

Харченко Т.Б.,

к.е.н., доцент,

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ВПЛИВ ЕКОЛОГІЧНОГО ФАКТОРУ НА ОЦІНКУ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Анотація. Статтю присвячено дослідженню проблем оцінки нерухомості в сучасних умовах. Автором визначено, що нині відсутня єдина загальноприйнята методика оцінки нерухомого майна із урахуванням екологічного фактору. Визначено сутність екологічного фактору та виділено основні групи факторів, що впливають на вартість нерухомого майна. Проаналізовано досвід урахування екологічного фактору при оцінці вартості нерухомого майна країн Європи та США.

Ключові слова: нерухомість, оцінка вартості нерухомого майна, антропогенний вплив, екологічний фактор, міжнародні стандарти оцінки нерухомості.

Постановка проблеми. У сучасних умовах збільшення антропогенного навантаження на навколишнє природне середовище, підвищення рівня забруднення та погіршення якісних умов життя населення все більше науковців – теоретиків та практиків звертають увагу на проблему оцінки впливу екологічних чинників на вартість нерухомості. Якісний стан довкілля суттєво впливає на вартість певного об'єкту нерухомості. На думку західних вчених [2, с. 35], вартість об'єктів житлової та нежитлової нерухомості прямо залежить від рівня забруднення навколишнього природного середовища. Проте в реаліях української економіки при укладанні договорів із продажу чи оренди нерухомого майна не завжди відображається вплив екологічного фактору на ціну об'єкту. Це пов'язано з економічною кризою в країні, зниженням цінності екологічних благ та невисоким рівнем культури контрагентів.

У той же час забруднення навколишнього природного середовища, крім проблем, що пов'язані із погіршенням здоров'я населення, призводить до зниження вартості нерухомості, додаткових витрат, пов'язаних із ліквідацією наслідків забруднення, зниження вартості природних ресурсів тощо. Нині дані проблеми вже почали виходити за межі окремих держав та економік і представляти глобальну загрозу майбутньому довгостроковому економічному розвитку. Усе це вимагає перегляду існуючих підходів до оцінки екологічних факторів та розробки нових, адекватних сучасним реаліям підходів до розвитку економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням оцінки нерухомого майна присвячено праці науковців А. Грязнової, Н. Сментіної, М. Федотової (подано теоретичні та практичні питання експертної оцінки нерухомості, запропоновано нові методичні підходи до оцінки бізнесу та нерухомості, проаналізовано нормативно-правову базу оціночної діяльності в Україні). Л. Чубук визначено сутність ринку нерухомості України та проаналізовано проблеми оцінки житлової та нежитлової нерухомості. О. Веклич та Б. Данилишин проаналізовано екологічні аспекти оцінки вартості природних ресурсів в Україні. Л. Кулумбетовою визначено основні підходи до врахування екологічного фактору в оцінці нерухомості.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проте, незважаючи на існуючі ґрунтовні дослідження у

даному напрямі, на практиці оцінка вартості нерухомості з урахуванням екологічного фактору майже не проводиться. Існуючі методики ґрунтуються на визначених стандартах та нормах і передбачають фіксовані санкції у випадку їх порушення. Зазначена практика полегшує процедуру розрахунків, але через незалучення професійних оцінювачів у багатьох випадках реальні виплати не відповідають обсягам забруднення. Ситуацію погіршує відсутність затверджених комплексних методик, які б урахували всі фактори та відповідали сучасним ринковим реаліям.

Мета статті полягає у дослідженні впливу екологічного фактору на вартість нерухомого майна із урахуванням сучасних тенденцій в економіці України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ретроспективний аналіз економічної думки дозволив визначити, що вперше вплив забруднення навколишнього природного середовища на стан здоров'я населення та втрати для суспільства був досліджений А. Пігу у праці «Економічна теорія добробуту» [4, с. 48]. Учений наголошував, що для зменшення негативного впливу фірми-забруднювача необхідно інтерналізувати витрати шляхом запровадження податку на забруднення. Даний податок збільшує ціну продукції, що змушує фірму-виробника запроваджувати екологічно чисті технології виробництва. Ідеї А. Пігу на сучасному етапі розвитку суспільства знайшли своє відображення на конференції в Ріо-де-Жанейро у 1972 р., під час якої була прийнята концепція сталого розвитку, яка передбачає «розвиток сучасного людства без зменшення можливостей наступних поколінь задовольняти свої потреби». У 2012 р. на черговій Конференції «Ріо +20» було наголошено, що метою Конференції є поновлення політичних зобов'язань щодо сталого розвитку, оцінка досягнутих результатів і прогалин, що залишилися у здійсненні рішень Самітів зі сталого розвитку, а також урахування сучасних викликів і завдань на шляху до сталого майбутнього людства – майбутнього з більшою кількістю робочих місць, більш чистою енергетикою, більшою безпекою і гідним рівнем життя для всіх. Таким чином, турбота людства про власне здоров'я, бажання жити в екологічно чистих будинках суттєво підвищують вартість об'єкту нерухомості. Ринки нерухомості розвинених країн почали реагувати на такий новий фактор формування вартості об'єкту, як стан навколишнього природного середовища. Екологічний фактор достатньо сильно впливає на теперішню вартість об'єкту нерухомості чи може вплинути у майбутньому.

