

*Жамарян Вартан Артурович  
студент 2 курса магистратуры,  
факультет эколого-мелиоративный  
Волгоградский государственный аграрный университет  
Россия, г. Волгоград  
e-mail: levonjames@mail.ru*

## **ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Аннотация:* В статье поднимаются вопросы влияния экологической составляющей при оценке объектов недвижимости с высокой степенью антропогенного влияния.

**Ключевые слова:** экологические факторы, объекты недвижимости, экологическая оценка, природные особенности территории.

*Jamaryan Vartan Arturovich  
2nd master student,  
faculty of ecological and meliorative  
Volgograd state agrarian University  
Russia, Volgograd*

## **THE INFLUENCE OF ENVIRONMENTAL FACTORS IN THE EVALUATION OF REAL ESTATE**

*Abstract:* The article raises the issues of the influence of the environmental component in the assessment of real estate objects with a high degree of anthropogenic influence.

**Key words:** environmental factors, real estate objects, environmental assessment, natural features of the territory.

Ориентированность при оценке стоимости недвижимости направлена на экономическую целесообразность использования объектов земельно-имущественного комплекса и в меньшей степени принимают во внимание его экологическое состояние. В соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», предусмотрены 16 видов использования земель населенных пунктов в Российской Федерации при определении кадастровой стоимости земельных участков. При этом наибольшее воздействие на стоимость проявляют такие

факторы, как степень формирования инженерной инфраструктуры и благоустройства территории, а также местоположение земельного участка. Те показатели, которые определяют экологическое состояние окружающей среды, в ряду ценообразующих факторов, менее значительны [1]. Обусловлено это значительно высокой стоимостью объектов недвижимости в тех районах, где доминируют неблагоприятные экологические факторы за счет развитой инфраструктуры, и следовательно, характеризуются высоким сосредоточением инженерных и транспортных структур. Наиболее доступные объекты недвижимости считаются, в частности, близко расположенные к экологически чистым природным объектам на городских территориях, с позитивными экологическими условиями, из-за отсутствия объектов инфраструктуры. Это доказывает наибольшую значимость экологической составляющей при оценке стоимости объектов земельно-имущественного комплекса. Можно отметить, что перечень в основном является единым для всех крупных городов, при рассмотрении факторов, определяющих экологическое состояние городских территорий.

Учитывая, что исходные данные, по которым осуществляется экологическая оценка, являются пространственно-распределенными, для их интерпретации 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 [2]. Комплексный анализ средствами ГИС способствует выявлению основных закономерностей загрязнения подстилающей поверхности, в частности позволяет моделировать зоны загрязнения приземного слоя атмосферы стационарными источниками. 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. В практике оценки стоимости недвижимости значимую роль должна играть оценка экологического ущерба окружающей природной среде и природным ресурсам. Следует отметить, что на данный момент в РФ отсутствует единый методологический подход к стоимостной оценке ущерба окружающей среде [3]. 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.

Таким образом, при оценке стоимости объектов земельно-имущественного комплекса с целью увеличения значимости роли экологических показателей, необходимы научно-методические проекты по комплексному анализу экологической обстановки территории города средствами геоинформационных технологий и оценкам экологического ущерба.

### **Список литературы:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

2. Галиновская Е.А., Болтанова Е.С., Волков Г.А. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима): научно-практическое пособие. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА-М, 2022. 304 с.

3. Крассов О.И. Земельное право: учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2021. 560 с.