

## **ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ РАСТИТЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ МЕГАПОЛИСА**

Статья посвящена экономической оценке растительных ресурсов Санкт-Петербурга и содержит результаты полевых и методических исследований, проводимых на территории Василеостровского района в 2005-2007 гг. Приведены расчеты восстановительной стоимости деревьев, кустарников, газонов и цветников по методикам жилищно-коммунального хозяйства и укрупненным показателям восстановительной стоимости. Получены близкие результаты оценки, что позволяет применять в Санкт-Петербурге любую из указанных методик.

The article is devoted to economic valuation of green plantings of Saint-Petersburg and contains results of the field and methodical researches spent in territory of area Vasileostrovskogo per 2005-2007.

Calculations of cost of reconstruction of trees, bushes, lawns and flower-beds through methods of home-municipal and integrated indicators of cost of reconstruction are cited.

Close result, which allow using any of shown methods in Saint-Petersburg, have been got.

Для учета и принятия управленческих решений по растительным ресурсам необходим кадастр зеленых насаждений мегаполиса, одним из блоков которого является оценка стоимости растительных ресурсов.

В настоящее время не существует единого подхода к оценке стоимости зеленых насаждений, хотя необходимость в этом давно назрела. Зеленые насаждения являются неотъемлемым элементом социальной инфраструктуры, объектом градостроительной планировки, формируют экологическую среду обитания населения. В крупных мегаполисах экологическая составляющая значительно важнее, чем стоимостная.

В наибольшей степени вышеназванным требованиям удовлетворяет методика, предложенная московскими учеными, утвержденная распоряжением мэра Москвы 14.05.99 № 490-РМ.\* Методика основана на

дифференцированном подходе к оценке социально-экологической значимости зеленых насаждений, произрастающих в условиях городской среды. Она предназначена для определения стоимости насаждений и исчисления размера ущерба и убытков, причиняемых внешней среде, которые возникли или могут возникнуть в результате экологических правонарушений, а также во всех других случаях негативного воздействия на растительность, находящуюся на территории городских поселений.

Городские насаждения и естественная растительность относятся к объектам недвижимости, не вовлеченным в рыночный оборот. Поэтому их оценка как элемента городской недвижимости производится затратным методом на основании полного учета всех видов затрат, связанных с созданием и содержанием насаждений или сохранением и поддержанием естественных растительных сообществ в условиях города. Оценка стоимости зеленых насаждений данным методом, основана на применяемом

\* Методика оценки стоимости зеленых насаждений и исчисления размера ущерба и убытков, вызываемых их повреждением и (или) уничтожением на территории Москвы. М., 1999.

в теории оценки недвижимости принципе условного замещения оцениваемого объекта другим, максимально приближенным к нему по своим параметрам и функциональному назначению. Применение принципа замещения к зеленым насаждениям означает, что их стоимость определяется затратами на условное воспроизведение деревьев, кустарников, газонов или естественных растительных сообществ, равноценных по своим параметрам оцениваемым объектам. В структуру затрат помимо единовременных вложений, связанных непосредственно с посадкой, включаются текущие затраты по уходу за зелеными насаждениями и естественной растительностью на протяжении всего периода их жизни, т.е. в случае уничтожения дерева, кустарника или объекта озеленения в целом его стоимость приравнивается к затратам, которые потребуются для создания точно такого же или приближенного к нему по своим свойствам объекта.

Итоговая стоимость зеленых насаждений рассчитывается путем применения к показателям действительной восстановительной стоимости поправочных коэффициентов, которые позволяют учесть влияние на ценность естественной растительности следующих факторов:

- экологической и социально-экологической значимости;
- фактического состояния и декоративности пород;
- биологических особенностей растений;
- возможности создания на месте утраченных таких же или максимально приближенных к ним насаждений.

В качестве показателя действительной восстановительной стоимости объектов озеленения, зеленых насаждений и естественной растительности используются нормативные значения затрат, необходимых для их создания и содержания.