Під **екологічним фактором** більшість науковців [1; 5; 7] розуміє будь-яке природне явище, якісний стан навколишнього природного середовища чи його компонентів, а також якісний стан самого об'єкту нерухомості, що впливає на ринкову вартість нерухомості.

До факторів навколишнього природного середовища, як правило, відносять кліматичні, гідрогеологічні та особливості ландшафту території. До якісних параметрів об'єкту нерухомості належить хімічний склад будівельних матеріалів, рівень

забруднення всередині будівлі, технологія виробництва, зовнішній вплив тощо.

Виділяють три класи факторів, які необхідно враховувати при оцінці нерухомості:

1. Фактори, що безпосередньо впливають на теперішню вартість нерухомості чи можуть впливати у майбутньому.
2. Обмеження у використанні нерухомого майна.
3. Юридичні зобов'язання, що виникають при ліквідації причинених збитків [3, с. 52; 7, с. 28].

Необхідно зазначити, що загальноприйнятої класифікації екологічних факторів нині не існує. У світовій практиці прийнято ототожнювати «екологічні фактори» із «факторами навколишнього середовища». Якщо притримуватися запропонованої класифікації факторів, для України найбільш актуальними є фактори першої групи (місцезнаходження об'єкту нерухомості). Друга та третя групи факторів не чинять суттєвого впливу через відсутність у вітчизняному екологічному законодавстві відповідальності за завдані у минулому збитки та відносну «м'якість» штрафних санкцій за забруднення навколишнього природного середовища.

При оцінці вартості об'єкта нерухомості всі екологічні фактори можуть справляти позитивний та негативний вплив на ціну об'єкта. Позитивні екологічні фактори підвищують вартість об'єкта нерухомості, а негативні – знижують. Приклади позитивного та негативного впливу екологічного фактору при оцінці нерухомого майна подано у табл. 1.

Таким чином, вартість об'єктів нерухомості знаходиться у прямій залежності від стану навколишнього природного середовища. Проте через низку причин, основними з яких є економічна криза, низький платоспроможний попит населення та рівень екологічної культури споживачів, дія екологічного фактору при оцінці вартості нерухомості нівелюється. У той же час угодам із нерухомістю притаманний довгостроковий характер, що вимагає залучення до оцінки фахівців суміжних галузей (екологів, геодезистів, метеорологів, інженерів та ін.).

Для підвищення ефективності процесу оцінки нерухомості на практиці екологічні фактори поділяють на дві великі групи: керовані та некеровані. До групи керованих факторів доцільно віднести: рівень чистоти води, наявність зелених насаджень, якість будівельних матеріалів, рівень екологічно чистих технологій. Некеровані фактори включають: рельєф місцевості, температурний режим, сонячну радіацію, сейсмічну активність тощо. В оціночній практиці українських реалій екологічні фактори враховуються недостатньо. Існуючі методичні підходи ґрунтуються на нормативному підході. Це, з одного боку, полегшує оцінку через доступність інформації, а з іншого – не відображає реальні збитки навколишньому природному середовищу. Ситуацію погіршує відсутність затверджених комплексних методик оцінки, які б базувались на ринкових підходах та враховували всі фактори, що впливають на ринок.

У той же час існує велика кількість нормативних документів щодо оцінки вартості нерухомого майна, проте через зміни у законодавстві та структурі органів влади залишається незрозумілим правовий статус багатьох із них.

