

# EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY

9 EDYCJA — 2020

wersja polska 



**TEGOVA**

The European Group  
of Valuers' Associations



# Europejskie Standardy Wyceny

9 EDYCJA – 2020



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH



Dziewiąta edycja

ISBN 978-83-62358-19-9

©TEGOVA

Nadzór merytoryczny nad tłumaczeniem z języka angielskiego sprawowany  
był przez Zespół Ekspertki w składzie:

**Małgorzata Kosińska** – koordynator projektu

Joanna Borowik

Tomasz Ciodyk

Mirosława Czaplńska

Iwona Foryś

Magdalena Gochowska

Krzysztof Grzesik

Magdalena Habdas

Jan Konowalczuk

Ewa Kucharska-Stasiak

Marcin Malmon

Izabela Rącka

Dariusz Trojanowski

**NAZWY ORGANIZACJI CZŁONKOWSKICH:**

---

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych  
i Stowarzyszenia członkowskie:

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy  
Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku  
Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Gorzowie Wielkopolskim  
Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Jelenia Góra-Wałbrzych  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu  
Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa w Katowicach  
Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach  
Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie  
Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie  
Legnickie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Legnicy  
Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie  
Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Łodzi  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu  
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Rzeszowie  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Słupsku  
Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie  
Toruńskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Toruniu  
Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Warszawie  
Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Warszawie  
Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości im. Prof. A. Hopfera  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu  
Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze  
Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Białymstoku  
Krakowskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej w Łodzi

**W tłumaczeniu wzięli udział:**

---

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (członek TEGOVA)  
Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych (członek PFSRM)

---



# SZANOWNI PAŃSTWO,

Oddajemy w Wasze ręce polskie tłumaczenie dziewiątej edycji Europejskich Standardów Wyceny 2020 wydanych przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA. Dokument ten dostosowuje standardy wyceny do coraz bardziej dynamicznych zmian przepisów prawa unijnego, które mają zastosowanie do rynku finansowego i nieruchomości wszystkie definicje i terminy są zgodne z przepisami i regulacjami UE. Instytucje europejskie potwierdziły, że mają zaufanie do ESW a Europejski Bank Centralny w wydanym w 2018 r. „Przeglądzie jakości aktywów”, poświęconemu wytycznym wyceny bankowego zabezpieczenia hipotecznego powtórzył, że ESW mają znaczenie priorytetowe względem wszelkich pozostałych standardów.

Jednocześnie należy podkreślić, że ESW zawierają wytyczne i najnowsze kierunki w wycenie nieruchomości, jednakże nie zastępują przepisów prawa obowiązujących w poszczególnych krajach. Macie więc Państwo możliwość zdobycia najnowszej wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości na poziomie europejskim i skonfrontowania jej z praktyką stosowaną w naszym kraju. Wierzymy, że ta kompleksowa wiedza pozwoli Państwu, Rzeczoznawcom Majątkowym doskonalić umiejętności zawodowe i pomoże w dalszym zawodowym rozwoju.

Życząc wielu zawodowych sukcesów

**Tomasz Ciodyk**  
Prezydent  
PFSRM

**Małgorzata Kosińska**  
Przewodnicząca  
MSRM

**Izabela Rącka**  
Członek Komisji  
Europejskich  
Standardów  
Wyceny TEGOVA





# SPIS TREŚCI

PRZEDMOWA.....	21
WPROWADZENIE.....	25
CZŁONKOWIE KOMISJI DS. EUROPEJSKICH STANDARDÓW WYCENY, SEKRETARIAT.....	29
PODZIĘKOWANIA.....	31
<b>I. Europejskie Standardy Wyceny i wytyczne</b>	<b>33</b>
<b>I.A. I.A. Europejskie Standardy Wyceny</b>	<b>35</b>
<b>E WS 1 Wartość rynkowa.....</b>	<b>39</b>
1. Wprowadzenie	40
2. Zakres	41
3. Europejski Standard Wyceny 1 - Definicja Wartości rynkowej	42
4. Komentarz	43
<b>E WS 2 Podstawy wyceny inne niż Wartość rynkowa.....</b>	<b>59</b>
1. Wprowadzenie	60
2. Zakres	60
3. Podstawa wartości	60

4. Wartość godziwa	61
5. Wartość specjalna	63
6. Wartość inwestycyjna	64
7. Wartość bankowo-hipoteczna	66
8. Wartość ubezpieczeniowa	67
9. Wartość do celów podatkowych na szczeblu lokalnym i krajowym	68
10. Wartość w przypadku wyłączenia i/lub odszkodowania	68
<b>E WS 3 Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy.....</b>	<b>71</b>
1. Wprowadzenie	72
2. Zakres	72
3. Ogólne	72
4. Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy	73
5. Komentarz	75
<b>E WS 4 Proces wyceny.....</b>	<b>81</b>
1. Wprowadzenie	82
2. Zakres	82

3.	Warunki współpracy	82
4.	Współpraca z doradcami, audytorami i innymi podmiotami ze strony klienta	84
5.	Komentarz	84
6.	Argumenty wspierające wycenę	89
7.	Weryfikacja wyceny	91
<b>E WS 5</b>	<b>Prezentacja wyceny</b> .....	<b>95</b>
1.	Wprowadzenie	96
2.	Zakres	96
3.	Operat szacunkowy – Definicja	96
4.	Operat szacunkowy	96
5.	Operat szacunkowy dla nieruchomości mieszkaniowych według ESW	98
<b>A NNEX</b>	<b>ZAŁĄCZNIK OPERAT SZACUNKOWY DLA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH WEDŁUG ESW</b>	<b>101</b>
<b>E WS 6</b>	<b>Wycena i efektywność energetyczna</b> .....	<b>111</b>
1.	Wprowadzenie	112
2.	Zakres	114
3.	Europejski Standard Wyceny 6 – Wycena i efektywność energetyczna	114
4.	Komentarz	114

---

<b>A NNEX ZAŁĄCZNIK PRZYKŁADY AUTOMATYCZNYCH OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE TERMOMODERNIZACJI</b>	<b>117</b>
<hr/>	
<b>I.B. Wytyczne Europejskich Standardów Wyceny</b>	<b>123</b>
<hr/>	
<b>W ESW 1 Wycena portfela.....</b>	<b>123</b>
1. Wycena portfela	124
2. Dokonywanie wyceny portfela	126
3. Wynik	128
4. Wartości nieruchomości składowych	128
5. Raportowanie Wartości godziwej portfela na potrzeby sprawozdań finansowych	129
<b>W ESW 2 Wartość godziwa na potrzeby sprawozdawczości finansowej.....</b>	<b>133</b>
1. Wprowadzenie	134
2. Zakres	134
3. Wycena Wartości godziwej zgodnie z MSSF 13	135
4. Definicja "największego i najlepszego wykorzystania" zgodnie z MSSF 13	135
5. Hierarchia Wartości godziwej	137
6. Rola rzeczoznawcy majątkowego w ustalaniu hierarchii Wartości godziwej	140

---

7. Metody wyceny	141
8. Wartość godziwa w porównaniu z Wartością rynkową	143
<b>W ESW 3 Wycena do celów ubezpieczeniowych.....</b>	<b>145</b>
1. Wprowadzenie	146
2. Zakres	147
3. Definicje	147
4. Określenie wartości	150
5. Zawartość Operatu szacunkowego	151
6. Szczególne przepisy i zalecenia dotyczące ustalania wartości szkody	153
<b>W ESW 4 Alokacja wartości pomiędzy grunt a budynki.....</b>	<b>157</b>
1. Wprowadzenie	158
2. Zakres	159
3. Definicje	159
4. Komentarz	161
5. Alokacja w praktyce	164
6. Alokacja pomiędzy części składowe budynków zgodnie z MSSF	167

## **II. Metodyka wyceny** **171**

---

1. Wprowadzenie	174
2. Zakres	175
3. Definicje	175
4. Podejścia do wyceny	175
5. Uwagi ogólne	176
6. Metoda porównawcza	179
7. Podejście dochodowe, metody i modele	181
8. Podejście kosztowe	195
9. Metoda pozostałościowa	217
10. Wykorzystanie więcej niż jednej metody wyceny	218
11. Kontrola końcowa	219

## **III. Wycena a zrównoważony rozwój** **221**

---

1. Wprowadzenie	224
2. Zrównoważony rozwój	227
3. Zrównoważony rozwój a użytkownicy nieruchomości	232

4. Tworzenie „zielonych” standardów dla nieruchomości	240
5. Zrównoważony rozwój a wycena	248

## **IV. Europejska Wycena – Nota Informacyjna** **259**

---

<b>E WNI 1</b> Wpływ Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków na wycenę nieruchomości.....	<b>261</b>
1. Wprowadzenie	262
2. Zakres	262
3. Definicje	262
4. Komentarz	263
<b>E WNI 2</b> Wycena i inne zagadnienia związane z pobieranymi okresowo podatkami od nieruchomości.....	<b>275</b>
1. Europejski semestr i pobierane okresowo podatki od nieruchomości	278
2. Zdefiniowanie nieruchomości	279
3. Wycena	280
4. Prowadzenie rejestru wycen	285
5. Ponowna wycena	285
6. Zaskarżenia, spory i odwołania	288
7. Nakładanie podatku	289

8 . Zwolnienia i ulgi	290
9 . Wyższe lub dodatkowe opłaty	292
<b>E WNI 3</b> Współwystępowanie wielu udziałów w nieruchomościach mieszkaniowych.....	<b>295</b>
1 . Wprowadzenie	296
2 . Wycena	297
3 . Rodzaje własności z wieloma właścicielami	297
4 . Najem i inne prawa	301
5 . Pola kempingowe dla przyczep mieszkalnych	309
6 . Nieruchomość niezbywalna i niezbywalna (niepodlegająca cesji)	309
<b>E WNI 4</b> Zabytkowe nieruchomości mieszkaniowe (nieruchomości chronione przepisami prawa).....	<b>315</b>
1 . Wprowadzenie	316
2 . Zakres	316
3 . Terminologia	316
4 . Wytyczne	317
5 . Wycena	319
<b>E WNI 5</b> Najem mieszkaniowy i czynsz regulowany.....	<b>323</b>



<b>E WNI 6</b>	Wyceny nieruchomości mieszkaniowych a kredyty konsumpcyjne zabezpieczone hipoteką .....	<b>327</b>
<b>E WNI 7</b>	Zaawansowane modele statystyczne.....	<b>331</b>
1.	Definicje	333
2.	Wprowadzenie	333
3.	Komentarz	335
4.	Kryteria Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego dotyczące zaawansowanych modeli statystycznych stosowanych do wyceny oraz komentarz ESW	337
5.	Wykorzystanie narzędzi statystycznych przez rzeczoznawców majątkowych	338

## **V. Pomiar, Wykształcenie i Kwalifikacje** **343**

<b>Europejski Kodeks Pomiarowy.....</b>	<b>345</b>	
1.	Wprowadzenie	346
2.	Zakres	346
3.	Definicje	346
4.	Pomiary budynków w praktyce	351

**Streszczenie minimalnych wymogów TEGOVA w zakresie wykształcenia..... 359**

1. Wprowadzenie 359

2. Zarys programu nauczania 360

**Uznawanie kwalifikacji przez TEGOVA.....363**

**VI. Kodeks Etyki i Postępowania Europejskich Rzeczoznawców 367**

---

**VII. Prawodawstwo Unii Europejskiej a Wycena nieruchomości 373**

---

1. Ogólne wprowadzenie 376

2. Rynek wewnętrzny UE 380

3. Zdrowie i bezpieczeństwo 398

4. Energia 401

5. Środowisko 406

6. Wspólna polityka rolna 419

7. Wykaz prawodawstwa Unii Europejskiej 421

<b>CZŁONKOWIE TEGOVA.....</b>	<b>429</b>
<b>SŁOWNIK TERMINÓW.....</b>	<b>439</b>
<b>UWAGI.....</b>	<b>447</b>



# PRZEDMOWA



Piszę te słowa w samym oku trwającego cyklonu. Pandemia Covid-19 całkiem zmieniła sposób, w jaki żyliśmy, a nawracające fale choroby i rozwiązania podejmowane w walce z nią zdestabilizowały funkcjonowanie zarówno firm, jak i pracowników. Nieruchomości komercyjnie najsilniej odczuły skutki pandemii, a nieruchomości handlowe a nawet biurowe stanęły w obliczu poważnego zagrożenia.

Co smutne, dla rzeczoznawców ta sytuacja ma słodko-gorzki smak. Nasz zawód zyskuje szczególne znaczenie w obliczu pogarszającej się sytuacji gospodarczej oraz tendencji spadkowych na rynku nieruchomości. Pożegnaliśmy fałszywe przekonania dotyczące wartości. Rozpłynęła się w powietrzu wiara w algorytmy przetwarzające przestarzałe dane. Zatrzęsła się w posadach wiara wielu w to, że są w stanie samodzielnie ocenić rynek. W czasach kryzysu rośnie rola rzeczoznawcy, który określa wartość, opierając się na doświadczeniach, kierując się intuicją i korzystając z dogłębnej znajomości lokalnego rynku.

Proces wyceny to próba pogodzenia dwóch sprzeczności: szacowanie wartości na podstawie twardych dowodów, a przy tym identyfikowanie zjawisk rynkowych, które w sposób trwały kształtują wartość. Nadrzędnym celem standardów wyceny jest motywowanie rzeczoznawców do zmiany i wyposażenie ich w zestaw narzędzi, które przydadzą się w procesie uzgadniania wartości. Idąc tym tropem, Europejskie Standardy Wyceny 2020 (w skrócie EWS 2020) są zarówno kontynuacją dotychczasowych trendów, jak i odejściem od nich.

ESW 2020 nadal dostosowują standardy wyceny do coraz bardziej dynamicznych zmian przepisów prawa unijnego, które mają zastosowanie do rynku finansowego i nieruchomościowego. W obecnej edycji przepisy prawa unijnego odbijają się jeszcze głośniejszym echem w zapisach Niebieskiej księgi, wszystkie definicje i terminy są zgodne z przepisami i regulacjami UE. Najnowsze Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego uwzględniają podejście ESW w obszarze AVN (Automated Valuation Models), czyli Automatycznych Modelach Wyceny AVN- a wpływ przepisów unijnych na rynku nieruchomości i proces wyceny są poddane dodatkowo pogłębionej analizie, a co za tym idzie stają się bardziej zrozumiałe dla czytelników.

Od momentu publikacji poprzedniej edycji instytucje europejskie potwierdziły, że mają zaufanie do ESW. Szczególnie warto podkreślić, że Europejski Bank Centralny w wydanym w 2018 r. "Przeglądzie jakości aktywów poświęconym wytycznym wyceny bankowego zabezpieczenia hipotecznego powtórzył, że ESW mają znaczenie priorytetowe względem wszelkich pozostałych standardów.

Ten wyraźny dowód zaufania do ESW zainspirował nas do dalszego wspierania władz UE w bieżącej publikacji, szczególnie poprzez omówienie niejasności, jakie wynikają z radykalnych różnic pomiędzy wersjami językowymi przepisów UE odnośnie terminu transakcji na warunkach rynkowych (arm's-length transaction, czyli transakcji pomiędzy stronami które nie są ze sobą powiązane) pojawiającego się w definicji Wartości rynkowej w Rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych.

Obok widocznego trendu dalszej europeizacji zawodu rzeczoznawcy, ESW 2020 wprowadzają także pewne zamieszanie, związane z koniecznością szacowania wartości efektywności energetycznej budynków w ramach Unii w momencie, gdy przywództwo klimatyczne zyskało rangę najwyższego priorytetu. Punkt krytyczny nastąpił w tym roku wraz z publikacją wymaganych przez Unię Europejską Długoterminowych Strategii Renowacji w państwach członkowskich. Niektóre z nich nakładały prawny obowiązek renowacji budynku pod względem podniesienia jego efektywności i energetycznej do sztywno określonego terminu (daty) lub w określonym punkcie zwrotnym (np. w momencie najmu lub sprzedaży), co skutkowało koniecznością poniesienia nieuniknionego i znacznego kosztu, który wpływał na wycenę. Z tego względu, ESW 2020 wprowadzają w procesie wyceny osiągnięcie efektywności energetycznej jako standard i rekomendują rzeczoznawcom, by w swojej wycenie Wartości rynkowej brali pod uwagę związane z tym koszty.

