, возможно другие. Далее, вся генеральная совокупность земельных участков объединяется в группы, чтобы в каждой из них содержались участки, различающиеся не более чем одним показателем, а остальные показатели были бы приблизительно одинаковы.

Рассмотрим пример [7].

Экспертами сравниваются характеристики двух земельных участков, выясняется, что рыночная стоимость первого земельного (C_1) участка равна 900 тыс.долл./га, а второго (C_2)- 700 тыс.долл./га. Транспортное обеспечение, градостроительные характеристики, типы зданий на них примерно одинаковы. Оба участка расположены вблизи предприятия -источника выброса в атмосферу вредных газов. И для обоих участков этот экологический фактор является определяющим (на 80-90%). Но второй участок расположен в непосредственной близости от предприятия, где содержание вредных газов в атмосфере составляет 3- 5 ПДК, а первый -на расстоянии более 500 м от него, где уровень загрязнения атмосферы составляет 1,5- 2 ПДК. Опираясь на эти данные для двух данных участков соотношение экологических составляющих (C_1 и C_2) их стоимости K_0 в 1,5 -2,5 раза (среднее значение $K_0 = 2$). Мы получаем следующую систему уравнений:

$$\begin{cases} C_1 - C_2 = C_{\text{э}1} - C_{\text{э}2}, \\ C_{\text{э}2} = K_{\text{э}} C_{\text{э}1}. \end{cases}$$
$$\begin{cases} 900 \text{ тыс. долл./га} - 700 \text{ тыс. долл./га} = C_{\text{э}1} - C_{\text{э}2}, \\ C_{\text{э}2} = 2C_{\text{э}1}. \end{cases}$$
$$2C_{\text{э}1} - 900 \text{ тыс. долл./га} - 700 \text{ тыс. долл./га} = -C_{\text{э}1} - 2C_{\text{э}1}$$
$$200 \text{ тыс. долл./га} = -C_{\text{э}1}$$
$$C_{\text{э}1} = -200 \text{ тыс. долл./га}$$
$$C_{\text{э}2} = 2 * (-200) \text{ тыс. долл./га}$$
$$C_{\text{э}2} = -400 \text{ тыс. долл./га}$$

В данном случае локальная экологическая ситуация понижает рыночную стоимость земельных участков, поэтому и имеет отрицательный знак. Причем чем ближе земельный участок к источнику загрязнения и чем хуже экологическая ситуация, тем больше экономический ущерб для всех, кто находится на этом земельном участке, тем ниже его рыночная стоимость и тем меньше ценность местоположения объекта недвижимости. Получилось, что рыночная стоимость первого участка понизится на 200 тыс. долл./га, а рыночная стоимость второго на 400 тыс. долл./га.

Таким образом, результаты проведенных по данной схеме исследований позволяют не только рассчитать вклад экологической составляющей в рыночную стоимость городских земельных участков и, соответственно, влиять на ценность местоположения объектов недвижимости, но и связать величину экологического ущерба, наносимого городу и его жителям с макроэкономикой города и макроэкономикой отдельных предприятий.

Литература

1. Анимиаца Е.Г., Власова Н.Ю. "Градоведение" - Екатеринбург, 2006 г.
2. ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» [Электронный ресурс]: Портал Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации – Режим доступа: <http://www.mnr.gov.ru/greenstandarts>.
3. Земельный кодекс РФ, ст.6
4. Ромм А.П. "Методические основы оценки городских земель" - Журнал "Аудиторские ведомости" №3 март 1999 г.
5. Ромм А.П. "Основные принципы городских земель" - Журнал "Аудиторские ведомости" №12, 1998 г.
6. Федеральный закон N 135-ФЗ 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности"
7. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости: учебник / под общ. научн. ред. П. Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – Часть 2. – Москва: Проспект, 2012. – 416 с.
8. Ильичев В.А., Колчунов В.И., Кобелева С.А., Солопов С.В. Об инновационных технологиях для ресурсо-энергоэффективного строительства // Биосферосовместимые города и поселения: материалы междунар. науч.-практ. конф. (11-13 дек. 2012 г., Брянск)/ Брян. гос. инженер.-технол. акад. и др.; под общ. Ред. В.А. Ильичева, В.И. Колчунова – Брянск, 2012. – 407 С. С. 29-35