Показатели действительной восстановительной стоимости устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению органов управления городским хозяйством в соответствующих субъектах Российской

Федерации. Самым распространенным в настоящее время экономическим показателем для зеленых насаждений является восстановительная стоимость, а самой распространенной базой расчета восстановительной стоимости – сборники УПВС\*, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г. Укрупненные показатели предназначены для переоценки состоящих на балансе организаций основных фондов, включая зеленые насаждения.

В восстановительную стоимость включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время по сдельно-премиальной системе оплаты труда, и др. Для расчетов используется формула

$$B = B_{1969} K_1 K_2 K_3 K_4,$$

где  $B$  – восстановительная стоимость объекта (зеленого насаждения);  $B_{1969}$  – стоимость аналогичного объекта в ценах 1969 г.;  $K_1$  – территориальный индекс;  $K_2$  – поправочный коэффициент на климатический район;  $K_3$  – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства для пересчета в цены 1984 г.,  $K_3 = 1,17$ ;  $K_4$  – коэффициент пересчета соответствующих затрат по ценам 1984 г. в текущие цены на дату оценки.

Использование данного метода позволяет укрупненно определить не только восстановительную стоимость, но и величину износа и остаточной стоимости зеленых насаждений; а также оценить возможный ущерб от потери зеленых насаждений в результате их сноса или повреждений.

Кроме сборников УПВС в урбанизированных субъектах Федерации: Москве и Санкт-Петербурге – применяются методики, основанные на несколько иных прин-

---

\* Укрупненные показатели восстановительной стоимости зеленых насаждений (УПВС. Сборник № 12) / Госкомитет по делам строительства СССР. М., 1970.

циях оценки зеленых насаждений. В частности, в Санкт-Петербурге действует «Положение о порядке оплаты средств, составляющих восстановительную стоимость зеленых насаждений и других объектов благоустройства, находящихся на территории парков, садов, скверов, бульваров и спортивных площадок в Санкт-Петербурге», утвержденное Правительством Санкт-Петербурга в 2004 г. Положение определяет размер и порядок оплаты средств, составляющих восстановительную стоимость зеленых насаждений в Санкт-Петербурге и других объектов благоустройства, являющихся государственной собственностью Санкт-Петербурга, в случае их повреждения и уничтожения, т.е. носит чисто адми-

нистративный характер, направленный на определение размера компенсационных выплат. Результаты сравнения указанных методик представлены в табл.1.

Для получения и сравнения абсолютных значений восстановительной стоимости зеленых насаждений нами были выполнены исследования зеленых насаждений на шести объектах Василеостровского района: бульварах Железноводской и Наличной улиц, 4-5-й и 16-17-й линий, Камского сада и Биржевого сквера Стрелки Васильевского острова (табл.2). Все перечисленные объекты отнесены к зеленым насаждениям общего пользования и находятся в ведении Управления садово-паркового хозяйства администрации Санкт-Петербурга.

Таблица 1

Сравнение методик оценки стоимости зеленых насаждений Санкт-Петербурга

Показатель	Сборник УПВС № 12	Постановление Правительства Санкт-Петербурга
Расчетная база	Прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, исчисленные в ценах 1969 г.	МРОТ (минимальный размер оплаты труда, установленный для исчисления штрафов)
Поправочные коэффициенты	Территориальный пояс, климатический район, коэффициент пересчета в цены 1984 г., коэффициент пересчета в цены года оценки, коэффициент состояния зеленых насаждений	Коэффициент, учитывающий размещение зеленых насаждений в зоне, охраняемой КГИОП и коэффициент, учитывающий состояние зеленых насаждений
Коэффициент состояния зеленых насаждений $K$	$K = 1$ (хорошее), $K = 0,75$ (удовлетворительное), $K = 0,5$ (неудовлетворительное)	$K = 2$ (отличное), $K = 1,5$ (хорошее), $K = 1$ (удовлетворительное), $K = 0,5$ (неудовлетворительное)
Живые изгороди	Учитываются отдельно	Учитываются как кустарники
Диаметр ствола	Определяется интерполяцией по заданным границам	Определяется в заданном интервале
Область применения методики	Восстановительная стоимость объектов, находящихся на балансе организации для их переоценки	Восстановительная стоимость объектов в случае их повреждения или (и) уничтожения

