

Экологическая экспертиза недвижимости



Выполнил: студент гр. МПО ЭБ 21-18

Альмухаметова Е.Ю.

Проверил: д.н. профессор Кабиров Р.Р.

Понятие и цели экологической экспертизы

Федеральный закон «Об экологической экспертизе» определяет это понятие так: «Экологическая экспертиза - установление соответствия документов и (или) документации, обосновывающих намечаемую в связи с реализацией объекта экологической экспертизы хозяйственную и иную деятельность, экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, в целях предотвращения негативного воздействия такой деятельности на окружающую среду».



Виды экологической экспертизы

- ▶ Государственная
- ▶ Общественная
- ▶ Ведомственная
- ▶ Научная
- ▶ Коммерческая



Экологическая экспертиза

Сложный комплекс мероприятий, который включает в себя лабораторные анализы и измерения с помощью высокоточных приборов. В ней принимают участие разные специалисты - биологи и химики, физики и экологи. Проверке подлежат как управляемые (чистота воды и почвы, наличие токсинов), так и неуправляемые (эрозия почв, радиационное загрязнение) факторы.



Анализируемые показатели

► Физические

- Измерение уровня радиации
- Измерение уровня шума
- Измерение электромагнитного поля
- Измерение активности радона
- Измерение уровня вибрации
- Измерение параметров микроклимата
- Измерение звукоизоляции.

► Химические

- Анализ воды
- Анализ воздуха
- Анализ почвы
- Анализ строительных материалов

► Микробиологические

- Анализ воздуха (наличие в воздухе опасных микроорганизмов и плесневых грибов)
- Анализ почвы
- Анализ воды
- Анализ строительных материалов



ВИДЫ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ЗАГРЯЗНЕНИЙ

- ▶ *Химические*
- ▶ *Вибрационные*
- ▶ *Электромагнитные излучения*
- ▶ *Биологические*
- ▶ *Шумовые*
- ▶ *Микроклиматические*
- ▶ *Радиационные*



Экологическая экспертиза проводится:

- ▶ При строительстве
- ▶ При проведении сделок купли-продажи недвижимости
- ▶ При возникновении дискомфорта проживания



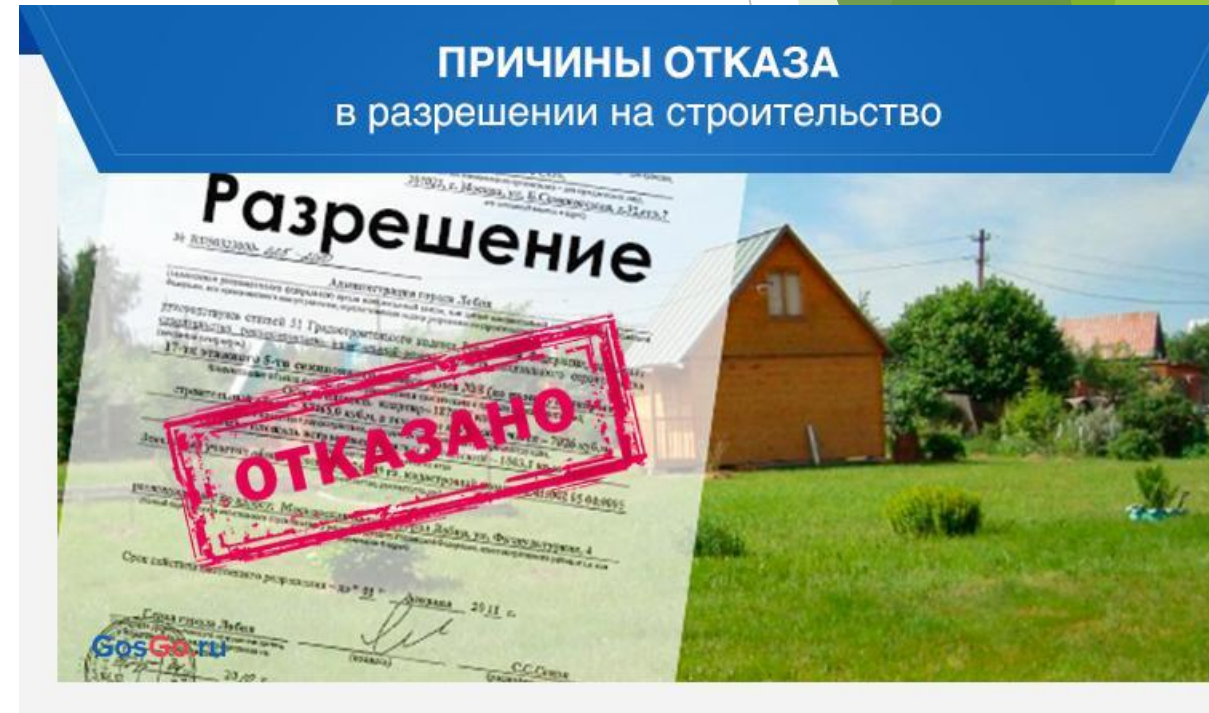
Объекты экологической экспертизы

- Новое жилищное строительство
- Квартиры
- Загородные дома
- Земельные участки
- Офисные помещения
- Производственные помещения



Отказ в выдаче разрешения на проведение строительства, при проведении экологической экспертизы, в случае:

- ▶ не соответствие подготовленной специальной технической документации требованиям на производство работ в сфере охраны окружающей среды;
- ▶ недостаточное описание состояния природы в месте предполагаемой стройки;
- ▶ отсутствие данных о потенциальных результатах строительства для окружающей среды;
- ▶ отсутствие решений вопросов, относящихся к экологической безвредности.



Поскольку чаще всего экологическую экспертизу заказывают владельцы и покупатели недвижимости, остановимся на процессе предпродажной проверки жилых и офисных помещений подробнее.



