

## ОЦЕНКА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

*В.А. Паламарчук, магистрант БГТУ  
Научный руководитель:  
кандидат экономических наук,  
доцент Н.Г. Сияк (БГТУ)*

В настоящее время в мире уделяется большое внимание устойчивому развитию в разных областях деятельности человека. Относительно недавно этой проблемой заинтересовались архитекторы и инженеры-проектировщики. В связи с развитием энергоэффективных, экологически чистых и устойчивых зданий все больше при строительстве обращают внимание на экологические аспекты, появляется термин «экологическая недвижимость» или «зеленые здания». Несомненно, что строительство и дальнейшая эксплуатация энергоэффективных экологически устойчивых зданий будут тесно связаны с максимальным использованием возобновляемых энергоресурсов и высоким уровнем комфорта для человека.

В мире существуют два наиболее распространенных эко-стандарта (систем сертификации) для зданий. Первой системой международной Зеленой сертификации стал метод экологической эффективности зданий BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), разработанный в 1990 году британской организацией BRE Global метод оценки. Система BREEAM служит примером удачной концепции, реализующей защиту окружающей среды от человеческой деятельности за счет удовлетворения интересов всех участников рынка без привлечения международного или местного права в качестве карательного инструмента [1].

Вторая система – LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) – система рейтингов зданий. Система была разработана в 1993 году как «зеленый» строительный стандарт измерения энергоэффективности и экологичности проектов и зданий. Разработал ее Американский Совет по «Зеленым» Зданиям — United States Green Building Council (USGBC) как стандарт измерения проектов энергоэффективных, экологически чистых и устойчивых зданий для осуществления перехода строительной индустрии к проектированию, строительству и эксплуатации таких зданий.

Разработка «зеленых стандартов» началась в 90-е годы, и к настоящему времени существует более пятидесяти таких стандартов, применяющихся к зданиям в международной практике (проектирование, строительство и эксплуатация). Многообразие «зеленых стандартов» можно объяснить отличием нормативных подходов, национальных особенностей и приоритетов в области энергетики и экологии стран-разработчиков [2].

Традиционно оценка «зеленых зданий» проводится при помощи трех классических подходов: сравнительного, доходного и затратного, однако перед оценщиками встает и задача определения стоимости экологической составляющей при оценке недвижимости.

Для применения сравнительного подхода в оценке «зеленого» здания оценщику необходимо обладать достаточным количеством информации по сделкам с аналогичной недвижимостью, независимо имеет ли она свидетельство «зеленого» здания или нет [3].

Затратный подход предполагает определение стоимости восстановления или стоимости замещения недвижимости за минусом накопленного износа. Применительно к «зеленым» зданиям, определение стоимости воспроизводства не составит труда, так как развит рынок экологичных материалов [4].

Строительство «зеленых» зданий рассчитано на получение повышенного дохода от недвижимости в будущем, поэтому доходный подход является логической основой для оценки коммерческой экологичной недвижимости [5].

Принцип устойчивого развития находит свое отражение на поведение участников рынка недвижимости в основном в экономике западных стран. Использование принципа устойчивого развития в строительной отрасли актуально и для Республики Беларусь, о чем свидетельствует Национальная стратегия устойчивого Социально-экологического развития Республики Беларусь на период до 2020, принятая в 2004 г., однако изменений на рынке недвижимости в Республике Беларусь, учитывающих при формировании цены фактор экологичности, пока не наблюдается [6]. В будущем рынок недвижимости в нашей стране, как и в зарубежных странах, будет реагировать на «зеленые» здания, что вероятно отразится на оценке недвижимости с учетом экологических аспектов на всех стадиях инвестиционно-строительных проектов.

### Литература

1. Международные стандарты экологической сертификации Pridex group // [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: <http://www.pridex.ru/ecology/standards/> – Дата доступа: 14.01.2014.
2. Зеленое строительство EcoRussia.info // [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим досту-

па: <http://www.ecorussia.info/ru/ecopedia/green-building-review> – Дата доступа: 14.01.2014.

3. Сняк, Н.Г. Оценка объектов недвижимости / Н.Г. Сняк, А.Н. Долгих. – Минск : БГТУ, 2012. – 66 с.
4. Рябова, С.С. Концепция устойчивого развития в контексте оценки недвижимости / С.С. Рябова. – Минск : Проблемы управления: науч.-практ. журн.
4. Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов н/Д : Феникс, 2007. – 155 с.
5. Оценка недвижимости : учебник / А.Г. Грязнова [и др.] ; под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
6. Министерство экономики Республики Беларусь // [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://www.economy.gov.by/ru/macroeconomy/> – Дата доступа : 14.01.2014.