Przejrzystość rynków finansowych i nieruchomości oraz wpływ budynków na klimat to systemowe i egzystencjalne problemy naszych czasów. Kluczowa rola rzeczoznawców majątkowych w tych kwestiach nakłada na TEGOVA wielką odpowiedzialność, której Europejska Rada Standardów Wyceny sprostała w tej dziewiątej edycji ESW (EVS), dostarczając 70.000 rzeczoznawców, ich klientom oraz europejskim i krajowym władzom publicznym podstawy do rygorystycznego, ściśle opartego na dowodach określenia wartości



**Krzysztof Grzesik REV FRICS**  
Chairman of the Board of TEGOVA







# WPROWADZENIE

Bazując na założeniach z poprzednich wersji dokumentu, niniejsza dziewiąta wersja została opracowana z myślą o prezentacji standardów, które są istotne i łatwo dostępne dla rzeczoznawców, klientów i przedstawicieli instytucji państwowych. Wszystkie rozdziały, w tym nowe treści, zostały gruntownie zrewidowane pod tym kątem.



Z punktu widzenia europejskiej praktyki wyceny, EWS 2020:

- ▶ zwiększają jasność i klarowność kluczowego pojęcia Wartości rynkowej, poprawiają przy tym błędy, które wkrały się w różnych wersjach językowych aktów prawa unijnego;
- ▶ wprowadzają spójny wzór Europejskiego operatu szacunkowego dla nieruchomości mieszkaniowych;
- ▶ aktualizują do Standardowego poziomu proces oceny efektywności energetycznej
- ▶ zawierają nowe Noty z wytycznymi i Dokumenty informacyjne dotyczące obszarów istotnych z punktu widzenia praktykujących rzeczoznawców;
- ▶ wyjaśniają rolę zaawansowanych modeli statystycznych zgodnie z nowymi wytycznymi EBA;
- ▶ przedstawiają całościowe podejście do Metodyki wyceny, w tym szczegółową ekspozycję kluczowych pojęć, takich jak podejście dochodowe czy zamortyzowany koszt odtworzenia;
- ▶ w unikalny i istotny sposób prezentują przepisy Unii Europejskiej oraz regulacje w zakresie Wyceny nieruchomości, które pozwalają praktykującym rzeczoznawcom majątkowym zrozumieć, w jak dużym stopniu otoczenie regulacyjne w zakresie nieruchomości bazuje na prawie unijnym, co jest równie ważne z punktu widzenia europejskich i krajowych instytucji nadzoru, decydentów i naukowców.

Standardy opracowano w przekonaniu, że zawód rzeczoznawcy musi brać pod uwagę wartość dodaną, jaką wysokiej jakości wycena wprowadza na rynki i do społeczeństwa, a także pomagać klientom i urzędnikom lepiej zrozumieć, w jaki sposób rzeczoznawca dochodzi do szacunkowej wartości.

Standardy zostały opracowane w ramach wspólnych wysiłków, z myślą o potrzebach społeczeństwa i przyszłości zawodu.

ESW 2020 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.



**Michael P. Reinberg PHD REV FRICS CRE**  
Chairman of the European Valuation Standards Board





# CZŁONKOWIE KOMISJI DS. EUROPEJSKICH STANDARDÓW WYCENY, SEKRETARIAT

## Członkowie

**Michael P. Reinberg PhD REV FRICS CRE**  
Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI)  
*Przewodniczący*

**Jeremy Moody Hon REV**  
Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)  
*Wice-przewodniczący*

**Alberto Cabrera Guardiola MSc REV**  
Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

**Silvia Cappelli**  
Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVIB)

**Cédric Perrière REV**  
Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)

**Angelos Simos BSs MSc REV**  
Association of Greek Valuers (AVAG)

## Sekretariat

Gabriela Cuper

Michael MacBrien



# PODZIĘKOWANIA

**Autorzy niniejszych Standardów pragną szczególnie podziękować:**

profesorowi Nickowi Frenchowi za podjęcie się całościowej oceny Części II. Metodyka wyceny;

Danie Ababei, Krzysztofowi Grzesikowi, Philippe'owi Guillermowi, Danijeli Ilic i Rogero-wi Messengerowi za ich cenny wkład w opracowanie Części II. Metodyka wyceny oraz innych rozdziałów;

Jeroenowi Dewispelaere'owi i jego współpracownikom, Astrid de Bandt i Jorenowi Vuylste-ke'owi z wiodącej kancelarii zajmującej się prawem unijnym, & DE BANDT, za ich precyzyjną pracę na Częścią VII. Wycena nieruchomości w świetle ustawodawstwa Unii Europejskiej;

Projektantom Niebieskiej Księgi, Caroline Piette i jej współpracownikom Felicie Bouckaert, Alexandre'owi Marly'emu i Isabelle Moulart ze studia Hoet&Hoet, których praca mówi sama za siebie....





# I. Europejskie Standardy Wyceny i wytyczne



# 1.A. Europejskie Standardy Wyceny

## ESW Podsumowanie

### EWS 1 Wartość rynkowa

Rzeczoznawcy winni stosować poniższą definicję Wartości rynkowej, która jest zgodna z definicją ujętą w Rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych:

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

Z uwagi na rozbieżne interpretacje terminu „transakcja zawierana na warunkach rynkowych” w różnych wersjach językowych definicji zawartej w Rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych, TEGOVA posługuje się uniwersalną wspólną definicją / wskazówką:

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy są od siebie niezależni, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem, postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

Rzeczoznawcy winni stosować poniższą definicję Czynszu rynkowego:

*„Szacunkowa kwota, za jaką w dacie wyceny zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy nieruchomość na warunkach określonych w istniejącej lub dorozumianej umowie najmu po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają niezależnie od siebie, z rozeznaniem, a także rozważnie i dobrowolnie”.*

### EWS 2 Podstawy wyceny inne niż Wartość rynkowa

Przed przyjęciem podstaw określenia wartości innych niż Wartość rynkowa, rzeczoznawca musi określić cel, w jakim wymagane jest sporządzenie wyceny.

Z wyjątkiem przepisów prawa oraz regulacji unijnych i krajowych stosowanych w poszczególnych przypadkach, rzeczoznawca powinien stosować wyłącznie uznane podstawy wyceny, które są zgodne z celem wyceny i – postępując w ten sposób – kierować się zasadą spójności, konsekwencji i przejrzystości.

Pozostałe podstawy wyceny, które mogą być wymagane zgodnie z przepisami prawa, z uwagi na okoliczności lub wytyczne klienta, stosuje się w sytuacjach, gdy założenia leżące u podstaw Wartości rynkowej nie są odpowiednie lub możliwe do spełnienia. Otrzymana w rezultacie kwota nie stanowi Wartości rynkowej.

### **EWS 3 Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy**

Każdą wycenę wykonywaną zgodnie z niniejszymi Standardami przeprowadza Wykwalifikowany rzeczoznawca.

Rzeczoznawcy kierują się najwyższymi standardami uczciwości i etyki i wykonują swoje obowiązki w sposób nieprzynoszący szkody ich klientom, społeczeństwu, grupie zawodowej, czy też odpowiedniej krajowej organizacji zawodowej.

Rzeczoznawca musi być w stanie wykazywać się profesjonalnymi umiejętnościami, wiedzą, działać z odpowiednią dbałością i w sposób etyczny, zgodnie z rodzajem i zakresem wyceny, a także ujawnić wszelkie czynniki, które mogą mieć wpływ na obiektywny obraz sytuacji. Każda wycena musi stanowić opartą na faktach i niezależną opinię rzeczoznawcy, sformułowaną na uznanej podstawie lub podstawach wyceny.

### **ESW 4 Proces wyceny**

Warunki współpracy oraz podstawy przyjęte dla przeprowadzanej wyceny wymagają formy pisemnej i muszą zostać ustalone przed prezentacją wyceny.

Wycena zostaje przygotowana na podstawie przeprowadzonych badań, opracowana i zaprezentowana w formie pisemnej zgodnie z profesjonalnymi standardami. Podjęte działania muszą być wystarczające, by stanowić fundament dla raportowanej opinii o wartości.

Dane zachowane po złożeniu wyceny muszą w sposób wystarczający umożliwić weryfikację, czy analiza i ocena, przeprowadzone z uwzględnieniem przyjętego podejścia (bądź podejść) do określenia wartości ujętej w operacie, były dostateczne dla danego rodzaju i zakresu wyceny.

## **ESW 5    Prezentacja wyceny**

Wycena musi być prezentowana przejrzysto, w formie pisemnej zgodnej ze standardami zawodowymi, jasno wskazywać wytyczne, cel, podejścia, podstawy, metody i wnioski z wyceny, jak również sposób wykorzystania wyceny, zgodnie z ustalonymi Warunkami współpracy.

## **ESW 6    Wycena i wydajność energetyczna**

Prawny obowiązek renowacji budynku pod względem podniesienia poziomu jego efektywności energetycznej do sztywno określonego terminu lub w określonym punkcie zwrotnym (np. w momencie najmu lub sprzedaży) pociąga za sobą nieuniknione i znaczne koszty, które wpływają na Wartość rynkową, ponieważ w określonej dacie lub punkcie zwrotnym właściciel będzie musiał zapłacić za przeprowadzenie prac renowacyjnych.

Rzeczoznawcy muszą zdawać sobie sprawę z powyższych narzuconych prawnie terminów i punktów zwrotnych i – kiedy one występują – uwzględnić koszty renowacji w odpowiednio szerokim zakresie, by doprowadzić budynek do nowego, wymaganego poziomu wydajności energetycznej lub przyszłych wymagań, które są dostatecznie blisko wejścia w życie, a także wziąć pod uwagę, jakiego typu koszty mogą mieć wpływ na Wartość rynkową w dniu wyceny.



# EWS 1 Wartość rynkowa

Rzeczoznawcy winni stosować poniższą definicję Wartości rynkowej, która jest zgodna z definicją ujętą w Rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych:

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

Z uwagi na rozbieżne interpretacje terminu „transakcja zawierana na warunkach rynkowych” w różnych wersjach językowych definicji Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych, TEGOVA posługuje się uniwersalną wspólną definicją / wskazówką:

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy są od siebie niezależni, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem, postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

Rzeczoznawcy winni stosować poniższą definicję Czynszu rynkowego:

*„Szacunkowa kwota, za jaką w dacie wyceny zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy nieruchomość na warunkach określonych w istniejącej lub dorozumianej umowie najmu po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają niezależnie od siebie, z rozeznaniem, a także rozważnie i dobrowolnie”.*

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Europejski Standard Wyceny 1 – Definicje Wartości rynkowej i Czynszu rynkowego
4. Komentarz

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Wartość rynkowa to kluczowe pojęcie w procesie ustalania opartych na informacjach oczekiwaniach dotyczących ceny danego przedmiotu, które ma charakter neutralny dla kupującego i sprzedającego. Charakterystyka rynku, na którym odbywa się proces ustalania wartości będzie różnić się w zależności od przedmiotu transakcji, zaś uwarunkowania rynkowe będą różniły się w zależności od zmiennej relacji podaży i popytu, stanu wiedzy, mody, zasad, oczekiwań, warunków kredytowania, spodziewanych zysków oraz wielu innych okoliczności.
- 1.2. „Wartość” nie oznacza rzeczywistej sumy, którą należy zapłacić w ramach danej transakcji pomiędzy określonymi stronami. Na poziomie indywidualnym, wartość aktywów, takich jak nieruchomości, dla konkretnej osoby stanowi odzwierciedlenie jej przydatności dla tej osoby, ocenianej przez pryzmat zasobów i możliwości, jakimi ta osoba dysponuje. W ujęciu rynku, w którym uczestniczą konkurujące ze sobą strony, wartość oznacza raczej szacunkową kwotę, której zapłaty można w sposób rozsądny oczekiwać, czy też najbardziej prawdopodobną cenę w danych warunkach rynkowych w dacie wyceny. Podczas, gdy przykładowa nieruchomość może przedstawiać różną wartość dla różnych osób, które funkcjonują na rynku, jej Wartość rynkowa to szacunkowa cena na obecnym rynku, oparta na założeniach, które stosuje się jako standardową podstawę wyceny i które są celowo neutralne z punktu widzenia kupującego i sprzedającego.
- 1.3. Założenia te omówiono w poniższym Rozdziale 4.
- 1.4. Ostatecznym testem dla Wartości rynkowej, bez względu na to, jak została określona, jest to, czy w praktyce można spodziewać się, że funkcjonujące na rynku strony zapłacą cenę na poziomie oszacowanej wartości. To podkreśla istotną rolę dogłębnej analizy jakościowych dowodów porównawczych, o ile są one dostępne. Tę ostateczną próbę musi przejść każda wycena, przygotowana przy zastosowaniu podejścia czysto teoretycznego. Ma to zastosowanie praktyczne do wyceny nieruchomości, biorąc pod uwagę indywidualny charakter nieruchomości oraz branych pod uwagę rynków, szczególnie w czasach o dużej dynamice zmian.
- 1.5. ESW 1 analizuje Wartość rynkową w kontekście nieruchomości, biorąc pod uwagę interesy i prawa dotyczące gruntów i budynków.



## 2. Zakres

- 2.1.** W prawodawstwie UE pojawiają się liczne odniesienia do „Wartości rynkowej”. Większość z nich dotyczy instrumentów finansowych lub łącznej kapitalizacji przedsiębiorstw. Te oparte są zazwyczaj na cenach transakcyjnych lub wartości zgłoszonych z oficjalnych wymian i innych rynków, co do zasady, dla jednorodnych, wymiennych aktywów, które są przedmiotem handlu na szeroką skalę, które zazwyczaj można sprzedać natychmiast za określoną cenę.
- 2.2.** ESW 1 w sposób konkretny omawia zastosowanie Wartości rynkowej do:
- ▶ **Nieruchomości i pokrewnych praw majątkowych**, które są mniej jednorodną klasą aktywów oraz dla których natychmiastowe, płynne i raportowane uwarunkowania rynkowe istnieją rzadko, jednak w stosunku do których zazwyczaj zachodzi potrzeba określenia Wartości rynkowej;
  - ▶ **Aktywów rynkowych**, czyli takich które można legalnie i fizycznie sprzedać;
  - ▶ Powyższe ma zastosowanie zarówno w stosunku do kwoty, której zapłaty można spodziewać się z tytułu zakupu własności nieruchomości, jak i czynszu najmu w przypadku wynajmu nieruchomości.
- 2.3.** W odróżnieniu od wielu instrumentów finansowych, nieruchomości zazwyczaj mają bardziej indywidualny charakter, zarówno pod względem prawnym jak i fizycznym, rzadziej są przedmiotem handlu, ich sprzedający i kupujący kierują się różnymi motywami, transakcje, których są przedmiotem wiążą się z wyższymi kosztami, ich wystawienie na sprzedaż i zakup to dłuższy proces, a ich łączenie i dzielenie jest trudniejsze. Powyższe cechy sprawiają, że wycena nieruchomości to sztuka, która wymaga dokładności, doświadczenia na konkretnym rynku, badania i zastosowania dowodów z rynku, obiektywizmu i uwzględnienia wymaganych założeń i osądów – czyli, w skrócie, profesjonalnych umiejętności.
- 2.4.** Definicje terminu Wartość rynkowa i Czynsz rynkowy w paragrafie 3.1 i 3.4 bazują na szeregu założeń, o których mowa w Rozdziale 4.

### 3. Europejski Standard Wyceny 1 – Definicja Wartości rynkowej

#### 3.1. Definicja według Rozporządzenia UE w sprawie wymogów kapitałowych

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

Z uwagi na rozbieżne interpretacje terminu arm's length transaction w różnych wersjach językowych definicji Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych, TEGOVA posługuje się uniwersalną wspólną definicją (wskazówką):

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy są od siebie niezależni, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem, postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

**3.2.** Opracowana przez TEGOVA definicja Wartości rynkowej jest stosowana jako definicja podstawowa i interpretowana zgodnie z komentarzem przedstawionym w Rozdziale 4 poniżej.

**3.3.** **Czynsz rynkowy** – Rynek nieruchomości obejmuje nie tylko nieruchomości podlegające transakcjom kupna-sprzedaży, ale też nieruchomości przeznaczone na wynajem. Wartość rynkową stosuje się odpowiednio do wyceny własności nieruchomości, zaś Czynsz rynkowy stosuje się do kwoty, której zapłaty można spodziewać się w przypadku wynajmu nieruchomości.

#### 3.4. „Czynsz rynkowy”

*„Szacunkowa kwota, za jaką w dacie wyceny zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy nieruchomość na warunkach określonych w istniejącej lub dorozumianej umowie najmu po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają niezależnie od siebie, z rozeznaniem, a także rozważnie i dobrowolnie”.*

**3.5.** Czynsz rynkowy zwykle wyrażony jest jako kwota w ujęciu rocznym.

- 3.6.** Opracowana przez TEGOVA definicja Czynszu rynkowego, pochodna wobec i zgodna z definicją Wartości rynkowej, jest stosowana jako definicja podstawowa i interpretowana zgodnie z komentarzem przedstawionym w Rozdziale 4 poniżej.
- 3.7.** O ile przepisy ustawowe, zobowiązania umowne lub wskazówki klienta nie stanowią inaczej, rzeczoznawcy stosują pojęcie Wartość rynkową (lub odpowiednio Czynsz rynkowy) jako podstawę wyceny, nie sięgając po podstawy alternatywne omówione w ESW 2.