Зростаюче навантаження на навколишнє природне середовище, збільшення забруднення повітря та водойм, нехтування «зеленими зонами» міст на користь забудов вимагає принципово нових підходів до оцінки вартості нерухомості в Україні. При цьому варто скористуватися міжнародним досвідом, де багато уваги приділено питанням впливу екологічних чинників на вартість нерухомого майна. Екологічні фактори в багатьох із існуючих методик оцінки виділені в окрему групу, формують ринкову вартість об'єкта та мають однакову вагу із соціальними та економічними факторами. Також через наявність жорсткого природоохоронного законодавства країн Європи та США саме оцінка екологічних факторів є першим етапом в оцінці вартості нерухомості. У деяких випадках фірми можуть відмовити у кредитуванні через наявність екологічних проблем чи боргів за екологічними зобов'язаннями. В європейських методиках оцінки вартості нерухомого майна передбачено врахування чинників навколишнього середовища, включаючи оцінку екологічних ризиків. Дана норма дозволяє охопити всі чинники, що впливають на вартість нерухомості, визначити реальну ринкову вартість нерухомого майна, уникнути фінансових втрат через виникнення екологічних зобов'язань, тощо. Якщо у експертному висновку зазначено, що не проводилось дослідження екологічних факторів, це в кінцевому випадку впливає на ринкову вартість об'єкту, оскільки визначено, що екологічні проблеми суттєво впливають на ціни на ринку нерухомості. У міжнародних стандартах оцінки нерухомого майна ЄСО 2000 зазначено, що екологічні проблеми можуть суттєво впливати на ціни на ринку нерухомості, оскільки ринки стали більш чутливі до економічної оцінки факторів, що пов'язані із якістю навколишнього природного середовища.

До екологічних факторів у стандартах оцінки ЄСО 2000 віднесено:

1. Забруднення навколишнього середовища внаслідок природних чи штучних процесів.
2. Хімічне забруднення ґрунтів внаслідок теперішніх чи минулих процесів.
3. Фізичний вплив на навколишнє природне середовище.
4. Очисні технології при виробництві продукції та конструкції будівель.
5. Наявність небезпечних матеріалів при будівництві.

У США екологічна оцінка об'єкту є обов'язковою складовою процедури оцінки нерухомості. На першому етапі оцінки екологічні консультанти оцінюють можливість потенційного забруднення, для визначення якої екологічний консультант має відвідати потенційну ділянку для будівництва, провести опитування мешканців та візуальний огляд (для виявлення плям на ґрунті, наявність сміття, сторонніх запахів тощо). Другий етап передба-

Таблиця 1

Приклади позитивного та негативного впливу екологічних факторів на вартість об'єкту нерухомого майна

Позитивний вплив	Негативний вплив
1. Розташування об'єкту нерухомості у парковій зоні, поряд із зеленими насадженнями	1. Забруднення води, атмосферного повітря, ґрунтів пестицидами, діоксидами, мінеральними добривами, пилом та іншими шкідливими викидами
2. Сприятливий рельєф місцевості	2. Радіоактивне, електромагнітне, світлове та шумове забруднення
3. Використання при будівництві екологічно чистих матеріалів	3. Розташування об'єкту нерухомості у екологічно несприятливому регіоні (поряд із автомагістралями, промисловими підприємствами, звалищами тощо)
4. Наявність унікальних природних об'єктів	4. Відсутність зелених насаджень, парків тощо

Джерело: складено автором із урахуванням [1; 4; 6; 7]

чає перевірки з метою визначення наявності потенційних забруднювачів. З цією метою проводиться аналіз зразків ґрунту та води. На третьому етапі формується висновок, що містить опис обсягу забруднення та перелік і вартість заходів по його усуненню.

Можливо застосовувати наступні методики розрахунку впливу екологічного фактору на вартість нерухомого майна:

- *Витратний підхід*: оцінюється сума витрат, пов'язаних із ліквідацією негативних наслідків забруднення. До них відносяться витрати на переоснащення підприємства, упровадження нових технологій виробництва, очисних споруд, нейтралізація шкідливих речовин тощо.

- *Доходний підхід*: проводиться порівняння грошових потоків доходів та витрат та їх дисконтування. До негативних грошових потоків відносять обов'язкові грошові платежі за забруднення, виплати по екологічному страхуванню, виплати за забруднення території тощо.

- *Порівняльний підхід*: екологічні фактори розглядаються як елементи порівняння, та їх вплив визначається шляхом внесення корегувань у ціні аналогічних об'єктів (приклад: наявність паркової зони поряд з об'єктом нерухомості, сприятливий рельєф, особливості клімату).

Проведення оцінки вартості нерухомого майна можливо із застосуванням наступних показників:

- індекс забруднення атмосфери;
- рівень шуму;
- рівень сонячної радіації;
- загальний обсяг викидів забруднюючих речовин в атмосферу;
- наявність «зелених зон»;
- експертні комплексні оцінки рівня забруднення території.

