

ШУМОВОЕ ЗАГРЯЗНЕНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ - ФАКТОР ВЛИЯЮЩИЙ НА ОЦЕНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

докторант Валерий ИВАНОВ

Технический Университет Молдовы

ABSTRACT

In the present work, the analysis of environmental factors affecting the determination of property value in the uncertainty conditions of market, which could be attributed to the priority areas of economic research in the field of urban planning.

Ключевые слова: рыночная стоимость, факторы, шум, шумовое загрязнение, и тд.

В научных трудах многократно отмечено, что рынок жилой недвижимости занимает особое место среди элементов рыночной экономики как системы и имеет важное значение в формировании и функционировании экономических механизмов обеспечения жителей большинства стран жильем, что имеет непосредственное отношение к повышению качества жизни населения в современных городах.

Рынок недвижимости оказывает влияние на рыночные отношения, участвует в экономических процессах, выполняет ценообразующую функцию.

В стоимости квартир концентрируется информация о насыщенности данного рынка, покупательной способности населения, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, социальноэкономическом развитии региона, архитектурно градостроительной и региональной экономической политике.

Поэтому, на взгляд автора, анализ факторов, воздействующих на стоимость квартир в городской среде, а также определение стоимости объекта недвижимости в условиях неопределенности рынка, несомненно, актуальны и могут быть отнесены к приоритетным направлениям экономических исследований в области градостроительства.

Стоит отметить, что, несмотря на большое количество теоретических и практических результатов в мире, к настоящему времени еще не сформирован единый подход к моделированию ценообразования в городской среде.

*Общий вывод исследований сводится к тому, что в силу наличия резких контрастов в развитии регионов при оценке уровня развития рынка в том числе и в Р.Молдова необходимо принимать во внимание особенности каждого субъекта в отдельности в зависимости от **определенных факторов**.*

В результате проведенного анализа различных методов оценки стоимости жилья, автор данной работы обратил внимание на то, что помимо экономических, социальных и административных факторов оценочной стоимости, практически не отражаются факторы физического характера в виде оценочного индекса или понижающего коэффициента (если имеется достоверная информация в результате инструментальных исследований), среди которых особое место занимают экологическая обстановка и состояние окружающей среды в городских агломерациях и непосредственно шум в городской среде.

Следует отметить что к данной проблеме пробудился определенный интерес в связи с высоким уровнем загрязнения городских территории за последние 10 -15 лет и высоким уровнем заболеваемости населения городов. Одним из этих факторов является городской шум.

Шумовое загрязнение – это форма физического загрязнения, проявляющегося в увеличении уровня шума сверх природного, и вызывающего при кратковременной продолжительности беспокойство, а при длительной – повреждение воспринимающих его органов или гибель организмов. Постоянный шум более 70-75 Дб может вызвать стресс.

Несоответствие транспортных средств санитарно-гигиеническим требованиям и неудовлетворительное состояние автомобильных дорог при продолжающемся росте интенсивности транспортных потоков приводит к постоянному увеличению акустического загрязнения в больших городах и мегаполисах. Для Р.Молдова таковым является г.Кишинэу.

По приблизительным данным ВОЗ, в целом в Европе около 50 млн. человек (9% населения) подвержены существенному воздействию транспортного шума. В России – 35 млн. (8% населения) В Молдове 140 000 чел. или 4% населения. На г. Кишинэу приходится 90% от общей цифры или 125 000 чел., что составляет 15,4% жителей города. Цифры говорят о нарастающей эколого-техногенной проблеме.

По данным Министерства Здравоохранения Молдовы и ВОЗ, основными причинами смертности в стране являются болезни сердечно-сосудистой

системы – 59%, из них на гипертонию соответственно -13% за которыми следуют онко заболевания, болезни органов пищеварения. На психоневрологические расстройства приходится 20 % общего бремени болезней . Из вышесказанного спектра болезней до 15% смертей происходит в результате экологического негативного влияния.

В большинстве городов Европы с численностью населения 500.000-1.000.000 человек (В Кишинэу 780 000 чел.) эквивалентные уровни шума на расстоянии 7,5 м от дороги составляют в среднем 70 - 80 дБА, а максимальные 90 - 95 дБА.

Данные этой статистики подтверждают проведенные исследования автором данной работы на автомобильных дорогах г. Кишинева, которые были отражены в научной статье «О методах защиты от шумового загрязнения г. Кишинэу». На некоторых магистралях города выявлены уровни измеряемого шума в 75 -78 дБ (при нормируемом уровне в 55 дБ)

Санитарными нормами Р.Молдова для территорий, непосредственно прилегающих к жилым домам, установлены следующие допустимые эквивалентные уровни звука, составляющие в дневное время суток (с 7 до 23 ч.) 55дБА, в ночное время (с 23 до 7 ч.) 45дБА. Если сравнить нормируемые показатели с выше приведенными, то становится ясно что нормируемые показатели превышены на 20 -25 дБ в дневное время и на 15-20 дБ в ночное.

Для борьбы с шумом в Европе, 25 июня 2002 года Европарламентом была принята Директива 2002/49/ЕС –Environmental Noise Directive of the European Parliament and Council. Согласно этому акту, страны – члены ЕС обязаны создать шумовые карты крупных городов с населением более 250 000 чел. (100 000 чел. на региональном уровне), а затем сравнить фактический уровень шума с допустимыми нормами, разработать прогнозы развития звукового загрязнения и запланировать меры по его снижению.