## 4. Komentarz

### 4.1. Ogólne

- 4.1.1.** Przewaga definicji Wartości rynkowej stosowanej w ESW 1 nad innymi definicjami dostępnymi w przepisach UE sprowadza się do tego, że wyraźniej określa ona kluczowe koncepcje, z jakimi się wiąże, tj.:
- ▶ Wynik;
  - ▶ Nieruchomość poddawana wycenie;
  - ▶ Transakcja;
  - ▶ Data wyceny;
  - ▶ Hipotetyczne strony transakcji scharakteryzowane jako podmioty zainteresowane i konkurencyjne;
  - ▶ Wymagana ekspozycja na rynku;
  - ▶ Rozoznaczenie stron transakcji w sytuacji na rynku.

### 4.2. Wynik

- 4.2.1.** „Szacunkowa kwota...” – odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą można uzyskać w transakcji pomiędzy podmiotami niepowiązanymi. Wartość rynkowa jest określana jako najbardziej prawdopodobna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku w dacie wyceny, biorąc pod uwagę założenia definicji Wartości rynkowej. Jest to najkorzystniejsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedający oraz najkorzystniejsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący.

- 4.2.2. Szacowana kwota w sposób jednoznaczny wyklucza cenę, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż i leasing zwrotny, inne szczególne warunki czy koncesje przyznane przez stronę jakkolwiek powiązaną ze sprzedażą, lub wszelkie elementy Wartości specjalnej.
- 4.2.3. Czynnisk rynkowy jest określany jako najbardziej prawdopodobny czynnisk najmu, który, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku w dacie wyceny, biorąc pod uwagę założenia definicji Czynnisku rynkowego. Jest to najkorzystniejszy czynnisk najmu, który, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać wynajmujący oraz najkorzystniejsza czynnisk najmu, który, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić najemca.
- 4.2.4. Wartość specjalna, wraz z innymi powiązаныmi kwestiami, została omówiona w punkcie EWS 2 – Podstawy wyceny inne niż Wartość rynkowa.

### 4.3. Nieruchomość poddawana wycenie

- 4.3.1. „nieruchomość...” – To fragment, który analizuje samą nieruchomość, co może oznaczać dowolny interes prawny w stosunku do nieruchomości, z uwzględnieniem jej cech prawnych, fizycznych, ekonomicznych i innych, przyglądając się rzeczywistym możliwościom i problemom z nią związanym.
- 4.3.2. Jeśli rozważamy Czynnisk rynkowy, jak zdefiniowano w 3.4, z zastrzeżeniem wszelkich odpowiednich przepisów, warunki rzeczywistej umowy najmu określają stan prawny nieruchomości wraz z długością okresu najmu, możliwościami, ograniczeniami i obciążeniami, co – w połączeniu z fizycznym kształtem nieruchomości – stanowi nieruchomość podlegającą wycenie. Jeśli do określenia Czynnisku rynkowego dochodzi przed rozpoczęciem najmu, rzeczoznawca powinien określić założenia dotyczące istotnych warunków najmu, zwykle kierując się standardową praktyką dla konkretnego rodzaju nieruchomości na danym rynku. Rzeczoznawca powinien zwyczajowo przyjąć, że warunki najmu nie zakładają dodatkowych kwot, nie są ograniczające i nie zawierają zapisów, które nie byłyby akceptowalne dla przeciętnego uczestnika rynku. Jeśli którykolwiek z ww. punktów występuje, rzeczoznawca musi skorygować wycenę do Wartości czynszowej.
- 4.3.3. Rzeczoznawcy muszą zachować czujność w przypadku, gdy cena zakupu dowolnej nieruchomości zawiera dodatkowe pozycje poza samą nieruchomością, tj. wyposażenie, przedmioty osobiste, premię za transakcję i inne.
- 4.3.4. Pojęcie „optymalnego sposobu użytkowania” (‘highest and best use’, HBU) jest integralną częścią Wartości rynkowej i określa sposób użytkowania nieruchomości

mości, jaki jest fizycznie możliwy, odpowiednio uzasadniony, jest lub prawdopodobnie stanie się prawnie dopuszczalny i jako taki wpływa na określenie najwyższej wartości nieruchomości w dacie wyceny.

- 4.3.4.1. **„Fizycznie możliwy”** – może zdarzyć się, że istnieje odpowiednio uzasadniony i prawnie dopuszczalny sposób użytkowania, który gwarantuje najwyższą wartość danej nieruchomości, jednak jest niemożliwy do zrealizowania, np. z uwagi na słabą jakość gleby fundamenty budynku mogą nie udźwignąć zakładanej konstrukcji.
- 4.3.4.2. **„Odpowiednio uzasadniony”** – z pominięciem specjalistycznego użytkowania, które może się ziścić w przypadku pojedynczego oferenta. To określenie pozwala uwzględniać sposoby użytkowania, które mogą stać się możliwe do osiągnięcia, np. w przypadku, gdy istniejące ograniczenia infrastrukturalne lub inne ograniczenia fizyczne będą prawdopodobnie usunięte w przyszłości (np. dzięki budowie nowej drogi lub wprowadzeniu systemów przeciwpowodziowych).
- 4.3.4.3. **„Jest lub prawdopodobnie stanie się prawnie dopuszczalny”** – potencjalni nabywcy biorą pod uwagę, że:
- ▶ w dającej się przewidzieć przyszłości instytucja odpowiedzialna za planowanie przestrzenne zezwoli na zmianę sposobu użytkowania lub proponowaną budowę; lub
  - ▶ można spodziewać się zmian ustawodawczych, za sprawą których obecny niezgodny z prawem sposób użytkowania lub budowa staną się prawnie dopuszczalne;
  - ▶ sposób przyznawania zezwoleń stanie się mniej lub bardziej rygorystyczny.
  - ▶ **„Najwyższa wartość”** – stanowi odzwierciedlenie oceny prawdopodobieństwa, że najwyższa wartość dotycząca użytkowania lub projektu zostanie zrealizowana, kosztów z tym związanych oraz – jeśli dotyczy – spodziewanego zwrotu z inwestycji, czasu oraz innych powiązanych czynników, które przyczyniają się do zrealizowania jej.

Wycena z uwzględnieniem „możliwego” lub „rozsądnie prawdopodobnego” sposobu użytkowania nie tylko odzwierciedla wzrost wartości, jakiego można spodziewać się w przypadku, gdy zakładany sposób użytkowania będzie w pełni dozwolony lub, jeśli dotyczy, zniesione zostaną inne ograniczenia.

- 4.3.5. Rzeczoznawcy zazwyczaj szybko potwierdzają, że HBU jest spójny z bieżącym sposobem użytkowania. Czasem mogą zidentyfikować bardziej wartościowy sposób użytkowania, ale dojść do wniosku, że koszty zmiany sposobu użytkowania byłyby zbyt wysokie, a co za tym idzie – w dacie wyceny optymalny sposób użytkowania jest tożsamy z obecnym sposobem użytkowania.

#### 4.4. Transakcja

- 4.4.1. *„można uzyskać...”* – to szacowana kwota, nie zaś określona z góry lub rzeczywista cena sprzedaży. Jest to cena, po jakiej według oczekiwań rynkowych może dojść do zawarcia transakcji w dacie wyceny i która spełnia wszystkie inne przesłanki definicji Wartości rynkowej.
- 4.4.2. W przypadku Czynszu rynkowego, ponownie jest to szacowana kwota, nie zaś określona z góry lub rzeczywista kwota czynszu najmu. Jest to czynsz najmu, jaki według oczekiwań rynkowych może być zapłacony z tytułu najmu w dacie wyceny i który spełnia wszystkie inne przesłanki z definicji Czynszu rynkowego. Należy spodziewać się, że rzeczywista wysokość czynszu i tak będzie inna, jeśli z najmem wiązą się koszty kapitałowe, takie jak prowizja.
- 4.4.3. Zastosowanie słowa „można” sugeruje, że w grę wchodzi zasadne oczekiwanie. Rzeczoznawca nie powinien dokonywać nierealnych założeń dotyczących uwarunkowań rynkowych, ani też przyjmować Wartości rynkowej na poziomie wyższym niż rozsądnie możliwe do zrealizowania.
- 4.4.4. Zgodnie z definicją przyjętą w zasadach dotyczących pomocy państwa, cena stanowi kwotę, za jaką grunt i budynki *„mogłyby być sprzedane na podstawie umowy prywatnej”*. Użycie wyrażenia „mogłyby” oddaje hipotetyczny charakter transakcji. Założeniem nie jest, by znaczyło to najlepszą możliwą cenę, jaką można sobie wyobrazić, ale raczej uzasadnione oczekiwanie w stosunku do ceny, na jaką strony mogą się zgodzić.
- 4.4.5. Hipotetyczna sprzedaż odbywa się na podstawie „umowy prywatnej”, a więc cena może być negocjowana.
- 4.4.6. W procesie ustalania Czynszu rynkowego dla nieruchomości, standardowo określa się go przy założeniu, że żadna dodatkowa opłata z tytułu najmu nie była płatna przez którąkolwiek ze stron, co oznacza, że wycena dotyczy po prostu Wartości czynszu. W celu uniknięcia niejasności, należy jasno zaznaczyć, jeśli warunki najmu zakładają jakiegokolwiek dodatkowe kwoty dodatnie lub ujemne.

## 4.5. Data wyceny

- 4.5.1. „... w dacie wyceny...” – Oznacza to, że szacowana Wartość rynkowa lub Czynsz rynkowy są określone w czasie, tj. przypisane do konkretnej daty. Wartość to ocena dokonana w określonym momencie. Zwykle jest to data, którą uznaje się za datę zawarcia hipotetycznej sprzedaży i w związku z tym zazwyczaj różni się ona od rzeczywistej daty przygotowania wyceny. Wraz ze zmieniającą się sytuacją na rynkach i warunkami rynkowymi, w innym punkcie czasu szacowana wartość może okazać się niepoprawna bądź nieodpowiednia. Wartość, jako wynik wyceny odzwierciedla rzeczywisty stan rynku i okoliczności w wymaganej dacie wyceny, nie zaś w przyszłości czy przeszłości. Data wyceny i data Operatu szacunkowego mogą różnić się od siebie, przy czym ta druga nie może nastąpić wcześniej niż pierwsza. Definicja zakłada także jednoczesne wiążące uzgodnienie warunków i zawarcie umowy sprzedaży bez zmiany ceny, do której w innym wypadku mogłoby dojść w transakcji opartej na Wartości rynkowej w dacie wyceny.
- 4.5.2. Wartość rynkowa wyraźnie nie jest oceną wartości w dłuższej perspektywie, ale tylko w momencie hipotetycznej transakcji.
- 4.5.3. Wyrażenie „data wyceny” stosuje się w odniesieniu do daty, na którą doszło do ustalenia wartości (i do której mają zastosowanie dowody służące do sporządzenia wyceny), nie zaś daty, zwykle późniejszej, opracowania i analizy wyceny, a także sporządzenia Operatu szacunkowego dla klienta. Sporządzenie Operatu szacunkowego nie nastąpi nigdy wcześniej, niż data wyceny, jako że wówczas w dokumencie omawiane byłyby okoliczności, do których nie doszło i w stosunku do których nie można jeszcze znaleźć ważnych dowodów. Operat powinien uwzględniać zarówno datę wyceny, jak i datę sporządzenia Operatu szacunkowego.
- 4.5.4. Data wyceny przypada nie później niż data Operatu szacunkowego. Przyjęcie założenia, że hipotetyczne wiążące uzgodnienie warunków transakcji ma miejsce w dacie wyceny gwarantuje, że wycena opiera się na takich czynnikach, których w tamtym momencie strony oczekiwałyby w odniesieniu do wartości. Jednak regulacje krajowe mogą wymagać także, aby w określonych okolicznościach data wyceny zbiegała się z wcześniejszą datą odniesienia, w celu oceny jakości i stanu nieruchomości (np. w przypadku ustawowego odszkodowania z tytułu obowiązkowego wykupu).

## 4.6. Strony – hipotetyczne, zainteresowane i konkurencyjne

- 4.6.1.** *„...pomiędzy kupującym (który ma) stanowczy zamiar...”* – sugeruje kupującego hipotecznego, a nie rzeczywistego nabywcę. Taka osoba jest zmotywowana, ale nie przymuszona do zakupu. Nie jest ani nadmiernie chętna do zakupu, ani zderminowana dokonać go za wszelką cenę.
- 4.6.2.** Te same założenia stosuje się do Czynszu rynkowego przyjmując, że hipotetyczny przyszły najemca jest zainteresowany najmem, ale nie za wszelką cenę.
- 4.6.3.** Kupujący lub przyszły najemca, który ma stanowczy zamiar dokonać transakcji to także osoba, która podejmie się udziału w transakcji zgodnie z obowiązującymi na rynku realiami i aktualnymi oczekiwaniami rynkowymi, nie zaś kierując się wyobrażeniami lub hipotezami na temat rynku, których nie da się udowodnić ani też oczekiwać, że zostaną zrealizowane. Taka osoba nie zdecyduje się zapłacić ceny wyższej niż kwota wymagana przez rynek. Obecny właściciel (lub odpowiednio wynajmujący) nieruchomości jest uznany za element tworzący rynek.
- 4.6.4.** Nie można też uznać, że zmotywowany oferent jest niechętny transakcji lub niezainteresowany. Podchodzi do niej, przyjmując rolę praktycznego przedsiębiorcy.
- 4.6.5.** Zasady dotyczące pomocy państwa odwołują się do „niezależnego kupującego”, który nie jest związany ani zależny od sprzedającego.
- 4.6.6.** *„...a sprzedającym (który ma) stanowczy zamiar...”* – ponownie, mowa o hipotetycznym sprzedającym, nie zaś o rzeczywistym właścicielu. Przyjmuje się, że osoba ta nie jest ani nadmiernie chętna, ani zmuszona do sprzedaży i gotowa sprzedać nieruchomość za wszelką cenę, ani też nie wstrzymuje się ze sprzedażą do momentu osiągnięcia ceny, której w obecnej sytuacji rynkowej nie można zasadnie oczekiwać. Sprzedający, który ma stanowczy zamiar dokonać transakcji, jest zmotywowany do sprzedaży nieruchomości na warunkach rynkowych za możliwie najkorzystniejszą cenę, jaką można osiągnąć po odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku, bez względu na wysokość tej ceny. Okoliczności faktyczne, w jakich znajduje się rzeczywisty sprzedający, nie są brane pod uwagę, ponieważ „sprzedający, który ma stanowczy zamiar dokonać transakcji” to podmiot hipotetyczny. Nieruchomość jest na rynku.
- 4.6.7.** W przypadku Czynszu rynkowego wynajmujący jest hipotetycznym, a nie rzeczywistym właścicielem nieruchomości. Osoba taka jest zainteresowana wynajmem, ale nie jest do niego przymuszona, ale też nie wstrzymuje się z wynajmem do momentu osiągnięcia ceny, której w obecnej sytuacji rynkowej nie można zasadnie oczekiwać.



- 4.6.8.** Co za tym idzie, podczas gdy wyceniana nieruchomość faktycznie istnieje w realnym świecie, kupujący i sprzedający (lub wynajmujący i najemca) to podmioty hipotetyczne, które funkcjonują jednak w obecnych warunkach rynkowych. Wymóg tego, by obie strony transakcji miały stanowczy zamiar jej dokonania, generuje pomiędzy nimi napięcie, na którego tle ocenia się Wartość rynkową (lub Czynsz rynkowy).
- 4.6.9.** Wartość rynkowa i Czynsz rynkowy są więc niezależne od celów, jakimi kieruje się klient zlecający wycenę i nie pozostają poza strefą jego wpływu.
- 4.6.10.** *„...transakcji zawieranej na warunkach rynkowych...”* – transakcja zawierana na warunkach rynkowych dokonuje się pomiędzy stronami, których nie łączy konkretna lub specjalna relacja (co może dotyczyć np. stosunków pomiędzy siostrą-matką a podmiotami zależnymi, wynajmującym i najemcą, czy członkami rodziny), która skutkowałaby tym, że poziom cenowy nie byłby charakterystyczny dla rynku lub też był podwyższony z uwagi na element wartości specjalnej. Dla celów ustalenia Wartości rynkowej i Czynszu rynkowego zakłada się, że transakcja odbywa się między niepowiązаныmi stronami, z których każda działa niezależnie.