Таблица 2

Общее количество обследованных зеленых насаждений Василеостровского района

Объект	Деревья	Кустарники	Цветники, м <sup>2</sup>	Живые изгороди, м <sup>2</sup>
Железноводская улица	327	183	3003	-
16-17-я линия	40	-	35	-
4-5-я линия	51	-	-	-
Камский сад	62	53	-	-
Наличная улица	157	-	-	-
Биржевой сад	21	-	-	42
Итого	658	236	3038	42

При расчете восстановительной стоимости зеленых насаждений по сборнику УПВС № 12, учитывался тип зеленого насаждения, диаметр дерева на высоте груди (1,3 м), возраст и санитарное состояние растений. Восстановительная стоимость отдельно стоящих деревьев определялась по специальным таблицам в зависимости от породы деревьев, диаметра ствола на высоте 1,3 м от земли и качественного их состояния. Породы деревьев, не перечисленные в таблицах, приравнивались к соответствующей группе по схожим признакам.

В расчете восстановительной стоимости зеленых насаждений на основе Постановления Правительства Санкт-Петербурга расчетная база (МРОТ) корректировалась коэффициентами восстановительной стоимости каждого вида зеленых насаждений, а также коэффициентами, учитывающими их размещение на территории памятников и качественное состояние зеленых насаждений.

Если показатели зеленых насаждений отличались от табличных в обеих методиках, восстановительная стоимость определялась путем интерполяции.

Предварительно проводилась инвентаризация объектов с использованием имеющейся технической документации (паспортов зеленых насаждений). При инвентаризации определялись площади насаждений и отдельных элементов (дорожек, лужаек) и таксационные показатели деревьев и древостоев.

Оценка качественного состояния зеленых насаждений с присвоением балла состояния представляла собой самостоятельную задачу и выполнялась в процессе полевых исследований по методикам, разработанным специалистами Санкт-Петербургской лесотехнической академии.

Результаты расчетов восстановительной стоимости зеленых насаждений на 1 апреля 2006 г. на выделенных объектах представлены в табл.3 и 4.

Таблица 3

Восстановительная стоимость зеленых насаждений, рассчитанная по сборнику УПВС № 12, руб.

Тип зеленых насаждений	Объект						
	Железноводская улица	Наличная улица	Камский сад	4-5-я линии	16-17-я линии	Биржевой сквер	Всего
Деревья	1 762076	1 982092	789424	338866	463943	437055	5773456
Кустарники	82742,5	—	3866	—	—	—	86609
Живые изгороди	—	—	—	—	—	24565	24565
Газоны	28173,5	—	—	—	107350	—	135524
Всего	1872992	1982092	793290	338866	571293	461620	6020154

Таблица 4

Восстановительная стоимость зеленых насаждений, рассчитанная на основе Постановления Правительства Санкт-Петербурга, руб.

Тип зеленых насаждений	Объект						
	Железноводская улица	Наличная улица	Камский сад	4-5-я линии	16-17-я линии	Биржевой сквер	Всего
Деревья	856584	148750	882248	446750	318500	758531	4919364
Кустарники	810750	—	55500	—	—	1274250	1244250
Газоны	346530	—	—	—	152950	—	499480
Всего	2013864	1648750	937748	446750	471450	2032781	6663094

Несмотря на полученные однопорядковые значения показателей восстановительной стоимости зеленых насаждений цели оценки по приведенным методикам различны. Первая служит для переоценки зеленых насаждений как основных фондов и расчета их износа; вторая предназначена для определения величины компенсационных платежей и штрафов за порчу и уничтожение зеленых насаждений. Кроме того, надо учитывать, что показатели восстановительной стоимости по сборнику УПВС № 12 перио-

дически корректируются региональными органами по ценообразованию в строительстве, тогда как корректирующим показателем второй методики является минимальный размер оплаты труда, устанавливаемый для целей начисления штрафных платежей. Поэтому мы считаем, что для оценки зеленых насаждений как основных фондов и объектов недвижимости целесообразно применять методику определения их восстановительной стоимости по укрупненным показателям.