По мнению автора, один из способов решения проблемы высокого шумового загрязнения – это мониторинг акустической ситуации на первом этапе а в последующем - построения шумовых карт городов нашей республики, с населением более 100.000 чел. С последующим выбором наиболее эффективных мероприятий по регулированию шумового загрязнения на основе модельных расчетов шумового воздействия. В следствие полученной информации, в дальнейшем изучение влияния экологических факторов на экономическую составляющую стоимости жилья.

Автором замечено что при оценке объектов недвижимости, предназначенных для проживания людей и ведения непромышленной деятельности экологический фактор отражает принцип «справедливой рыночной цены» и должен включается в оценочную модель непосредственно.

В качестве экологических факторов в контексте оценки недвижимости выступают природные и природно-антропогенные факторы, не являющиеся

средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающие непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Исследования, проведенные в Германии и Швейцарии, показывают, что влияние экологических факторов (шум и как следствие загрязнение воздуха и других ресурсов и т.д.), характеризующих объект недвижимости, может формировать до 30% стоимости.

Эмпирически доказано, что стоимость квартир, расположенных в районах с загрязненным воздухом, существенно ниже стоимости тех, которые находятся в экологически чистых районах. Представленная классификация условна и легко форматируема.

Так, например, фактор шумового загрязнения (отраженный в данной работе) можно представить, как за управляемый фактор. Этому способствует наличие шумопоглощающих технологий. Но на слаборазвитых с экономической точки зрения территориях использование таких технологий усложнено или невозможно, и, следовательно, фактор становится неуправляемым.

Эти выводы отражают сложившуюся ситуацию в г. Кишиневе.



Рис. 3. Экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества

Одним из главных компонентов получения такого объема данных могут находиться в так называемых экологических картах города, где большую долю информации может отразить акустическая карта.

Начиная с этого года, Государственная гидрометеорологическая служба (ГГС) опубликовала карты загрязнения атмосферного воздуха

г.Кишинэу и пригородов, а также, соответственно, экологически благоприятных и неблагоприятных зон Муниципия, начиная с 2013 года.

Опубликованные карты свидетельствуют об ухудшении экологического состояния воздушной среды города. Большая доля загрязнений приходится на выбросы автомобилей, что подтверждает наличие проблемы шумового загрязнения. Низкий показатель 0-4 практически отсутствует за 2017 год. Увеличился повышенный и высокий показатели 5-6 и 7-13. Высокий уровень загрязнения отмечен практически во всех районах Кишинева.



Источник: Serviciul Hidrometeorologic de Stat - hidrometeo@meteo.gov.md

Как бы то не было, но с появлением этих первых признаков экологического мониторинга, предоставленная информация должна придать импульс к проявлению интереса государства к данной проблеме.

Большим достоинством карт физических загрязнений является их наглядность при оценке величин загрязнений в любой из заданных точек селитебной зоны.

Таким образом, экологический фактор — важный фактор в ценообразовании недвижимости. Однако стоит отметить, что эта зависимость не линейна, если экологический фактор не выступает в качестве лимитирующего фактора. Стоимость недвижимости нужно рассматривать в совокупности со всеми остальными факторами, такими как социальный, экономический, культурный и др. На данный момент, практика Р.Молдова в области оценки недвижимости с позиции учета экологических факторов распространена незначительно или вообще не берется во внимание.

Несмотря на представленный ряд аргументов в целом влияние экологического фактора на стоимость недвижимости выявить достаточно

трудно. Исходя из вышесказанного автор данного изыскания предлагает проведения мониторинга антропогенного влияния одного из главных загрязнителей среды современного города – шума. Сведения полученных даннах в единную систематизированную систему – шумовую карту, для определения уровня загрязнения среды в рассматриваемом районе города Кишинэу, для установления более точной стоимости жилого имущества посредством применения поправочного экологического коэффициента.

BIBLIOGRAFIE

1. LEGE Nr. 10 din 03.02.2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice Publicat: 03.04.2009 în Monitorul Oficial Nr. 67 art Nr: 183. 2. NCM E.04.02-2014 Protectia contra zgomotului
3. CP C.04.01-2007 Проектирование звукоизоляции ограждающих конструкции жилых и общественных зданий.
4. Recomandări metodice Evaluarea nivelului de zgomot pe teritoriul zonei rezidențiale, în încăperile edificiilor locative și publice. MS R.Moldova Centrul Național Stiințifico-Practic de Medicină Preventivă Chișinău 2010.
5. NCM B.01.01-2005 Планирование территорий и поселений. Термины и определения.
6. NCM D.02.01:2015 Proiectarea drumurilor publice.
7. CP D.02.11-2014 Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений.
8. I.Albu S.Albu N.Turcanu Analiza factorială a volorii de piață a imobilului rezidențial.CEP USM , Chișinău 2007;150 p.ISBN 978-9975-9888-5-8
9. Albu S Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare Editura „Tehnica-UTM” Chisinau 2014,; 171 p.,ISBN 978-9975-45-315-8
10. Friptuleac, Grigore. Ecologie umană / G. Friptuleac; Ministerul Sănătății și Protecției Sociale al Republicii Moldova; USMF "Nicolae Testemițanu". - Chișinău: Medicina, 2006. - 296 p. - Bibliogr. : p. 293-295. - ISBN 978-9975-918-55-8
11. В. Э. Абракитов Строим карту шума города - X.: Парус, 2012. - 48 с.
12. Night noise guidelines for Europe. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe; 2009. Европейское руководство по контролю ночного шума. Всемирная организация здравоохранения.