## **4.7. Ekspozycja na rynku**

- 4.7.1.** *„...po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku”* – nieruchomość zostanie wyeksponowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, aby doprowadzić do jej zbycia po najkorzystniejszej cenie, jaka może zostać osiągnięta w sposób zasadny, zgodnie z definicją Wartości rynkowej. Długość okresu eksponowania może różnić się z uwagi na uwarunkowania rynkowe, ale musi być wystarczająca, by skierować na nieruchomość uwagę odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Uznaje się, że okres eksponowania przypadł przed datą wyceny.
- 4.7.2.** W przypadku określania Czynszu rynkowego dla nieruchomości ponownie przyjmuje się, że nieruchomość zostanie wyeksponowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, aby doprowadzić do jej wynajmu po najlepszej cenie, jaka może zostać osiągnięta w sposób zasadny, zgodnie z definicją Czynszu rynkowego. Długość okresu eksponowania może różnić się z uwagi na uwarunkowania rynkowe, ale musi być wystarczająca, by skierować na nieruchomość uwagę odpowiedniej liczby potencjalnych najemców.

## 4.8. Rozeznanie stron w temacie transakcji

- 4.8.1. *„...którzy (...) działają z rozeznaniem”* – ten fragment zakłada, że zarówno kupujący, jak i sprzedający, którzy mają stanowczy zamiar dokonać transakcji, są odpowiednio poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej rzeczywistym i potencjalnym sposobie użytkowania, a także sytuacji na rynku w dacie wyceny. W przypadku Czynszu rynkowego to samo założenie stosuje się do wynajmującego i najemcy, którzy mają stanowczy zamiar dokonać transakcji.
- 4.8.2. Strony oceniają zatem sytuację, którą w danym momencie da się rozsądnie przewidzieć. W szczególności, hipotetyczny kupujący może być lepiej poinformowany w swojej ocenie niż pewna grupa lub wszyscy rzeczywisti oferenci. Dotyczy to nie tylko znajomości samej nieruchomości, ale także rynku, a więc i dowodów (w tym porównywanych ofert, jeśli są dostępne), na podstawie których ocenia wartość nieruchomości.
- 4.8.3. *„...rozważnie”* – zakłada się, że każda ze stron działa w najlepszym interesie własnym, kierując się posiadaną wiedzą, oraz postępuje rozważnie, licząc na najlepszą cenę odpowiednią dla ich pozycji w danej transakcji. Rozwagę ocenia się w odniesieniu do sytuacji na rynku w dacie wyceny, nie z uwzględnieniem perspektywy czasu w dacie późniejszej. Z punktu widzenia sprzedającego, sprzedaż nieruchomości w warunkach spadających cen rynkowych, które są niższe niż w przeszłości, nie świadczy koniecznie o braku rozważności w działaniu. W takim wypadkach, jak w przypadku innych transakcji przeprowadzanych na rynkach o zmiennych cenach, osoba rozważna będzie postępowała zgodnie z wiarygodnymi informacjami o rynku dostępnymi w danym momencie.
- 4.8.4. *„nie znajdują się w sytuacji przymusowej”* – ten zapis stanowi, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, ale żadna nie jest do tego przymuszona lub w sposób niewłaściwy zmuszana. Każda ze stron dobrowolnie zawiera i finalizuje transakcję.

## 4.9. Założenia

- 4.9.1. Wytyczne dotyczące wyceny mogą wymagać od rzeczoznawcy przyjęcia założeń, np. dotyczących czasu ekspozycji na rynku w kontekście wyceny dla wymuszonej sprzedaży (*zob. 4.10.7 poniżej*). Rzeczoznawca może poczynić pewne założenia, aby skutecznie dokończyć wycenę, często w obliczu braku konkretnych informacji. W każdym wypadku przyjęte założenia należy wyraźnie opisać.
- 4.9.2. Rzeczoznawcy dokonują założeń, w ramach których przyjmują (lub zostali poinformowani, by przyjąć) pewne fakty, których na dany moment nie znają, nie są w stanie znać lub rozsądnie potwierdzić.

**4.9.3.** Rzeczoznawca musi przeprowadzić badanie i poszukać informacji w zakresie koniecznym, by dokonać profesjonalnej wyceny w zadanych celach. Jeśli dostarczone lub dostępne informacje są ograniczone lub niepełne, rzeczoznawca może przyjąć założenia, które pozwolą ocenić wartość, która zostanie przedstawiona, gdy brakuje kompletnych danych lub wiedzy. Założenia mogą dotyczyć faktów, warunków lub sytuacji, mających wpływ na wycenę, które, z uwagi na brak kompletnych informacji, uznaje się za prawdopodobnie poprawne. W kwestiach dotyczących np. tytułu prawnego lub obecności azbestu, których rzeczoznawca nie jest w stanie samodzielnie zweryfikować, założeniom może towarzyszyć rekomendacja, by klient potwierdził fakty przy pomocy ekspertów o odpowiednich kwalifikacjach. Jeśli przyjęte założenia okażą się w późniejszym czasie błędne, rzeczoznawca może być zmuszony dokonać aktualizacji i wprowadzić zmiany w przedstawionych wartościach oraz umieścić w Operacie wzmiankę o powstałej nieścisłości.

**4.9.4.** Poniżej znajduje się lista pozycji, które mogą być zgłoszone jako obszary, w których przyjęto pewne założenia, aby określić wartość. Lista ma charakter poglądowy i niewyczerpujący:

- ▶ Szczegółowe sprawozdanie dotyczące tytułów prawnych, wyszczególniające wszystkie obciążenia, ograniczenia i zobowiązania, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, może nie być dostępne. W takim wypadku rzeczoznawcy muszą przyjąć stanowisko, które uznają za najbardziej prawdopodobne, deklarując przy tym, że nie przyjmują na siebie żadnej odpowiedzialności za prawdziwą interpretację tytułu prawnego;
- ▶ W operacie należy wyraźnie zaznaczyć zakres przeprowadzonego badania, zgodnie z charakterem wytycznych oraz rodzajem nieruchomości. Może okazać się, że konieczne jest przyjęcie założenia, że mimo niewykrycia żadnych jednoznacznych wad, mogą istnieć inne wady, które wymagają bardziej szczegółowego badania lub powołania ekspertów w danej dziedzinie. Co za tym idzie, w tym miejscu warto umieścić komentarz, że oszacowanie wartości zostało wykonane pod wskazanym warunkiem, więc wszelkie pozostałe dodatkowe wady, które mogą występować, będą skutkowały koniecznością korekty przedstawionych wartości;
- ▶ Założenia mogą być konieczne w przypadku wymaganych zezwoleń ustawowych dotyczących istniejących budynków i sposobu ich użytkowania, a także w odniesieniu do wszelkich zasad i propozycji instytucji rządowych, które mogą mieć pozytywny lub negatywny wpływ na poziom wartości;
- ▶ Należy wziąć pod uwagę kompetencje rzeczoznawcy w zakresie przedstawiania wszelkich potencjalnych ryzyk zanieczyszczenia terenu lub występowania substancji szkodliwych. Przyjęcie pewnych założeń dotyczących braku takich ryzyk może być konieczne w procesie szacowania wartości;

- ▶ Rzeczoznawca może czasami przyjąć założenie, że wszystkie podstawowe media działają prawidłowo i są wystarczające dla założonego sposobu użytkowania;
- ▶ Może okazać się konieczne, by przyjąć założenie dotyczące tego, czy dana nieruchomości była zalewana lub istnieje prawdopodobieństwo, że będzie zalewana, lub innych kwestii środowiskowych, które wpływają na ocenę wartości;
- ▶ Jeśli nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy i jako taka ma zostać wyceniona, może okazać się konieczne przyjęcie założenia, że szczegółowa analiza stanu finansowego najemców nie ujawni kwestii, które mogą wpływać na wartość;
- ▶ Rzeczoznawca może musieć założyć, że nie istnieją plany lub projekty autostrad, które przewidują skorzystanie z dowolnych praw ustawowych lub w inny sposób bezpośrednio wpływają na nieruchomość;
- ▶ Rzeczoznawca może założyć, że pewne elementy wyposażenia zwyczajowo uznawane za fragment instalacji w budynku zostaną przekazane wraz z nieruchomością.

Założenia wymagane, w przypadku gdy zlecono wycenę bez badania, zostały omówione w ESW 4 w punkcie 6.2.3.

#### **4.10. Założenia szczególne, w tym wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania i wartość dla wymuszonej sprzedaży**

- 4.10.1.** W odróżnieniu od założenia, jakie rzeczoznawca musi poczynić, aby zrealizować swoje zadanie, może on również sformułować założenie szczególne, przyjmując (zwykle zgodnie z otrzymanymi wytycznymi) fakt lub okoliczność, które różnią się od tych, jakie można zidentyfikować w dacie wyceny. W efekcie otrzyma Wartość rynkową opartą na takim szczególnym założeniu.
- 4.10.2.** Takie założenie należy opisać w Operacie szacunkowym, aby powiadomić klienta, że wycena została przygotowana z uwzględnieniem innych okoliczności. Przykładowo, rzeczoznawca może otrzymać polecenie wykonania wyceny nieruchomości przy szczególnych założeniach, m.in.:
  - ▶ gdyby nieruchomość była pusta, podczas gdy faktycznie jest przedmiotem wynajmu;
  - ▶ w przypadku wydania zezwolenia na określony sposób użytkowania.

**4.10.3.** Poniżej omówiono dwa szczególne przypadki:

- ▶ Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania (zob. 4.10.6);
- ▶ Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (zob. 4.10.7).

**4.10.4.** Szczególne, zwykle krajowe prawa ustawowe mogą nakładać wymóg dotyczący przyjęcia założeń szczególnych, np. w celu wyceny w określonych celach podatkowych lub w przypadku wymuszonej sprzedaży.

**4.10.5.** W razie przyjęcia założeń szczególnych, należy odnotować je w Warunkach współpracy i uwzględnić w Operacie szacunkowym (zob. także ESW 4 w pkt. 5.8).

#### **4.10.6. Wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania**

**4.10.6.1. Definicja** – wartość nieruchomości, która odzwierciedla perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.

**4.10.6.2. Komentarz** – podczas gdy Wartość rynkowa identyfikuje najlepszą możliwą wartość nieruchomości bez względu na sposób użytkowania, pewne wyceny muszą uwzględniać wyłącznie aktualne wykorzystanie nieruchomości, np. w przypadku przedsiębiorstwa przyjmuje się zasadę kontynuowania działalności. Jeśli ważne jest to, by uwzględnić alternatywne sposoby użytkowania nieruchomości, które nie uwzględniają kontynuacji obecnej działalności przedsiębiorstwa, mamy do czynienia z Wartością rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania. Wartość nie będzie odzwierciedlać jakichkolwiek kosztów zaprzestania działalności.

**4.10.6.3.** Takie podstawy mogą być istotne także w przypadku, gdy przeprowadzono wycenę według zamortyzowanego kosztu odtworzenia, z uwagi na to, że klient chciał poznać Wartość szczególną nieruchomości użytkowanej na inne sposoby.

#### **4.10.7. Wartość dla wymuszonej sprzedaży**

**4.10.7.1. Definicja** – suma, jaką można by otrzymać za nieruchomość, jeśli z jakiegokolwiek powodu istnieją względem sprzedającego ograniczenia, które zmuszają go do zbycia nieruchomości na warunkach, które są niezgodne z definicją Wartości rynkowej.

**4.10.7.2.** Komentarz – wartość dla wymuszonej sprzedaży to Wartość rynkowa przy szczególnych założeniach dotyczących warunków ekspozycji nieruchomości na rynku. Potrzeba wyceny może wynikać z faktu, że sprzedający jest zmuszony do sprzedaży, desperacko chce sprzedać nieruchomość lub ramy czasowe dla transakcji sprzedaży są ograniczone. Do tej sytuacji

może dojść również wtedy, gdy okres przewidziany na sprzedaż nieruchomości jest zbyt krótki i nie pozwala na właściwą ekspozycję, wymaganą w celu zagwarantowania najlepszych ofert. Ogólnie rzecz biorąc, potencjalni nabywcy mogą mieć świadomość ograniczeń, jakich doświadcza sprzedający i w rezultacie oferować warunki bardziej umiarkowane niż te, jakie proponowałiby w innym wypadku. Charakter tych konkretnych ograniczeń determinuje sytuacje, w jakich dochodzi do hipotetycznego zbycia – w przypadku ich braku, mówilibyśmy po prostu o Wartości rynkowej.

- 4.10.7.3.** Inne szczególne kwestie ujawniały się na poszczególnych rynkach, na których na skutek sytuacji finansowej z 2008 r. doszło do przejęcia nieruchomości. Kredytodawca, będący obecnie właścicielem nieruchomości, może chcieć natychmiast dokonać jej sprzedaży lub może znajdować się pod pewnego rodzaju presją, by taką sprzedaż sfinalizować. Jeśli poprzedni właściciel pozostawił nieruchomość w dobrym stanie, inne czynniki mogą nie odgrywać żadnej roli. W przypadku, gdy stan nieruchomości jest niezadowolający, np. brakuje poszczególnych elementów instalacji i wyposażenia, taki stan rzeczy będzie wyraźnie zauważalny podczas inspekcji i potencjalnie wpłynie na wycenę. W każdym wypadku, rzeczoznawca może zostać poproszony o ustalenie Wartości rynkowej nieruchomości, przy szczególnym założeniu dotyczącym okresu ekspozycji nieruchomości na rynku. There may be cases where the previous owner is disputing the repossession. However, if the lender is in possession the valuer may well not know of any dispute and be in no position to judge its outcome. The opinion of value might then usually be stated to be on the assumption of the lender's right to possession.
- 4.10.7.4.** Może zdarzyć się także, że w pewnych okolicznościach poprzedni właściciel podważa zasadność przejęcia nieruchomości przez bank. Jeśli jednak pożyczkodawca włada nieruchomością, rzeczoznawca może nie wiedzieć o trwającym sporze i nie być w stanie wyrokować na temat ewentualnego jego rozstrzygnięcia. Opinię na temat wartości wydaje się zazwyczaj przy założeniu, że pożyczkodawca posiada prawo własności do nieruchomości.
- 4.10.7.5.** Wartość dla wymuszonej sprzedaży nie stanowi podstawy wyceny. Po zidentyfikowaniu wszelkich istotnych ograniczeń, proces wyceny można traktować jako oszacowanie Wartości rynkowej przy szczególnym założeniu, że okres ekspozycji nieruchomości na rynku jest określony, ale ograniczony. W związku z tym, rzeczoznawca przeprowadza wycenę nie na podstawie wymuszonej sprzedaży, a na podstawie Wartości rynkowej, przy szczególnych, zdefiniowanych założeniach, które mają zastosowanie w danym przypadku.

- 4.10.7.6.** 4.10.7.1. Rzeczoznawca musi znać i określić dostępny czas oraz istotne ograniczenia, jakim podlega sprzedający. Jako że wartość będzie odzwierciedlała szczególne okoliczności przyjętego założenia, ograniczenia te należy wyszczególnić w Warunkach współpracy i uwzględnić w Operacie szacunkowym. Wynikiem wyceny nie będzie Wartość rynkowa, jako że nie mamy do czynienia ze sprzedającym, mającym stanowczy zamiar realizacji transakcji, ale sprzedającym działającym w obliczu pewnych ograniczeń.

## **4.11. Other matters**

- 4.11.1. Dokumentacja** – choć Wartość rynkowa i Czyszn rynkowy to koncepcje funkcjonujące niezależnie od dokumentacji, profesjonalna wycena w ramach niniejszego standardu powinna być odpowiednio udokumentowana na piśmie, w sposób wyraźny i zrozumiały dla klienta i każdej innej osoby, która chciałaby skorzystać z niej lub dokonać jej oceny w myśl ESW 4.
- 4.11.2.** Definicję Wartości rynkowej (lub Czyszu rynkowego) należy uwzględnić zarówno w Warunkach współpracy, jak i w Operacie szacunkowym.
- 4.11.3. Koszty przeprowadzenia transakcji i podatki** – wartość rynkowa to z założenia szacowana wartość nieruchomości, która nie bierze pod uwagę kosztów związanych z zakupem lub sprzedażą, ani też podatków należnych z tytułu takiej transakcji. Wartość rynkowa będzie odzwierciedlać wpływ wszystkich czynników oddziałujących na uczestników rynku, a co za tym idzie, wskazywać także na możliwe oddziaływanie takich elementów, jak koszty realizacji transakcji i należne podatki, jednak w przypadku konieczności ich ujęcia kwotowego, takie czynniki będą stanowiły pozycję dodatkową względem Wartości rynkowej. Popycie te mogą wpływać na wartość, ale nie są jej częścią.
- 4.11.4.** W szczególności Wartość rynkowa stanowi wartość bez uwzględnienia podatków, jakie mogą mieć zastosowanie względem jakiegokolwiek realnej transakcji dotyczącej wycenianej nieruchomości. Podatki od danej transakcji lub podatek VAT mogą dotyczyć niektórych lub wszystkich stron potencjalnej transakcji i w związku z tym są elementem systemu rynkowego w szerszym ujęciu. Co za tym idzie, obok wszelkich pozostałych czynników, mają wpływ na kształtowanie wartości, jednak kwestia poszczególnych zasad opodatkowania danej transakcji wykracza poza ramy Wartości rynkowej.