Проте на практиці проведення комплексної оцінки не завжди можливе, що пояснюється низкою причин: в Україні відсутній комплексний підхід до моніторингу стану навколиш-

нього природного середовища; вплив екологічних факторів проявляється сукупно, що не завжди дає змогу виділити визначальний із них; інформація про вплив та кількість шкідливих чинників не завжди є достовірною. Тому в українських реаліях оцінка екологічного фактору достатньо рідко враховується для оцінки вартості нерухомого майна. Більш поширеною практикою є визначення обсягів забруднення території для визначення обсягів штрафних санкцій за забруднення, компенсацій чи для застосування в практиці управління підприємством.

Проте у світі найбільш ефективним інструментом підвищення екологічності будівель є «зелене будівництво». Воно передбачає врахування екологічного фактору вже на етапі проектування будівництва. Саме «зелені будинки» разом із забезпеченням більш високої енергоефективності передбачають зменшене споживання ресурсів та антропогенного впливу на навколишнє природне середовище.

Оцінку екологічності будівель проводять із врахуванням наступних критеріїв:

1. Стан атмосферного повітря.
2. Рівень шуму.
3. Наявність системи очищення та утилізації відходів.
4. Стан озеленення території.
5. Показники впливу будівель у процесі їх експлуатації на навколишнє природне середовище.

4. Показники комфортності візуального середовища [5; 7, с. 112].

Отже, оцінку екологічності будівель варто проводити шляхом урахування кількісних та якісних показників будівлі, які характеризують рівень комфортності для людини, енергоефективності, захисту навколишнього природного середовища тощо. Урахування або неврахування екологічного фактору при оцінці вартості нерухомості може здійснювати суттєвий вплив на ефективність використання нерухомості. Аналіз

Таблиця 2

Основні блоки показників системи оцінювання вартості нерухомого майна із урахуванням екологічного фактору

№ з/п	Розділи	Блоки	Показники
	Кліматичні та географічні особливості регіону	1. Рельєф місцевості 2. Клімат	Місцезнаходження, наявність розвинутої інфраструктури, сприятливі кліматичні умови, естетична та екологічна привабливість навколишнього середовища
1	Архітектура будівлі	1. Генеральний план 2. Ландшафт 3. Архітектурні рішення 4. Планувальні рішення	Планування території, доступність для різних груп населення, наявність рекреаційних зон
2	Матеріали та обладнання	1. Будівельні матеріали 2. Технологія будівництва	Використання екологічно безпечних матеріалів та технологій, будівництво за стандартами LEED та BREAM
3	Ресурсоефективність	1. Раціональне водокористування 2. Енергоефективність	
4	Рівень комфорту	1. Повітряний комфорт 2. Тепловий комфорт 3. Світловий комфорт 4. Акустичний комфорт	
5	Поводження із відходами	1. Збір відходів 2. Утилізація відходів	Збір та утилізація відходів, запровадження системи сортування відходів, санітарна обробка території.
6	Використання альтернативних джерел енергії	1. Вторинне використання ресурсів 2. Альтернативна енергетика	Використання альтернативних видів енергії (сонячна, вітрова)
8	Інші критерії	1. Зелені рішення	Упровадження інновацій, озеленення будинків

Джерело: складено автором

ринку нерухомості провідних країн світу свідчить про наявність стійкої тенденції проведення екологічної оцінки перед укладанням договорів оренди чи купівлі-продажу майна. Наявність екологічних проблем понижує вартість нерухомості та може виступати фактором стримання розвитку іпотечного кредитування.

Нині в міжнародній практиці оцінки вартості нерухомого майна із урахуванням екологічного фактору присвячено понад п'ятдесят методик. Їх розробка почалася у 90-ті роки ХХ ст. і триває досі. Охоплюють вони питання проектування, розробки та експлуатації екологічних будівель. Наявність великої кількості методик пояснюється відмінністю нормативних підходів до оцінки в різних країнах, національними особливостями країн. Отже, кліматичні, енергоємні особливості, стан нормативно-правового забезпечення та відношення до вирішення екологічних проблем в Україні вимагають створення вітчизняної системи оцінки нерухомого майна із урахуванням екологічного фактора. Використання цієї системи оцінювання доречно при проектуванні, будівництві, експертизі, експлуатації та реконструюванні будівель. Система оцінки вартості нерухомості із урахуванням екологічного фактору має базуватися на особливостях українського ринку та містити показники, що мають найбільш вагомий вплив (табл. 2). Запропонована система оцінки може бути доповнена іншими блоками показників із урахуванням місцевих особливостей. Для оцінки декількох об'єктів та побудови рейтингу доцільним є визначення вагомості кожного із розділів. При цьому найважливішим є стимулювання при плануванні та будівництві впровадження інноваційних екологічних технологій ресурсозбереження, що спрямовані на охорону навколишнього природного середовища.