Полная экспертиза жилых помещений

Воздух

- ▶ Химический анализ воздуха (более чем на 40 загрязняющих веществ)
- ▶ Микробиологический анализ воздуха (наличие в воздухе опасных микроорганизмов и плесневых грибов)
- ▶ Исследования микроклимата помещений (влажность, скорость движения воздуха, температура)

Излучение

- ▶ Электромагнитные поля промышленных частот (от возможных источников: бытовые приборы, неправильно проведенная электропроводка, близлежащие трансформаторные подстанции и электрощитовые, ЛЭП)
- ▶ Высокочастотные электромагнитные поля (источниками могут быть: вышки сотовых операторов, сети Wi-Fi, антенны радиосвязи)

Радиация и радон

- ▶ Измерение радиационного фона
- ▶ Измерение активности радона (измерений концентрации радона для квартир, расположенных на первых этажах)

Свет

- ▶ Пульсация

Почва (для загородных домов)

- ▶ Анализ почвы на вредные химические соединения
- ▶ Исследование плодородности грунта
- ▶ Микробиологический анализ почвы

Вода

- ▶ Химический и микробиологический анализ (Экспертиза водопроводной и бутилированной воды. Скважина, родник, колодец (для загородных домов))

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСТОЧНИКИ ОПАСНОСТИ В КВАРТИРЕ

- ▶ бетон может выделять фенол и аммиак;
- ▶ мебель даже качественного производства способна выделять формальдегид;
- ▶ по углам, под обоями и плинтусами могут быть скрыты бактерии и грибок;
- ▶ неощутимые химические соединения могут быть в окружающей среде;
- ▶ бытовые приборы излучают электромагнитные поля, нарушающие работу ЦНС;
- ▶ температура, влажность, ток воздуха сильно влияют на самочувствие;
- ▶ тепловые потери дома могут привести к лишним финансовым затратам.



Экологическая экспертиза квартиры:

- Измерение электромагнитных полей промышленных частот.
- химико-газовый и микробиологический анализ воздуха,
- замеры уровня шума и радиационного фона.



Экологическая экспертиза дома

- Измерение электромагнитных полей промышленных частот.
- химико-газовый и микробиологический анализ воздуха,
- замеры уровня шума и радиационного фона.
- анализ воды на химические и бактериологические показатели
- измерение ЭРОА радона, часто скапливающегося в подвальных помещениях и проникающего туда из разломов земной коры.



Экологическая экспертиза офиса

- Электромагнитные излучения низкой частоты, источниками которого являются компьютеры, электропроводка, сервера и оргтехника,
- химико-газовый анализ воздуха на наиболее типичные загрязнители, поступающие с уличным воздухом, через системы воздуховодов, выделяющиеся в результате работы оргтехники,
- осуществляются замер уровня радиации и микробиологический анализ воздуха.



Спасибо за внимание!

Тесты

1. Определите один из видов экологической экспертизы:

- А) Коммерческая
- Б) Техническая
- В) Химическая
- Г) Альтернативная

2. Перечислите анализируемые показатели при проведении экологической экспертизы:

- А) Бытовые, химические, природные
- Б) Химические, физические, микробиологические
- В) Химические, пространственные, природные
- Г) Бытовые, природные, химические

3. Какие анализы входят в химические показатели?

- А) Измерение уровня шума
- Б) Анализ почвы (на содержание вредных химических компонентов)
- В) Анализ воздуха (наличие в воздухе опасных микроорганизмов и плесневых грибов)
- Г) Анализ инфраструктуры

4. Какие анализы входят в физические показатели?

- А) Измерение уровня шума
- Б) Анализ почвы (на содержание вредных химических компонентов)
- В) Анализ воздуха (наличие в воздухе опасных микроорганизмов и плесневых грибов)
- Г) Анализ инфраструктуры

5. Какие анализы входят в микробиологические показатели?

- А) Измерение уровня шума
- Б) Анализ почвы (на содержание вредных химических компонентов)
- В) Анализ воздуха (наличие в воздухе опасных микроорганизмов и плесневых грибов)
- Г) Анализ инфраструктуры

6. В каких случаях проводится экологическая экспертиза недвижимости?

- А) При технической, инвентаризационной и экономической оценке
- Б) При строительстве и проведении инвентаризации
- В) При экономической оценке и оценке инфраструктуры города
- Г) При строительстве, купле-продаже, появлении дискомфорта

7. Назовите возможный объект экологической экспертизы?

- А) Инфраструктура
- Б) Транспортная сеть
- В) Квартира
- Г) Инженерные коммуникации

8. Что может являться потенциальной опасностью в квартире?

- А) Домашние растения, мебель, бетон
- Б) Мебель, бетон, бытовые приборы
- В) Земля, домашние растения, домашние животные
- Г) Санитарно-технические устройства, бетон, земля

9. Каким федеральным законом определяется понятие экологическая экспертиза?

- А) Об экологической экспертизе
- Б) Об особо охраняемых территориях
- В) О государственном кадастре недвижимости
- Г) О землеустройстве

10. В чем заключается особенность и отличие экологической экспертизы, проводимой в квартире (многоэтажном доме) от экспертизы проводимой в усадебном доме?

- А) Измерение ЭРОА радона, скапливающегося в подвальных помещениях
- Б) Электромагнитные излучения низкой частоты
- В) Химико-газовый и микробиологический анализ воздуха
- Г) Замеры уровня шума

Самоконтроль

- ▶ 1-А
- ▶ 2-Б
- ▶ 3-Б
- ▶ 4-А
- ▶ 5-В
- ▶ 6-Г
- ▶ 7-В
- ▶ 8-Б
- ▶ 9-А
- ▶ 10-А