- 4.11.5.** Jednak krajowe przepisy (zwłaszcza w obszarze podejścia stosowanego w celach podatkowych) podchodzą do tej kwestii w sposób różnorodny. W pewnych okolicznościach przepisy prawa UE także przyjmują inne podejście. Artykuł 49 (5) Dyrektywy 91/674/EWG z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych zakładów ubezpieczeń stanowi:

*„W przypadku gdy w dniu sporządzenia sprawozdań finansowych nieruchomości zostały sprzedane lub mają być sprzedane w krótkim czasie, wartość (...) zmniejsza się o rzeczywiste lub szacunkowe koszty realizacji transakcji”.*

- 4.11.6.** W takiej sytuacji rzeczoznawcy mogą określić Wartość rynkową zarówno przed jak i po uwzględnieniu takich kosztów sprzedaży. W każdym przypadku muszą jednak jednoznacznie zaznaczyć, czy takie koszty zostały potrącone i, jeśli tak się stało, wskazać kwotę potrącenia dla każdego zidentyfikowanego kosztu.







# EWS 2 Podstawy wyceny inne niż Wartość rynkowa

Przed przyjęciem podstaw określenia wartości innych niż Wartość rynkowa, rzeczoznawca musi określić cel, w jakim wymagane jest sporządzenie wyceny.

Jeżeli regulacje unijne i krajowe regulacje prawne nie stanowią inaczej, rzeczoznawca powinien stosować wyłącznie uznane podstawy wyceny, które są zgodne z celem wyceny i – postępując w ten sposób – kierować się zasadą spójności, konsekwencji i przejrzystości.

Pozostałe podstawy wyceny, które mogą być wymagane zgodnie z przepisami prawa, z uwagi na okoliczności lub wytyczne klienta, stosuje się w sytuacjach, gdy założenia leżące u podstaw Wyceny rynkowej nie są odpowiednie lub możliwe do spełnienia. Otrzymana w rezultacie kwota nie stanowi Wartości rynkowej.

- 1. Wprowadzenie**
- 2. Zakres**
- 3. Podstawa wartości**
- 4. Wartość godziwa**
- 5. Wartość specjalna**
- 6. Wartość inwestycyjna**
- 7. Wartość bankowo-hipoteczna**
- 8. Wartość ubezpieczeniowa**
- 9. Wartość do celów podatkowych na szczeblu lokalnym i krajowym**
- 10. Wartość w przypadku wyłączenia i/lub odszkodowania**

## 1. Wprowadzenie

Mimo, że większość profesjonalnych wycen wymaga określenia Wartości rynkowej, istnieją okoliczności, w których wymagane lub bardziej stosowne będzie przyjęcie podstaw alternatywnych. Bardzo ważne jest to, by zarówno rzeczoznawca, jak i użytkownicy wyceny dobrze rozumieli różnicę pomiędzy Wartością rynkową a innymi podstawami wyceny, w tym także to, w jaki sposób różnica pomiędzy tymi pojęciami może wpłynąć na przyjęte przez rzeczoznawcę podejście do wyceny, a co za tym idzie oszacowaną wartość.

## 2. Zakres

Niniejszy Standard definiuje, objaśnia i wyróżnia podstawy wartości inne niż Wartość rynkowa.

## 3. Podstawa wartości

**3.1. Definicja** – określenie podstawowych założeń przyjętych do sporządzenia wyceny na potrzeby określonego celu.

### 3.2. Komentarz

**3.2.1.** Podstawa wartości w formie deklaracji odróżnia się od innych metod i technik stosowanych w celu wdrożenia wybranej podstawy wyceny. Przyjęte terminy i zastosowane w wycenie metody należy omówić w Operacie szacunkowym.

**3.2.2.** Jeśli żadna z podstaw zawartych w ESW 2020 nie jest stosowana do wykorzystania w celu realizacji konkretnego zadania, należy wyraźnie wskazać jasną definicję zastosowanej podstawy, a rzeczoznawca powinien wyjaśnić powody, które skłoniły go do rezygnacji z uznanych podstaw wyceny. Jeśli opracowana na tej podstawie wycena nie stanowi odzwierciedlania sumy, która wynikałaby z wyceny dokonanej na podstawie Wartości rynkowej, fakt ten należy ująć w Operacie szacunkowym, wraz ze wszelkimi założeniami lub założeniami specjalnymi.

## 4. Wartość godziwa

**4.1. Definicja** – termin Wartość godziwa stosuje się w dwóch szczególnych, choć różnych kontekstach, a co za tym idzie ma on różnorodne zastosowanie:

**4.1.1. Definicja ogólna** – wartość godziwa w ujęciu ogólnym może być stosowana jako podstawa wyceny nieruchomości w przypadku rzeczywistej lub potencjalnej transakcji pomiędzy konkretnymi, zidentyfikowanymi stronami, zamiast przyjmowania założeń dotyczących możliwych oferentów funkcjonujących na rynku w ujęciu ogólnym. Co za tym idzie, może ona różnić się od Wartości rynkowej nieruchomości. W tym celu Wartość godziwa została zdefiniowana w następujący sposób:

*„Cena, którą otrzymano by za sprzedaż nieruchomości w ramach zwykłej transakcji zawartej pomiędzy zidentyfikowanymi, zainteresowanymi uczestnikami rynku, posiadającymi pełną wiedzę o wszystkich istotnych faktach i podejmującymi decyzje zgodnie z własnymi celami”.*

Ta sama koncepcja może mieć zastosowanie w przypadku Czynszu godziwego w transakcji pomiędzy dwiema określonymi, zidentyfikowanymi stronami. W takim kontekście Czynsz godziwy rozumie się jako:

*„Czynsz najmu, który otrzymano by za wynajem nieruchomości w ramach zwykłej transakcji zawartej pomiędzy zidentyfikowanymi, zainteresowanymi uczestnikami rynku, posiadającymi pełną wiedzę o wszystkich istotnych faktach i podejmującymi decyzje zgodnie z własnymi celami”.*

W przypadku szacowania Czynszu godziwego, rzeczoznawca określa przyjęte założenia dotyczące głównych warunków najmu, ponieważ mają one wpływ na poziom czynszu.

W niektórych porządkach prawnych termin „Czynsz godziwy” może mieć rozbieżne znaczenia, nadane mu przepisami prawa lub regulacjami.

**4.1.2. W celach księgowych** – Wartość godziwa stosowana konkretnie jako termin zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej – pomimo, że jej założenia są nieco mniej szczegółowe niż te w przypadku pełnej definicji Wartości rynkowej – może często dawać jednakowe rezultaty jak Wartość rynkowa. Zagadnienie to omówiono szczegółowo w WESW 2. W tym celu Wartość godziwa została zdefiniowana w następujący sposób:

*„Cena, jaką otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w ramach zwykłej transakcji zawartej pomiędzy uczestnikami rynku na dzień wyceny”.*

*(Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 13.1.*

Tę definicję wprowadzono w MSSF 13 Wycena według Wartości godziwej i weszła w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

Wartość godziwa aktywów niefinansowych, w tym nieruchomości, uwzględnia zdolność uczestników rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie nieruchomości w sposób optymalny, tj. najbardziej korzystny dla danej nieruchomości, który jest fizycznie możliwy, prawnie dopuszczalny i finansowo uzasadniony w dacie wyceny.

W kontekście niefinansowym Wartość godziwa może różnić się od wyceny przygotowanej zgodnie z definicją Wartości rynkowej (zob. ESW 1 odnośnie do Wartości rynkowej i WESW 2.8 w kwestii omówienia możliwych rozbieżności pomiędzy Wartością godziwą a Wartością rynkową).

## **4.2. Komentarz – Wartość godziwa na potrzeby sprawozdawczości finansowej**

**4.2.1.** Odnośnie do sprawozdawczości finansowej zgodnie z MSSF 13 (zob. WESW 2), Wartość godziwa stanowi wymaganą podstawę wyceny, zgodnie z definicją w punkcie 4.1. powyżej. Choć ta definicja różni się od definicji Wartości rynkowej, tj. zawiera mniej szczegółów jeśli chodzi o założenia dotyczące uprzedniej ekspozycji na rynku, określona w wycenie wartość jest często identyczna z Wartością rynkową. W niektórych przypadkach, zwłaszcza uwzględniających potencjał do rozbudowy w przyszłości czy wartość nadziei, może zdarzyć się, że te dwie wartości nie są tożsame.

**4.2.2.** Proces ustalania Wartości godziwej został omówiono szczegółowo w WESW 2, Wartość godziwa na potrzeby sprawozdawczości finansowej. Należy zaznaczyć, że z chwilą publikacji MSSF 13 stało się jasne, że Wartość godziwa stanowi wartość szacunkową ceny sprzedaży (lub „ceny wyjścia z inwestycji”), jaką można uzyskać. Wartość godziwą należy szacować z perspektywy uczestników rynku. Należy zignorować szczególną wartość, jaką nieruchomość może przedstawiać dla obecnego właściciela, jeśli nie należy oczekiwać, że uczestnicy rynku złożą ofertę z uwzględnieniem takiej szczególnej wartości.

**4.2.3.** Wartość godziwą określa się zwykle na podstawie optymalnego sposobu wykorzystania danej nieruchomości, zgodnie z definicją w MSSF 13, tj. najbardziej ko-

rzystnego sposobu wykorzystania dla danej nieruchomości, który jest fizycznie możliwy, prawnie dopuszczalny i finansowo uzasadniony w dacie wyceny. Ta definicja różni się od definicji optymalnego sposobu wykorzystania (HBU) w świetle ESW.

## 5. Wartość specjalna

### 5.1. Definicje

- 5.1.1. **Wartość specjalna** to opinia dotycząca wartości, która uwzględnia cechy przedstawiające szczególną wartość dla nabywcy specjalnego.
- 5.1.2. **Nabywca specjalny** to osoba fizyczna, dla której konkretna nieruchomość przedstawia wartość wyższą niż dla pozostałych uczestników rynku.

### 5.2. Komentarz

- 5.2.1. W przypadku, gdy poszczególne cechy lub walory nieruchomości przedstawiają dla jednej strony kupującej wartość, która przewyższa Wartość rynkową, taka strona może być określana mianem Nabywcy specjalnego, zaś wszystkie przedstawione kwoty, które odzwierciedlają opinię nabywcy dotyczącą wartości stanowią Wartość specjalną. Przykładowo: jeden konkretny operator sieci telekomunikacyjnej może być gotowy zapłacić cenę wyższą niż rynkowa za działkę w określonej lokalizacji, jeśli jest to ostatnia nieruchomość potrzebna do ukończenia budowy całej sieci.
- 5.2.2. Wartość specjalna może mieć związek z wartością przy założeniu kontynuacji działalności. Rzeczoznawca musi upewnić się, że kryteria te są różne od Wartości rynkowej, jasno przedstawiając wszelkie przyjęte założenia szczególne.

### 5.3. Wartość synergiczna (w niektórych krajach zwana także Wartością połączenia – tzw marriage value)

- 5.3.1. To szczególny rodzaj Wartości specjalnej, z którą mogą zwyczajowo mieć do czynienia rzeczoznawcy.
- 5.3.2. Jest to wyższa wartość powstająca w sytuacji, gdy łączna wartość kilku nieruchomości (lub kilku tytułów prawnych w tej samej nieruchomości) jest większa niż wartość sumy ich poszczególnych części.

- 5.3.3. Komentarz** – w przypadku istnienia Wartości specjalnej, gdy połączenie różnych tytułów prawnych powoduje zwiększenie wartości ponad równowartość sumy tytułów prawnych wycenianych osobno, taką wartość często określa się mianem Wartości synergicznej. W Warunkach współpracy i w Operacie szacunkowym należy jednoznacznie określić, jeśli takie wartości są wymagane lub będą wskazane, a także podać również Wartość rynkową tak, by określić różnicę pomiędzy dwiema podstawami.
- 5.3.4.** Do takiej sytuacji dochodzi, jeśli nabycie zwyczajowo wraz z nieruchomością sąsiednią prowadzi do wygenerowania dodatkowej wartości dla nabywcy. Może też zdarzyć się w przypadku transakcji pomiędzy najemną a wynajmującym. Jeśli jednak nieruchomość przedstawia jednakową Wartość synergiczną dla kilku potencjalnych oferentów (np. gwarantując każdemu z nich większy zakres działania), wówczas tę wartość należy rozpatrywać w kategoriach Wartości rynkowej nieruchomości.

## **6. Wartość inwestycyjna**

### **6.1. Definicje**

- 6.1.1.** Wartość nieruchomości dla właściciela lub potencjalnego kupującego, obliczona na podstawie ich indywidualnych kryteriów inwestycyjnych. Podczas, gdy każdy potencjalny nabywca samodzielnie obliczy Wartość inwestycyjną nieruchomości w celu ustalenia ceny, jaką zaproponuje za nieruchomość, wartość obliczona w ten sposób może być równa Wartości rynkowej nieruchomości, ale może też być od niej wyższa lub niższa.
- 6.1.2.** Wartość inwestycyjna najczęściej stosowana jest do celów pomiaru wyników inwestycji w nieruchomości.

### **6.2. Komentarz**

- 6.2.1.** To subiektywne pojęcie odnosi się do konkretnej nieruchomości i konkretnego inwestora, grupy inwestorów lub jednostki, kierujących się określonymi celami i/lub kryteriami inwestycyjnymi. Jako że wyceny opracowane na tej podstawie określają kwotę, jaką zaoferować może konkretny nabywca, nie odzwierciedlają one ogólnej opinii rynku na temat nieruchomości. Dlatego też nie należy spodziewać się, że będą one spójne lub zbliżone do wycen opracowanych na innych podstawach, w tym Wartości rynkowej. Tego typu wyceny:



- ▶ mają za zadanie określić wartość nieruchomości dla określonego inwestora indywidualnego, który kieruje się rzeczywistymi interesami, nie zaś dla nabywcy hipotetycznego;
  - ▶ nie zakładają faktycznego przekazania nieruchomości między stronami.
- 6.2.2.** Ważne, by ustalić sposób określenia, jaką wartość dla konkretnych inwestorów przedstawia nabywana nieruchomość.
- 6.2.3.** Z perspektywy ilościowej inwestowanie w nieruchomości jest zbliżone do inwestycji na rynkach kapitałowych: aby z powodzeniem zainwestować w nieruchomości, inwestorzy muszą ocenić wartość nieruchomości, które kupują, na podstawie rozsądnych opinii na temat korzyści, jakie taka inwestycja wygeneruje, np. na skutek wzrostu ceny nieruchomości, z dochodów z najmu, dotacji publicznej, czy też połączenia tych czynników. Dlatego też założenia inwestora dotyczące rentowności aktywów i potencjalnego zysku kapitałowego, wraz z oczekiwanym horyzontem inwestycyjnym i konkretnymi wymaganiami dotyczącymi zwrotu z inwestycji, będą odgrywały kluczową rolę w określeniu wartości inwestycyjnej aktywów.
- 6.2.4.** Taka podstawa wartości stosowana jest w celu oszacowania Wartości inwestycyjnej nieruchomości dla znanego inwestora indywidualnego. Proces ten różni się od szacowania Wartości rynkowej: podczas gdy Wartość rynkowa stanowi najkorzystniejszą cenę, której można zasadnie oczekiwać na rynku, biorąc pod uwagę różne typy wszystkich potencjalnych oferentów, z kolei Wartość inwestycyjna to maksymalna cena, jaką zaproponowałby znany indywidualny oferent, kierując się własnymi konkretnymi wymaganiami dotyczącymi zwrotu z inwestycji.
- 6.2.5.** Ma ona zastosowanie wówczas, gdy inwestor potrzebuje oszacować maksymalną cenę zapłaty za zakup nieruchomości, biorąc pod uwagę korzyści płynące z posiadania danych aktywów.
- 6.2.6.** **Informacje, jakie należy zgromadzić** – aby określić Wartość inwestycyjną, rzeczoznawca potrzebuje:

- ▶ wszelkich konkretnych informacji na temat charakterystyki portfela spółek lub nieruchomości klienta, które mogą wpływać na przyszłe przepływy gotówkowe generowane przez przedmiotową nieruchomość;
  - ▶ zestawienia kryteriów klienta dotyczących inwestycji, zakupu lub najmu (m.in. docelową stopę zwrotu lub przewidywany horyzont inwestycyjny).
- 6.2.7. Raportowanie** – Operat szacunkowy, opracowany zgodnie z ESW 5, musi wskazywać, że przyjętą podstawą wyceny jest Wartość inwestycyjna oraz że Wartość rynkowa może być różna.
- 6.2.8.** Należy wyraźnie zaznaczyć, że operat został opracowany z myślą o konkretnych kliencie, do którego jest skierowany, zawiera szczególne wymagania i założenia odnoszące się wyłącznie do takiego klienta oraz nie powinien być wykorzystywany jako punkt odniesienia przez żadne osoby trzecie.
- 6.2.9.** Operat musi zawierać także wymagane kryteria i informacje otrzymane od klienta.

