

**Ганна Варик**  
судовий експерт,  
Тернопільський науково-дослідний  
експертно-криміналістичний центр МВС України

### **ВРАХУВАННЯ ЕКОЛОГІЧНИХ ФАКТОРІВ ПРИ ОЦІНЦІ НЕРУХОМОСТІ**

Розвиток промисловості, стрімка урбанізація, збільшення площ сміттєзвалищ, відсутність досконалої системи утилізації й переробки відходів та інші чинники суттєво забруднюють довкілля. Забруднення навколишнього середовища негативно впливає на здоров'я населення, знижує вартість земельних ділянок та об'єктів нерухомості, а також призводить до значних матеріальних втрат, пов'язаних із ліквідацією наслідків забруднення.

Досвід країн Європи та США показує, що сукупність факторів навколишнього природного середовища суттєво впливає на ринок нерухомості. В Україні в умовах формування ринку землі особливої актуальності набуває більш досконале вивчення впливу екологічних факторів на вартість земельних ділянок.

У термінах оцінки нерухомості під екологічним фактором або чинником навколишнього середовища мається на увазі будь-яке природне явище або якісний стан навколишнього середовища і його окремих компонентів, а також якісний стан самих елементів нерухомості, що впливає на ринкову вартість майна. Наприклад, до екологічних чинників відносять такі умови і параметри довкілля як рівень забруднення основних природних середовищ - води, повітря, ґрунту, враховуючи і радіоактивне забруднення; краєвид, наявність зелених масивів, привабливе архітектурне середовище, наявність або відсутність поблизу звалищ, непривабливих промислових об'єктів (наприклад, сміттєспалювальних заводів) і, нарешті, наше уявлення про якості навколишнього середовища [1].

Сукупність екологічних факторів, що впливають на вартість об'єкта нерухомості, може мати як негативний, так і позитивний вплив.

З позиції негативного впливу екологічних факторів розрізняють три основних види забруднення: механічне, хімічне та фізичне.

Механічне забруднення – захаращення (наприклад сміття) території об'єкта нерухомості, що чинить лише механічно негативний вплив без фізико-хімічних наслідків.

Хімічне забруднення – зміна хімічних властивостей атмосфери, ґрунту і води (за наявності в структурі об'єкта нерухомості відокремленого водного об'єкта), що негативно впливає як безпосередньо на об'єкт нерухомості (зниження врожайності сільськогосподарських культур на сільськогосподарських угіддях, корозія металевих конструкцій будівель і споруд), так і на мешканців розглянутого об'єкта нерухомості (проживають у житловому будинку, що працюють в офісі тощо).

Фізичне забруднення – зміна фізичних параметрів навколишнього природно-антропогенного середовища об'єкта нерухомості: теплове, світлове, шумове, електромагнітне та радіаційне випромінювання тощо.

До позитивних екологічних факторів відносять наявність мальовничого краєвиду або ландшафту, розташування поруч з привабливими рекреаційними об'єктами, включаючи парки, сквери, водойми. Збереження на території лісів, озер і річок, місць проживання рідкісних біологічних видів, чистого повітря, ґрунту, а також відсутність промислових підприємств призводять до зростання цін на нерухомість [2].

Залежно від науково-технічних і економічних можливостей цілеспрямованої зміни характеристик екологічних факторів їх можна поділити на керовані і некеровані. Керовані фактори: рівень чистоти споживаної води, лісистість території і різноманітність зелених насаджень, режим зволоження, зсувна небезпека і т. д.

Некеровані фактори: тип ґрунтів, рельєф місцевості, вітровий режим, температурний режим, сейсмічність території, забруднення повітряного басейну, шумове, радіаційне та інше антропогенне забруднення [1].

У комплексній оцінці стану навколишнього середовища для житлових районів необхідно орієнтуватися на наступні основні фактори, що впливають на стан здоров'я і безпеку проживання населення [3]:

- рівень забруднення повітря за сумарним показником індексу забруднення атмосфери;
- забруднення ґрунтів за сумарним показником;
- ступінь забруднення вод у поверхневих водоймах;

- площа озеленення, кількість і якість зелених насаджень;
- можливість прояву несприятливих фізико-геологічних процесів (підтоплення – території, карстово-суфозійні процеси та ін.);
- мікрокліматичні особливості території;
- рівень шумового дискомфорту;
- наявність фізичних факторів впливу (вібрації, радіація та ін.).

Через наявність жорсткого природоохоронного законодавства у країнах Європи та США саме моніторинг стану довкілля є першим етапом оцінки вартості нерухомості. У деяких випадках фірми можуть відмовити у кредитуванні через наявність екологічних проблем чи боргів за екологічними зобов'язаннями.

У міжнародних стандартах оцінки нерухомого майна EVS-2016 зазначено, що екологічні проблеми можуть суттєво впливати на ціни на ринку нерухомості, оскільки ринки стали більш чутливі до економічної оцінки факторів, пов'язаних із якістю навколишнього природного середовища [4].

У США екологічна оцінка об'єкту є обов'язковою складовою процедури оцінки нерухомості. На першому етапі екологічні консультанти оцінюють можливість потенційного забруднення, для визначення якої екологічний консультант має відвідати ділянку для майбутнього будівництва, провести опитування мешканців та візуальний огляд (для виявлення плям на ґрунті, наявність сміття, сторонніх запахів тощо). Другий етап передбачає перевірки з метою встановлення потенційних забруднювачів. З цією метою проводиться аналіз зразків ґрунту, води та повітря. На третьому етапі формується висновок, що містить опис обсягу забруднення та перелік і вартість заходів для його усунення.

В оціночній практиці українських реалій екологічні фактори враховуються недостатньо [5]. Існуючі методики ґрунтуються на нормативному підході. Проте, ситуацію погіршує відсутність затверджених комплексних методик оцінки, які б базувались на ринкових підходах та враховували всі фактори впливу на ринок. Тому, зважаючи на зростаюче навантаження на навколишнє природне середовище, збільшення забруднення повітря та водойм, нехтування «зеленими зонами» міст на користь забудов, необхідно принципово змінити підходи до оцінки вартості нерухомості в Україні.

#### **Список використаних джерел**

1. Екологічні фактори: визначення, структура та особливості впливу на вартість. *Підручники для студентів онлайн*: веб-сайт. URL: [https://stud.com.ua/34807/finansi/ekologichni\\_riziki](https://stud.com.ua/34807/finansi/ekologichni_riziki).
2. Паламар А.Ю., Маланчук М.С. Особливості визначення нормативної грошової оцінки в межах населених пунктів, розташованих в зоні впливу гірничо-металургійних підприємств. *Гірничий вісник*. 2014. № 97. С. 96-99. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&S21P03=FILE=&S21STR=girvi\\_2014\\_97\\_25](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&S21P03=FILE=&S21STR=girvi_2014_97_25).
3. Харченко Т.Б. Вплив екологічного фактору на оцінку вартості нерухомості в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2015. № 14. С. 178-181. URL: <http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2015/14-2015/42.pdf>.
4. European Valuation Standards EVS–2016. 8-th edition. TEGoVA. Gillis nv/sa, 2016. 370 p.
5. Соколова Н.М. Роль екологічних факторів у визначенні економічної оцінки земельних ресурсів. *Автомобільні дороги і дорожнє будівництво*. 2016. № 97. С. 77-85. URL: [http://publications.ntu.edu.ua/avtdorogi\\_i\\_stroitelstvo/97/077-085.pdf](http://publications.ntu.edu.ua/avtdorogi_i_stroitelstvo/97/077-085.pdf).