Цього можна досягти за рахунок скорочення споживання енергетичних ресурсів, використання нетрадиційних джерел енергії, раціонального водокористування, при забезпеченні комфортності існування людини та рентабельності виробництва.

На жаль, основними проблемами щодо будівництва екологічно безпечного житла та запровадження системи оцінки даного виду нерухомості в Україні є наступні:

1. Відсутність розгалуженої системи інформації про можливість сучасних енергозберігаючих технологій та обмеження доступу до неї широкого кола споживачів.
2. Непривабливість інвестування в екологічне будівництво через відсутність коштів у забудовників на заходи із енергозбереження.
3. Відсутність платоспроможного попиту на «зелені» будинки.
4. Вітчизняна нормативна база у сфері будівництва дозволяє будувати за традиційними технологіями.
5. Великий термін окупності «зелених» будинків (8–10 років), що робить їх привабливими лише у сфері комерційної нерухомості.

У той же час екологічно чисте будівництво дозволить забезпечити зниження витрат на експлуатацію будівель, зменшення негативного впливу на навколишнє природне середовище та підвищення рівня здоров'я населення.

Висновки. Отже, з метою стимулювання екологічно чистого будівництва в Україні необхідно розвивати добровільні системи екологічної сертифікації будівель та споруд; забезпечити поширення зарубіжних стандартів та сертифікаційних систем LEED, BREAM, DGNB тощо; підтримати ініціативу щодо розроблення та впровадження екологічних критеріїв

(стандарту) для об'єктів нерухомості та споруд у рамках реалізації української програми екологічної сертифікації та маркування згідно з ISO 14024; включити до плану стандартизації на 2016–2017 рр. нормативних документів та методичних рекомендацій, необхідних для подальшого розвитку зеленого будівництва; розробити та запровадити систему професійної підготовки спеціалістів за напрямком «зелене будівництво»; сприяти широкому втіленню принципів зеленого будівництва в практику проектування, створення та експлуатації об'єктів нерухомості.

Література:

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса : [учебник] / С.В. Валдайцев. – М. : Проспект, 2003. – 352 с.
2. Єщенко П.С., Чубук Л.П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П.С. Єщенко, Л.П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30–38.
3. Иванова Е.Н. Оценка недвижимости / Е.Н. Иванова. – М.: ЮНИТИ, 2007 – 276 с.
4. Історія економічних учень : [підручник] : у 2-х ч. / В.Д. Базилевич [та ін.] ; за ред. В.Д. Базилевича ; 2-ге вид., випр. – К. : Знання, 2005. – 567 с.
5. Киселева Е.Г. Влияние экологического фактора на эффективность использования недвижимости / Л.Г. Киселева // Дальневосточный экономико-правовой журнал «Экономический лабиринт» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>.
6. Кулумбетова Л.Г., Кожина Ж.М. Влияние экологических факторов на оценку стоимости недвижимости / Л.Г. Кулумбетова, Ж.М. Кожина [Электронный ресурс] – Режим доступа : www.rusnauka.com/35_PWMN_2008/Economics/38559.doc.htm.
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова ; под ред. А.Г. Грязновой. – М. : Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

Харченко Т.Б. Влияние экологического фактора на оценку стоимости недвижимости в Украине

Аннотация. Статья посвящена исследованию проблем оценки недвижимости в современных условиях. Автором определено, что на сегодняшний день отсутствует единственная общепринятая методика оценки недвижимости с учетом экологического фактора. Определена сущность экологического фактора и выделена группа факторов, которые влияют на стоимость недвижимости. Проанализирован опыт учета экологического фактора при оценке стоимости недвижимости стран Европы и США.

Ключевые слова: недвижимость, оценка стоимости недвижимого имущества, антропогенное влияние, экологический фактор, международные стандарты оценки недвижимости.

Kharchenko T.B. Environmental impacts of assessing the value of real estate in Ukraine

Summary. The article investigates the problems of real estate appraisal in modern conditions. We determined that to date there is no single common method of assessing property based on environmental factors. The article defines the essence of the environmental factor and allocated groups of factors that affect the value of the property. Analyze the experience of integrating environmental considerations in assessing the value of real estate in Europe and the United States.

Keywords: real estate, valuation of real estate, human influence, environmental factor, international standards of real estate appraisal.