## 7. Wartość bankowo-hipoteczna

- 7.1. Definicja** – wartość nieruchomości określona w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania.
- 7.1.1.** W różnych krajach definicje wartości bankowo-hipotecznej różnią się, a także zdarza się, że w ramach jednego kraju poszczególne instytucje finansowe posługują się odmiennymi definicjami tego terminu. Rzeczoznawcy korzystający z pojęcia wartości bankowo-hipotecznej muszą wskazać konkretną definicję terminu i/lub ustawodawstwo, do jakiego się odwołują.
- 7.2. Komentarz**
- 7.2.1.** Powyższa definicja została zawarta w Rozporządzeniu (UE) nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych, CRR).

- 7.2.2.** CRR uznaje Wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości za podstawę obliczania ważonych ryzykiem ekspozycji instytucji kredytowych, zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości. Ścisłe rzecz biorąc, CRR uznaje, że nieruchomości stanowi zabezpieczenie lub środek łagodzący ryzyko, który wiąże się z obniżoną wagą ryzyka, tj. wpływa na obniżenie wymogów kapitałowych instytucji kredytowych.
- 7.2.3.** W niektórych krajach europejskich pojęcie Wartości bankowo-hipotecznego oznacza określoną wartość w kontekście długoterminowych programów kredytowania. Jest to podejście bazujące na wartości narażonej na ryzyko, stosowane w celu zarządzania ekspozycją na ryzyko po stronie instytucji kredytowych, z uwzględnieniem specjalnych wymogów bezpieczeństwa. Ma ono szczególne zastosowania w wycenie nieruchomości w celu ich finansowania, tj. wyceny kwalifikowanych aktywów stanowiących zabezpieczenie emisji listów zastawnych. W opinii nadzorców systemu bankowego, Wartość bankowo-hipoteczną oznacza narzędzie do zarządzania ryzykiem, w którym należy uwzględniać wyłącznie długoterminowe zrównoważone właściwości nieruchomości, bez elementów spekulacyjnych. Z kolei pojęcie Wartości rynkowej w ujęciu ogólnym rozumie się jako reprezentację wartości chwilowej, rynkową ocenę wartość w konkretnym czasie (*zob. ESW1*).
- 7.2.4. Raportowanie** – Raport, opracowany zgodnie z ESW 5, musi wskazywać, że przyjętą podstawą wyceny jest Wartość bankowo-hipoteczną oraz że Wartość rynkowa może być różna.

## 8. Wartość ubezpieczeniowa

### 8.1. Definicje

- 8.1.1.** Wartość ubezpieczeniowa oznacza koszt zastąpienia uszkodzonej nieruchomości materiałami podobnego rodzaju i jakości, bez odliczenia amortyzacji.

### 8.2. Komentarz

- 8.2.1.** Wartość ubezpieczeniowa powinna obejmować w szczególności wszelkie odpowiednie kwoty dodatkowe, w tym m.in. opłaty należne architektom, inżynierom i dostawcom mediów, zezwolenia, licencje i zgody. O ile nie wskazano inaczej, należy wykluczyć wszelkie urządzenia i maszyny oraz pozostałe materiały, które nie stanowią elementu struktury (jako że objęte są zazwyczaj ubezpieczeniem dodatkowym).

- 8.2.2.** Wycena nie musi uwzględniać gruntu, chyba że jest on narażony na określone ryzyko, które pokrywa polisa ubezpieczeniowa (np. powódź, zanieczyszczenie lub osunięcie gruntu). W niektórych krajach tego typu szkody uwzględnione są w osobnej polisie.
- 8.2.3.** 1.1. Operat musi spełniać określone wymagania ujęte w ESW Operat szacunkowy dla nieruchomości mieszkaniowych.

## **9. Wartość do celów podatkowych na szczeblu lokalnym i krajowym**

W wielu krajach aktywa w postaci nieruchomości wykorzystywane są jako podstawa naliczania podatków na poziomie lokalnym i krajowym. Podatki mogą dotyczyć zdarzeń jednostkowych (takich, jak sprzedaż albo zakup nieruchomości, czy też śmierć właściciela) lub też być naliczane regularnie, najczęściej w ujęciu rocznym. Jako że pojęcie wartości przyjmowanej do celów podatkowych określają zazwyczaj odpowiednie przepisy prawa i regulacje na szczeblu krajowym i lokalnym, dalsze omawianie tego zagadnienia w ramach ESW nie jest wskazane.

## **10. Wartość w przypadku wyłączenia i/lub odszkodowania**

W przypadku, gdy instytucja rządowa lub samorządowa w sposób wymuszony nabywa nieruchomość w celu przeprowadzenia projektu w imię interesu społecznego, właścicielowi (oraz mieszkańcom, jeśli dotyczy) przysługuje zazwyczaj odpowiednia wypłata odszkodowania. Choć kwota odszkodowania z tytułu utraty nieruchomości bazuje zazwyczaj na Wartości rynkowej, zasadę tę można zmodyfikować na podstawie lokalnych lub krajowych przepisów prawa lub precedensu prawnego. W związku z tym kwestia ta nie będzie poruszana w ramach ESW.





# EWS 3 Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy

Każdą wycenę wykonywaną zgodnie z niniejszymi Standardami przeprowadza Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy.

Rzeczoznawcy kierują się najwyższymi standardami uczciwości i etyki i wykonują swoje obowiązki w sposób nieprzynoszący szkody ich klientom, społeczeństwu, grupie zawodowej, czy też odpowiedniej krajowej izbie rzeczoznawców majątkowych.

Rzeczoznawca musi być w stanie wykazywać się profesjonalnymi umiejętnościami, wiedzą, działać z odpowiednią dbałością i w sposób etyczny, zgodnie z rodzajem i zakresem wyceny, a także ujawnić wszelkie czynniki, które mogą mieć wpływ na obiektywny obraz sytuacji. Każda wycena musi stanowić opartą na faktach i niezależną opinię rzeczoznawcy, sformułowaną na uznanej podstawie lub podstawach wyceny.

- 1. Wprowadzenie**
- 2. Zakres**
- 3. Ogólne**
- 4. Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy**
- 5. Komentarz**

## 1. Wprowadzenie

Aby klient mógł uznać otrzymaną wycenę za wiarygodną, musi zostać ona opracowana w sposób profesjonalny przez obiektywnego rzeczoznawcę posiadającego odpowiednie umiejętności, kompetencje i doświadczenie.

## 2. Zakres

Niniejszy Standard nakłada wymóg sporządzenia Operatu szacunkowego przez Wykwalifikowanego rzeczoznawcę. Wszyscy rzeczoznawcy będący współautorami Operatu szacunkowego muszą posiadać dostateczne doświadczenie zawodowe i postępować zgodnie z profesjonalnymi standardami pracy oraz, analizując kwestie dotyczące wyceny, muszą spełniać oczekiwania wskazane w niniejszym Standardzie.

## 3. Ogólne

- 3.1. Proces wyceny przeprowadza Wykwalifikowany rzeczoznawca posługujący się umiejętnościami zawodowymi, posiadający wiedzę, kompetencje oraz niezależność, stosowanie do wymogów ESW i postanowień Kodeksu Etyki Zawodowej Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych. Zadania realizowane przez rzeczoznawcę muszą spełniać wymagania profesjonalnego postępowania. Profesjonalna realizacja zadań oznacza, że umiejętności, wiedza i kompetencje rzeczoznawcy muszą być odpowiednie dla danego rodzaju i zakresu wyceny, a także należy ujawnić wszelkie czynniki, które mogą mieć wpływ na obiektywny obraz sytuacji.
- 3.2. Warunki dotyczące instrukcji dla rzeczoznawcy należy uzgodnić przed rozpoczęciem procesu wyceny i wyraźnie sformułować na piśmie przed prezentacją wyceny. Wyceny, które będą dostępne publicznie lub z których korzystają strony trzecie, podlegają często przepisom ustawy lub regulacjom. Często zdarza się, że występują określone wymagania, jakie musi spełnić rzeczoznawca, by móc uznać go na osobę odpowiednią do wydania prawdziwie obiektywnej i niezależnej opinii. Nie obowiązują jednak żadne ustawowe lub regulacyjne kryteria dla większości wycen, a co za tym w gestii rzeczoznawców leży upewnienie się, że posiadają umiejętności, wiedzę, kompetencje i niezależność wymagane w przypadku udzielonych im instrukcji (*więcej informacji w ESW 4*).



- 3.3.** W każdym wypadku po stronie rzeczoznawców leży odpowiedzialność za zapewnienie, że są świadomi potencjalnych konfliktów interesów i zagwarantowanie, że są w stanie zachować konieczną bezstronność.

## 4. Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy

*(Wszelkie odniesienia do „rzeczoznawcy” w niniejszej publikacji należy uznać za odniesienia do „Wykwalifikowanego rzeczoznawcy”)*

- 4.1. Definicja – Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy** to osoba fizyczna, zarówno samozatrudniona jak i zatrudniona przez spółkę zajmującą się wyceną, bądź inny podmiot prawny, która jest odpowiedzialna za przygotowanie wycen oraz która:

albo

- ▶ ukończyła studia wyższe, studia podyplomowe; lub
- ▶ posiada inne uznane świadectwo akademickie lub dyplom szkolenia zawodowego w zakresie wyceny nieruchomości, które spełnia Minimalne wymagania szkoleniowe TEGOVA i posiada co najmniej dwa lata doświadczenia zawodowego w zakresie wyceny nieruchomości; lub
- ▶ może wykazać się wieloletnim doświadczeniem zawodowym w przedmiotowym zakresie.

- 4.2. Kompetencje – Wykwalifikowani rzeczoznawcy posiadają kompetencje, jeśli potrafią wykazać, że:**

- ▶ posiadają dostateczne doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości w lokalizacji i kategorii zbliżonej do wycenianej aktualnie nieruchomości lub, po ujawnieniu klientowi faktu nieposiadania dostatecznego doświadczenia przed powierzeniem im zadania, otrzymali wymagane wsparcie od osoby lub osób o odpowiednich kompetencjach i wiedzy;
- ▶ jeśli wymagają tego krajowe przepisy lub regulacje w kraju macierzystym, posiadają licencję na działanie w charakterze rzeczoznawcy lub są członkami stowarzyszenia zawodowego;
- ▶ postępują zgodnie z wszelkimi wymogami prawnymi, regulacyjnymi, etycznymi i umownymi dotyczącymi wyceny;

- ▶ kierują się najwyższymi standardami uczciwości i etyki i wykonują swoje obowiązki w sposób nie przynoszący szkody ich klientom, społeczeństwu, grupie zawodowej, czy też odpowiedniej krajowej izbie rzeczoznawców. Wszyscy Wykwalifikowani rzeczoznawcy oraz reprezentujące ich organizacje zawodowe i merytoryczne muszą stosować się do zasad kodeksu etyki, który jest równie rygorystyczny co Kodeks Etyki Zawodowej Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA;
- ▶ posiadają ubezpieczenie z tytułu prowadzenia działalności zawodowej odpowiednio dla przeprowadzanej wyceny (chyba że Stowarzyszenie członkowskie tego nie wymaga);
- ▶ zdobywają oraz pogłębiają wiedzę zawodową, uczestnicząc w odpowiednich programach dokształcania się.

**4.3. Wyższe kompetencje** – uznaje się, że Wykwalifikowani rzeczoznawcy posiadają kompetencje na tym poziomie, jeśli potrafią wykazać, że:

- ▶ spełniają wymogi programu Uznania Zawodowego Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych (Recognised European Valuer – REV) stowarzyszenia TEGOVA; lub
- ▶ spełniają wymogi programu Rzeczoznawców ds. Wyceny Nieruchomości Mieszkaniowych TEGOVA (TEGOVA Residential Valuer – TRV).

*(zob. Część V niniejszych Standardów oraz strona [www.TEGOVA](http://www.tegova.org))*

**4.4. Uznany Europejski Rzeczoznawca Majątkowy (REV)** – TEGOVA opracowała Program Uznania Zawodowego Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych, aby umożliwić poszczególnym rzeczoznawcom, za pośrednictwem stowarzyszeń zawodowych do których należą, zdobycie wyższych kompetencji, które wykraczają poza zakres Minimalnych wymagań szkoleniowych TEGOVA, aby zapewnić klientów, zwłaszcza tych zagranicznych, o posiadanej przez siebie wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości. Program REV został ogólnie streszczony w Części V i opisany szczegółowo na stronie internetowej TEGOVA, [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

**4.5. Rzeczoznawca ds. Wyceny Nieruchomości Mieszkaniowych TEGOVA (TRV)** – Program Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Nieruchomości Mieszkaniowych TEGOVA pozwala potwierdzić kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie zawodowe poszczególnych rzeczoznawców zajmujących się wyceną nieruchomości mieszkaniowych. Zdobycie powyższego tytułu pomoże zagwarantować, że *„wewnętrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny [sq] odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę...”* (Dyrektywa 2014/17/UE, Artykuł 19 (2)).

Program TRV został ogólnie streszczony w Części V i opisany szczegółowo na stronie internetowej TEGOVA, [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

- 4.6. Minimalne wymagania szkoleniowe TEGOVA (MER)** – W ramach strategii edukacyjnej, która ma na celu promocję standardów w obszarze kompetencji zawodowych, TEGOVA opracowała Minimalne wymagania szkoleniowe (Minimum Educational Requirements – MER) z myślą o Stowarzyszeniach członkowskich, w świetle których każdy wykwalifikowany członek stowarzyszeń podejmujący pracę w zakresie wyceny nieruchomości z dniem 1 stycznia 2013 r. ma obowiązek stosować się do ww. standardów. Minimalne wymagania szkoleniowe TEGOVA zostały pobieżnie streszczone w Części V i opisane szczegółowo na stronie internetowej TEGOVA, [www.tegova.org](http://www.tegova.org).
- 4.7. Ustawiczny rozwój zawodowy** – Wykwalifikowani rzeczoznawcy muszą aktualizować swoją wiedzę, śledząc aktualne zmiany we wszystkich istotnych obszarach, takich jak przepisy prawa, rozwiązania techniczne i inne, które mają wpływ na sposób realizacji ich zadań, aby utrzymywać odpowiedni stan wiedzy na temat gospodarki i kwestii merytorycznych, który umożliwi przygotowanie i opracowanie wycen.

## 5. Komentarz

### 5.1. Ogólne

- 5.1.1.** Rzeczoznawcy muszą zapewnić, że spełniają wymagania dotyczące działania zgodnie ze standardami zawodowymi w zakresie wiedzy, kompetencji i bezstronności. Co za tym idzie, rzeczoznawca otrzymujący zlecenie musi przeprowadzić z klientem wstępne rozeznanie, aby zapoznać się z charakterem zlecenia i celem wyceny. Potwierdzenie szczegółów zlecenia będzie wymagało formy pisemnej i odbywa się na podstawie dostarczenia i przyjęcia Warunków współpracy (*zob. ESW 4*). Rzeczoznawca powinien spełniać zarówno wymagania stawiane przez klienta, jak i działać zgodnie z zasadami, przepisami ustawowymi i kodeksem etyki dotyczącymi konkretnych czynności.

### 5.2. Konflikty interesów

- 5.2.1.** Wymóg zachowywania profesjonalnego obiektywizmu w pracy rzeczoznawcy oznacza, że musi być on świadomy wszelkich okoliczności, które mogą być postrzegane jako konflikt interesów. W ramach wstępnego rozeznania rzeczoznawcy muszą poprosić klienta o zidentyfikowanie wszelkich innych zaintereso-

wanych stron i powiązanych podmiotów tak, aby ustalić czy z punktu widzenia rzeczoznawcy, partnerów rzeczoznawców, współzarządzających lub członków rodziny rzeczoznawcy istnieje ewentualny konflikt interesów.

- 5.2.2. W przypadku zaistnienia konfliktu interesów należy ujawnić go w piśmie skierowanym do klienta, który może zdecydować czy potwierdza powierzenie zlecenia rzeczoznawcy, pod warunkiem umieszczenia w Zaświadczeniu lub Operacji opracowanym przez rzeczoznawcę wyraźnego oświadczenia dotyczącego takich okoliczności.
- 5.2.3. Istnieje możliwość wystąpienia okoliczności, w których pomimo chęci ze strony klienta rzeczoznawca odmówi przyjęcia zlecenia.

### 5.3. Niezależność rzeczoznawcy

- 5.3.1. Mogą wystąpić różne okoliczności, w których relacje z klientem lub innym podmiotem będą wymagać, by rzeczoznawca był postrzegany nie tylko jako osoba kompetentna do realizacji działań, ale także niezależna, oraz by nie zachodziły żadne nieujawnione potencjalne konflikty interesów o charakterze rzeczywistym lub prawdopodobnym oraz takie, które można przewidzieć w momencie przyjęcia zlecenia. Wszelkie związki, inne potencjalne konflikty interesów lub pozostałe czynniki zagrażające względem niezależności i obiektywności rzeczoznawcy należy ujawnić klientowi w formie pisemnej i udokumentować w Operacji szacunkowym.
- 5.3.2. W przypadku powołania rzeczoznawców do współpracy przy wycenie, wszyscy oni podlegają solidarnie tym samym wymogom powyższym dotyczącym niezależności i obiektywizmu.

#### 5.3.3. Definicja wg. przepisów UE

- 5.3.3.1. Dyrektywa 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt w Artykule 19 (2) stanowi, co następuje:

*„Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.”*

## 5.4. Odpowiedzialność rzeczoznawcy

- 5.4.1. Jeżeli rzeczoznawcy powierzono wykonanie profesjonalnej usługi, polegającej na świadczeniu doradztwa co do wartości nieruchomości lub interesu prawnego do nieruchomości, która może stanowić dla klienta podstawę do podejmowania decyzji, ponosi on odpowiedzialność, a uchybienia mogą wywołać szkodę po stronie klienta lub też być podstawą podjęcia czynności prawnych względem rzeczoznawcy.
- 5.4.2. Zgodnie z zaistniałymi uwarunkowaniami i krajowym systemem prawnym, rzeczoznawcę można pociągnąć do odpowiedzialności, jeśli strata jest skutkiem braku umiejętności lub odpowiedniej troski, naruszenia umowy itp.
- 5.4.3. Zakres odpowiedzialności może zostać uwzględniony w pisemnych wytycznych i warunkach współpracy, a także uzgodniony trakcie opracowania i zatwierdzania Operatu szacunkowego.
- 5.4.4. Rzeczoznawcy mogą ograniczyć swoją odpowiedzialność w warunkach umów zawieranych z klientami. O ile jednoznacznie nie ustalono, że do Operatu szacunkowego będą miały dostęp osoby trzecie (np. jeśli nieruchomość jest wykorzystywana jako zabezpieczenie), wykorzystanie Operatu można ograniczyć, umożliwiając wgląd jedynie klientowi, oraz jednoznacznie wyłączyć odpowiedzialność względem osób trzecich.
- 5.4.5. W wielu krajach obowiązują jednak rygorystyczne limity, w tym natury ustawowej, dotyczące ograniczenia odpowiedzialności, więc przed wprowadzeniem odpowiednim w tym celu zapisów w umowie zaleca się, by rzeczoznawcy skorzystali z porady prawnej w zakresie prawdopodobnych skutków tego typu ograniczeń.
- 5.4.6. Profesjonalni rzeczoznawcy odpowiadają przede wszystkim względem swoich klientów. Wszelkie ograniczenia odpowiedzialności rzeczoznawców nie powinny być wprowadzane kosztem profesjonalizmu przeprowadzonej wyceny.
- 5.4.7. Rzeczoznawcy powinni przyjmować zlecenia zgodnie z posiadanymi kompetencjami i realizować je profesjonalnie, zgodnie ze wskazówkami, wyceniając nieruchomość i identyfikując wszystkie istotne dowody przed ostatecznym oszacowaniem wartości, wiarygodnie dokumentując informacje zgromadzone na tym etapie i przedstawiając rezultaty w sposób profesjonalny.
- 5.4.8. **Uznawanie ograniczeń w obszarze posiadanej wiedzy** – Rzeczoznawcy nie powinni przyjmować zleceń spoza swojego obszaru kompetencji. W bardziej

skomplikowanych przypadkach rzeczoznawca może nie posiadać szczególnej wymaganej wiedzy specjalistycznej, potrzebnej do ukończenia danego zadania. Może to dotyczyć wiedzy z dziedziny geologii, kwestii środowiskowych, surowców mineralnych, księgowych czy zagadnień prawnych. W takich okolicznościach rzeczoznawca komunikuje klientowi konieczność odbycia konsultacji z ekspertem, w celu ukończenia zadania. Aby uniknąć nieporozumień dotyczących odpowiedzialności i ewentualnych kwestii związanych z odpowiedzialnością wynikającą z umowy, zaleca się, by – jeśli to możliwe – rzeczoznawcy pozostawili w gestii klienta nawiązanie bezpośredniego kontaktu ze specjalistą, zamiast komunikować się z nim osobiście.

**5.4.9. Ubezpieczenie z tytułu prowadzenia działalności zawodowej** – w związku z tym, że poziom odpowiedzialności rzeczoznawcy wynikający z danej wyceny (wraz z wszelkimi kosztami sądowymi lub odsetkami narosłymi w trakcie trwania sporu) może przewyższać zasoby rzeczoznawcy lub spółki, w wielu krajach istnieje możliwość wykupu ubezpieczenia z tytułu prowadzenia działalności zawodowej. Zdając sobie sprawę, że tego typu ubezpieczenie stanowi dodatkową gwarancję z punktu widzenia klienta, wiele stowarzyszeń zawodowych wymaga od swoich wykwalifikowanych członków wykupienia ubezpieczenia w tym zakresie. Jednak posiadanie polisy ubezpieczeniowej nie jest ogólnie dostępne ani wymagane we wszystkich krajach.







# EWS 4 Proces wyceny

Warunki współpracy oraz podstawy przyjęte dla przeprowadzanej wyceny wymagają formy pisemnej i muszą zostać ustalone przed prezentacją wyceny.

Wycena zostaje przygotowana na podstawie przeprowadzonych badań, opracowana i zaprezentowana w formie pisemnej zgodnie z profesjonalnymi standardami. Podjęte działania muszą być wystarczające, by stanowić fundament dla zadeklarowanej opinii dotyczącej wartości.

Dane zachowane po złożeniu wyceny muszą w sposób wystarczający umożliwić weryfikację, czy analiza i ocena, przeprowadzone z uwzględnieniem przyjętego podejścia (bądź podejść) do oszacowania wartości ujętej w operacie, były dostateczne dla danego rodzaju i zakresu wyceny.

- 1. Wprowadzenie**
- 2. Zakres**
- 3. Warunk współpracy**
- 4. Współpraca z doradcami, audytorami i innymi podmiotami ze strony klienta**
- 5. Komentarz**
- 6. Argumenty wspierające wycenę**
- 7. Weryfikacja wyceny**

## 1. Wprowadzenie

Wycena powinna zostać sporządzona w sposób fachowy, biorąc pod uwagę wycenianą nieruchomość oraz wszelkie dostępne dowody tak, aby oszacowanej wartości nie dało się zakwestionować.

## 2. Zakres

Niniejszy Standard omawia czynności dokonywane w procesie przygotowania Operatu szacunkowego.

Począwszy od Warunków współpracy, poprzez ocenę i oględziny nieruchomości, następnie dokonuje się weryfikacji Operatu szacunkowego i przechowuje dane. Standard ten wyszczególnia także kwestie, jakie należy wziąć pod uwagę w przypadku, gdy rzeczoznawcy zlecono przeprowadzenie weryfikacji istniejącej wyceny.

## 3. Warunki współpracy

- 3.1.** Warunki współpracy to szczegółowe warunki umowy zawartej pomiędzy rzeczoznawcą majątkowym lub firmą zajmującą się wyceną a klientem. Warunki te przedstawiane są klientowi lub potencjalnemu klientowi po uprzednim otrzymaniu ustnego lub pisemnego zlecenia na realizację usługi wyceny nieruchomości. Dla każdego zlecenia opracowuje się konkretne warunki, które w sposób wyraźny i odpowiedni odzwierciedlają charakter i cel wyceny, a także zakres badań, jakie należy przeprowadzić w celu wydania opinii na temat oszacowanej wartości.
- 3.2.** Szczegółowe Warunki współpracy należy uzgodnić na piśmie przed przystąpieniem do realizacji usługi.
- 3.3.** Uzgodnione Warunki współpracy mogą następnie wymagać poprawek, a wszelkie zmiany należy udokumentować na piśmie, aby uniknąć ewentualnych nieporozumień i wynikających z nich sporów.
- 3.4.** Warunki współpracy należy poddawać regularnej ocenie, uwzględniając informację zwrotną od klienta lub zmiany wymogów klienta, najnowsze zmiany w przepisach, regulacjach, wymaganiach stowarzyszenia zawodowego rzeczoznawcy, a także wszelkie aktualizacje i nowe wydania ESW.

- 3.5.** Brak zachowania formy pisemnej Warunków współpracy oznacza, że są one niezgodne z ESW oraz wymogami Kodeksu Etyki Zawodowej Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA. Może powodować także brak dostatecznych argumentów obrony w razie jakichkolwiek postępowań dotyczących opłat, zaniechań lub wykonania zlecenia.
- 3.6.** W przypadku, gdy rzeczoznawca regularnie wykonuje podobne wyceny, np. wyceny na potrzeby kredytu, na rzecz tego samego klienta, z którym uzgodnił warunki współpracy, rzeczoznawca musi potwierdzić na piśmie, że ustalone warunki mają zastosowanie, chyba że strony uzgodniły inaczej. O wszelkich dalszych zmianach należy poinformować klienta na piśmie, gdy tylko wejdą one w życie.
- 3.7.** Minimalne warunki, jakie należy uwzględnić i uzgodnić to:
- ▶ Tożsamość klienta;
  - ▶ Cel wyceny;
  - ▶ Nieruchomość poddawana wycenie;
  - ▶ Własność;
  - ▶ Podstawa lub podstawy wartości;
  - ▶ Konkretna data wyceny;
  - ▶ Potwierdzenie braku konfliktu interesów. Oświadczenie dotyczące uprzednich czynności dotyczących konkretnej nieruchomości lub współpracy z zainteresowanymi stronami;
  - ▶ Tożsamość i status rzeczoznawcy;
  - ▶ Założenia, założenia szczególne i odstępstwa od ESW;
  - ▶ Zakres i zasięg przeprowadzonych badań;
  - ▶ Wiarygodność informacji dostarczonych przez klienta;
  - ▶ Wszelkie ograniczenia dotyczące publikacji;
  - ▶ Zakres, w jakim dochowana zostanie należyta staranność;
  - ▶ Zgodność z Europejskimi Standardami Wyceny;
  - ▶ Podstawy naliczanych opłat;
  - ▶ Podstawowe ograniczenie odpowiedzialności;
  - ▶ Harmonogram prac.

*(zob. tabela w punkcie 5.10)*

## 4. Współpraca z doradcami, audytorami i innymi podmiotami ze strony klienta

- 4.1. Rzecznik może być zmuszony do współpracy z doradcami klienta, w celu zabezpieczenia wymaganych informacji. Jeśli wycena ma zostać uwzględniona w sprawozdaniu finansowym, ścisła współpraca z audytorami jest szczególnie istotna aby zagwarantować, że przeprowadzane czynności są zgodnie z faktycznymi potrzebami, a także zapewnić spójność oraz upewnić się, że zastosowano odpowiednią podstawę wartości.
- 4.2. Na podstawie fachowej oceny rzeczoznawca określi, czy będzie posiłkować się otrzymanymi lub ujawnionymi informacjami. W ustalonych warunkach współpracy należy wyraźnie wskazać, w jakim stopniu uznaje się za wiarygodne informacje otrzymane od klienta, przedstawicieli klienta lub osób trzecich.

## 5. Komentarz

- 5.1. Rzecznicy są w pełni odpowiedzialni za to, by zagwarantować, że – zgodnie ze stanem faktycznymi i w publicznej ocenie – posiadają odpowiednie kompetencje i kwalifikacje oraz nie są wykluczeni z procesu wyceny z uwagi na rzeczywiste, potencjalne lub rzekome konflikty interesów lub – w przypadku występowania takich konfliktów – ujawnili je i podjęli ewentualne kroki w celu ich zniwelowania oraz nie wykazują żadnych rzeczywistych lub potencjalnych braków, a co za tym idzie, mogą zrealizować oferowane im zadanie.
- 5.2. Do nieoczekiwanych zdarzeń, takich jak spory prawne, może dojść nawet wiele lat po ukończeniu pierwotnego zlecenia wyceny. Kontekst historyczny i argumentacja uzasadniająca wprowadzenie szczególnych warunków mogą okazać się trudne do odtworzenia, jeśli w odpowiednim momencie nie zostały odnotowane na piśmie. Odpowiedni dokument pomoże także wykazać, jeśli wycena została użyta w celach innych niż zakładane.
- 5.3. Z punktu widzenia rzeczoznawcy taki dokument stanowi cenny materiał, który w wyraźny i zwięzły sposób wyszczególnia ustalenia poczynione i zaakceptowane przed podjęciem zlecenia. Ponadto, stanowi potwierdzenie, że zarówno klient, jak i profesjonalni doradcy klienta wiedzą, czego spodziewać się po wycenie i mogą ocenić, czy zrealizowane zadanie jest zgodne z ich potrzebami i oczekiwaniami.

- 5.4. Wyceny realizowane przez podwykonawców** – uprzednia zgoda klienta jest wymagana w przypadku, gdy realizacja wyceny została powierzona w ramach podwykonawstwa innym rzeczoznawcom o konkretnej specjalizacji lub jeśli wymagane jest znaczące fachowe wsparcie osób trzecich. Wydaną przez klienta zgodę należy udokumentować na piśmie i ujawnić w Operacie szacunkowym.
- 5.5. Wyceny przekazane osobom trzecim** – istnieje ryzyko, że wyceny sporządzone w określonym celu zostaną przekazane osobom trzecim i wykorzystane w innym, niepowiązanym celu. W związku z tym Warunki współpracy muszą wyłączać odpowiedzialność rzeczoznawcy względem osób trzecich oraz określać ograniczony charakter wyceny, przeznaczony wyłącznie w celu wykorzystania przez klienta.
- 5.6. Wyceny niezgodne z ESW** – w przypadku, gdy rzeczoznawcy zleca się sporządzenie wyceny na podstawach, które są niezgodne z niniejszymi Standardami lub naruszają te Standardy, na początku realizacji zlecenia rzeczoznawca musi poinformować klienta, że w Operacie zostanie umieszczona wzmianka o odejściu od ESW.
- 5.7. Wyceny przeprowadzone na podstawie ograniczonych informacji lub w oparciu o szczególne założenia** – może dojść do sytuacji, w której informacje są ograniczone, możliwości dokonania oględzin są niewystarczające lub rzeczoznawca dysponuje ograniczonym czasem. Na przykład, w niektórych przypadkach Operat wymagany jest do wewnętrznych celów zarządu, w innych jest konieczny w związku z transakcją przejęcia lub fuzji, kiedy czas jest na wagę złota. W takich przypadkach rzeczoznawca musi upewnić się, uzgodnione warunki współpracy potwierdzają, że Operat będzie wykorzystywany wyłącznie przez klienta i nie dojdzie do jego publikacji.
- 5.8. Rzeczoznawca może być zmuszony do przyjęcia szczególnych założeń lub zgodnie ze wskazówkami klienta dokonać wyceny na podstawie szczególnych założeń.** Takie założenia to m.in.:
- ▶ założenie, że nieruchomość nie jest wynajęta, w przypadku gdy w rzeczywistości jest przedmiotem najmu;
  - ▶ szacowanie wartości na podstawie założonych pozwoleń dotyczących planu miejscowego, które różnią się od tych faktycznie wydanych;
  - ▶ założenie, że wycena sporządzana jest dla nieruchomości, która ucierpiała w pożarze;

- ▶ szczególne założenia w przypadku wyceny funkcjonującego obiektu handlowego.

W takich okolicznościach, niezwykle istotne jest to, by w warunkach współpracy wyraźnie określić, że Operat szacunkowy oraz wszelkie publikacje opracowane na jego podstawie, jasno wskazywały warunki i instrukcje dotyczące wyceny, cel i kontekst wyceny, zakres do jakiego ograniczono badanie, poczynione założenia, wagę przykładaną do tego, by źródła wykorzystanych informacji były odpowiednie, opinię przedstawioną w wycenie oraz zakres odchylenia od niniejszych Standardów.

**5.9.** W wyjątkowych sytuacjach, odpowiednim i stosownym rozwiązaniem może okazać się wydanie **wycen zawierających odpowiednie kwalifikacje**, jeśli zastosowanie mają poniższe ograniczone okoliczności:

- ▶ rzeczoznawca dokonał uprzednio oględzin przedmiotowej nieruchomości i zna nieruchomość, rynek oraz sąsiedztwo; lub
- ▶ rzeczoznawca otrzymał od zarządu i/lub Rzeczoznawców wewnętrznych przedsiębiorstwa odpowiednie szczegółowe informacje uzupełniające, które pozwalają uzupełnić braki w badaniu jakie sam przeprowadził.

## 5.10. Komentarz dotyczący minimalnego zakresu Warunków współpracy

Warunki	Szczegóły
Tożsamość klienta	
Cel wyceny	Rzeczoznawca musi oświadczyć, że wycena ma zastosowanie wyłącznie w konkretnym, wyszczególnionym celu.

Rzeczywista nieruchomość poddawana wycenie	<p>Należy podać adres nieruchomości.</p> <p>Należy wziąć pod uwagę następujące kwestie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ W przypadku braku określonych granic wycenianej nieruchomości, może okazać się konieczne wskazanie odniesienia do planu i położenia względem innego trwałego obiektu</li> <li>▶ Jeśli na nieruchomości znajdują się stałe elementy wyposażenia, wykończenia lub sprzęty, należy określić, które z nich pozostaną na nieruchomości;</li> <li>▶ Jeśli wyceniana nieruchomość jest wynajmowana, wszelkie udogodnienia wprowadzone przez najemców mogą zostać pominięte w przypadku przedłużenia lub aktualizacji najmu, co z kolei może mieć wpływ na wartość nieruchomości.</li> </ul>
Stan własności	Jeśli mamy do czynienia z więcej niż jednym interesem prawnym lub zbiorem praw do nieruchomości, należy wskazać, którego/których z nich dotyczy wycena.
Podstawa lub podstawy wartości	Należy wskazać podstawę lub podstawy wartości, które będą ujęte w operacie. Należy zastosować podstawy wyceny uznane przez ESW. Decyzja o wyborze może zależeć od klienta, instytucji zawodowej lub być narzucona przepisami prawa lub regulacjami.
Konkretna data wyceny	
Potwierdzenie braku konfliktu interesów. Oświadczenie dotyczące uprzednich czynności dotyczących konkretnej nieruchomości lub współpracy z zainteresowanymi stronami	(zob. ESW 3.5.2)

<p>Tożsamość i status rzeczoznawcy</p>	<p>Oświadczenie, że rzeczoznawca działa w charakterze zewnętrznego i niezależnego podmiotu. Potwierdzenie zgodności z zasadami Europejskiego Kodeksu Postępowania i Etyki stowarzyszenia rzeczoznawców, do której należy rzeczoznawca i TEGOVA.</p> <p>Kwalifikacje i tytuły przyznane rzeczoznawcy, w tym REV czy TRV, jeśli dotyczy.</p>
<p>Założenia, założenia szczególne i odstępstwa od ESW</p>	<p>Należy wskazać wszelkie założenia, w tym założenia szczególne wymagane przez klienta w trakcie przygotowania wyceny lub Operatu szacunkowego. Należy wskazać wszelkie odchylenia od ESW wraz z uzasadnieniem.</p> <p><i>(zob. ESW 1)</i></p>
<p>Zakres i zasięg przeprowadzonych badań</p>	<p>Należy wyraźnie wskazać zakres i zasięg przeprowadzonych badań. Należy omówić także zakres przeprowadzonych oględzin (na zewnątrz i wewnątrz nieruchomości).</p>
<p>Wiarygodność informacji dostarczonych przez klienta</p>	<p>Jeśli klient dostarczył informacje dotyczące nieruchomości lub jeśli klient pouczył rzeczoznawcę, by zdobył informacje od wskazanej osoby trzeciej, wówczas warunki współpracy muszą wskazywać, że rzeczoznawca będzie uznawał takie informacje za wiarygodne i nie będzie próbował weryfikować prawdziwości dostarczonych informacji.</p> <p>Rzeczoznawca nie przyjmuje odpowiedzialności w przypadku, gdy klient wstrzymuje informacje lub dostarcza nieprawdziwe informacje.</p>
<p>Wszelkie ograniczenia dotyczące publikacji</p>	<p>Należy wskazać wszelkie istniejące i uzgodnione ograniczenia dotyczące publikacji, powielania, publicznych odniesień do lub rozpowszechniania Operatu szacunkowego.</p>



Zakres, w jakim dochowana zostanie należyta staranność	Należy wskazać konkretne osoby, w stosunku do których należy dochować należytej staranności. Może okazać się zasadne, by wskazać brak odpowiedzialności lub obowiązku dochowania należytej staranności względem jakichkolwiek osób trzecich.
Zgodność z Europejskimi Standardami Wyceny	W przypadku uznania wyceny za zgodną z ESW, należy dodać odniesienie ze wskazaniem tytułu Europejskie Standardy Wyceny.
Podstawy naliczanych opłat	Należy wyszczególnić wszelkie istotne koszty i opłaty poniesione przez klienta. Jeśli wydatki zostaną dopiero naliczone, należy wskazać podstawę takich opłat. Należy jednoznacznie wskazać, jeśli podane kwoty nie zawierają podatku VAT lub innych podatków. Jeśli klient nie jest zarejestrowanym płatnikiem VAT (np. jest osobą fizyczną), należy podać kwoty łączne, z podatkiem VAT. Jeśli wysokość opłat jest ustalana przez osoby trzecie lub narzucona ustawowo, należy podać rzeczywistą kwotę, jaka zostanie naliczona.
Podstawowe ograniczenie odpowiedzialności	
Harmonogram prac	

## 6. Argumenty wspierające wycenę

- 6.1.** Fachowa wycena opiera się na dokonanej przez rzeczoznawcę ocenie przedmiotowej nieruchomości w określonym kontekście, badaniu i weryfikacji wszelkich kwestii, które mogą wpływać na wartość nieruchomości. Jakość całej wyceny w pewnej mierze zależy od jakości materiałów wykorzystanych w procesie jej przygotowania, dlatego też rzeczoznawca powinien zweryfikować wszystkie źródła i dane zaczerpnięte z takich materiałów. Należy przeanalizować także uwarunkowania rynkowe istotne z punktu widzenia określonej nieruchomości, jako że w jakościowych ocenach stanowią one także istotną podstawę podejmowanych decyzji. Dane zachowane po złożeniu wyceny muszą w sposób wystarczający umożliwiać weryfikację, czy analiza i ocena, przeprowadzone z uwzględnieniem

przyjętego podejścia (bądź podejść) do oszacowania wartości ujętej w operacie, były dostateczne dla danego rodzaju i zakresu wyceny.

**6.2. Oględziny nieruchomości** – w ramach gromadzenia wiedzy z pierwszej ręki na temat nieruchomości, rzeczoznawca podpisujący się pod Operatem szacunkowym lub wyznaczona i wykwalifikowana osoba przez niego oddelegowana musi przeprowadzić osobiście wizję lokalną nieruchomości. Aby udokumentować wszelkie kwestie, które wydają się być istotne dla wartości nieruchomości, w trakcie oględzin należy obejrzeć wewnątrz obiektów, okolicę i otoczenie.

**6.2.1.** Operat szacunkowy musi zawierać poniższe informacje z oględzin:

- ▶ Data oględzin;
- ▶ Informacje, które zostaną przekazane i przeanalizowane: zestawienie dokumentów i innych informacji pozyskanych od osób trzecich, np. dane z katastru, informacja o powierzchni, bieżący stopień zajęcia nieruchomości, najemcy, itp., w tym wskazanie źródła danych i dowodów towarzyszących;
- ▶ Potwierdzenie, że wizja lokalna została przeprowadzona przez rzeczoznawcę lub odpowiednio wykwalifikowaną osobę będącą pod jego nadzorem;
- ▶ Imię i nazwisko oraz kwalifikacje osoby, która osobiście przeprowadziła oględziny nieruchomości oraz zakres przeprowadzonych oględzin. Jeśli oględziny nieruchomości były mniej kompletne niż standardowo jest to wymagane dla tego rodzaju wyceny, należy wskazać na ten fakt.
- ▶ Odpowiedzialność za oględziny – spoczywa na rzeczoznawcy podpisującym Operat;
- ▶ Wymiar, w jakim udało się przeprowadzić oględziny nieruchomości.

**6.2.2.** Charakter wizji lokalnej będzie zależał od samej nieruchomości oraz krajowych przepisów prawa, zwyczajów oraz praktyk. W każdym wypadku rzeczoznawca powinien udokumentować podstawowe cechy nieruchomości i lokalizacji, które mają wpływ na wartość.

**6.2.3.** Charakter i skala oględzin nieruchomości zależy od celu wyceny oraz podstaw uzgodnionych z klientem. Mogą zaistnieć okoliczności, m.in. w przypadku sporządzenia wyceny portfela, w których zasadne może okazać się ograniczenie oględzin wyłącznie do inspekcji nieruchomości z zewnątrz lub przeglądu okolicy, lub też dokonania oceny zaocznie. Jeśli do oględzin nie doszło lub nie zostały one przeprowadzone w sposób właściwy, który pozwalałby na zabranie wszystkich koniecznych informacji, w Operacie szacunkowym należy umieścić wzmiankę o tym fakcie oraz wynikającym z niego ograniczeniu, ponieważ może okazać się,

że nie udało się wskazać czynników, które mogą mieć znaczny wpływ na wartość nieruchomości.

- 6.3. Należy właściwie wskazać na istotne kwestie finansowe, prawne i regulacyjne dotyczące nieruchomości.
- 6.4. Po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości rzeczoznawcy powinni odszukać dostępne obiekty porównawcze (sprzedane lub wystawione na sprzedaż, lub wynajęte lub przeznaczone pod wynajem) i kompleksowo przeanalizować je na podstawie dowodów w postaci cen i/lub dochodów.
- 6.5. Wyceny przygotowane dla celów zabezpieczenia kredytu hipotecznego wymagają obiektywnej oceny czynników ryzyka charakterystycznych dla danej nieruchomości, które są powiązane ze strukturą pożyczki i zakładanym okresem kredytowania.
- 6.6. Kwoty podawane w Operacie należy odpowiednio umotywować. Wycena to suma przeprowadzonych przez rzeczoznawców dochodzeń i badań, które dowodzą umiejętności gromadzenia danych pochodzących z różnych źródeł, skutecznego korzystania z takich materiałów i wydania zasadnej opinii.
- 6.7. Zawartość Operatu szacunkowego warunkuje cel wyceny i uzgodnione Warunki współpracy. ESW 5 dotyczy dokumentowania Wyceny.
- 6.8. Jeśli rzeczoznawca ma świadomość niestabilności na rynku, wahań lub innych kwestii, które mogą stanowić ryzyko dla wartości, należy odpowiednio ująć je i udokumentować w opracowaniu.

## 7. Weryfikacja wyceny

- 7.1. Weryfikacja wyceny oznacza ocenę Operatu sporządzonego przez innego rzeczoznawcę, nie zaś przeprowadzenie ponownej wyceny.
- 7.2. Pojęcie **Weryfikacja wyceny** może oznaczać:
  - ▶ ocenę Operatu sporządzonego przez innego rzeczoznawcę, przeprowadzoną w formie Sprawozdania z weryfikacji wyceny;

- ▶ Sprawdzenie ogólnej poprawności portfela wycen (*zob. WESW 1*) na podstawie badania reprezentatywnej próby nieruchomości, z uwzględnieniem podstawowych wyników przyjętych założeń i przeprowadzonych analiz;
- ▶ weryfikację przeprowadzoną przez bank zgodnie z Artykułem 208 paragraf 3 punkt b) Rozporządzenia (UE) nr 575/2013, które zgodnie z interpretacją EWS oznacza „ponowną wycenę”.

**7.3.** Niniejszy Standard odnosi się do **Weryfikacji wyceny** w znaczeniu określonym w pierwszym ustępie punktu 7.2.

**7.4.** Celem weryfikacji jest:

- ▶ ocena spójności weryfikowanej wyceny z Europejskimi Standardami Wyceny;
- ▶ analiza dokumentów, na podstawie których sporządzono wycenę i ocena poprawności i zasadności ich wykorzystania;
- ▶ identyfikacja wszelkich niespójności oraz ich wpływu na zawarte w wycenie wnioski.

*Uwaga – Celem weryfikacji wyceny nie jest podanie nowej wartości wyceny, jako że takie działanie wymagałoby przeprowadzenia nowej wyceny.*

**7.5.** Oprócz elementów koniecznych dla realizacji celów weryfikacji, **Sprawozdanie z weryfikacji wyceny** powinno zawierać co najmniej:

- ▶ Tożsamość klienta i innych użytkowników, do których sprawozdanie jest kierowane;
- ▶ Zakładany cel weryfikacji oraz zakładaną formę wykorzystania wyników weryfikacji;
- ▶ Wymogi dotyczące zachowania fachowej niezależności, którą kieruje się rzeczoznawca weryfikujący wycenę, formułując obiektywną opinię, na którą w żaden sposób nie wpływają osoby trzecie;
- ▶ Wskazanie, czy doszło do dyskusji z udziałem rzeczoznawcy przygotowującego pierwotną wycenę;
- ▶ Założenia i szczególne założenia przyjęte w procesie weryfikacji wyceny.

**7.6.** Zakres weryfikacji należy wskazać w sposób jasny i niemylący dla zlecających ani dowolnych niezależnych stron trzecich, które zyskają legalny dostęp do umowy dotyczącej zakresu przeprowadzanych prac.

**7.7. Sprawozdanie z weryfikacji** musi być przedstawione w sposób jasny i zawierać wystarczające informacje tak, by wynik weryfikacji nie był w żaden sposób mylący dla klienta i pozostałych użytkowników, dla których sprawozdanie z weryfikacji zostało opracowane.

**7.8. Rzeczoznawca przeprowadzający weryfikację** musi być:

- ▶ Wykwalifikowanym rzeczoznawcą, zgodnie z definicją ujętą w ESW 3;
- ▶ niezależny od rzeczoznawcy, który pierwotnie sporządził wycenę;
- ▶ w posiadaniu (co najmniej) faktów i informacji istotnych dla nieruchomości w dacie wyceny, z których korzystał pierwotny rzeczoznawca. Jeśli rzeczoznawca dokonujący weryfikacji nie posiada takich informacji lub posiada tylko część z nich, należy jasno wskazać na ten fakt.

**7.9. Wymagania, jakie musi spełniać rzeczoznawca dokonujący Weryfikacji wyceny:**

- ▶ Rzeczoznawca dokonujący Weryfikacji wyceny musi ocenić zgodność ze standardami wyceny, które obowiązywały w dacie wyceny;
- ▶ Choć rzeczoznawcy dokonujący weryfikacji mogą odwoływać się do fragmentów weryfikowanego Operatu szacunkowego, które w istotny sposób wspierają ich ocenę, muszą także wskazać, w jakim zakresie weryfikowali pierwotny Operat kierując się „założeniami szczególnymi”.



# EWS 5 Prezentacja wyceny

Wycena musi być prezentowana przejrzysto, w formie pisemnej zgodnej ze standardami zawodowymi, jasno wskazywać wytyczne, cel, podejścia, podstawy, metody i wnioski z wyceny, jak również sposób wykorzystania wyceny, zgodnie z ustalonymi warunkami współpracy.

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Operat szacunkowy – Definicja
4. Operat szacunkowyKomentarz
5. Operat szacunkowy dla nieruchomości mieszkaniowych według ESW

## 1. Wprowadzenie

Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę musi być zakomunikowana klientowi w sposób jasny i skuteczny. Operat szacunkowy będzie stanowił dokument wykorzystywany przez klienta w procesie decyzyjnym. Z tego względu musi być on dokładny, przejrzysty i zrozumiały dla klienta.

## 2. Zakres

Niniejszy Standard dotyczy Operatu szacunkowego, za pomocą którego rzeczoznawca przekazuje klientowi informacje na temat określonej wartości.

## 3. Operat szacunkowy – Definicja

**Operat szacunkowy** to kompleksowe narzędzie, za pomocą którego rzeczoznawca przekazuje klientowi swoją fachową ocenę na temat Wartości rynkowej. Jest to dokument szczegółowo opisujący zakres, kluczowe założenia, metody wyceny oraz wnioski z przeprowadzonej wyceny. Operat przedstawia fachową opinię na temat wartości przedmiotu wyceny popartą podstawą lub podstawami wyceny zgodnymi z Europejskimi Standardami Wyceny.

## 4. Operat szacunkowy

### 4.1. Ogólne

- 4.1.1. Operat szacunkowy musi być sporządzony w formie pisemnej, opracowany i przedstawiony w sposób rzetelny i zrozumiały dla użytkowników i klientów. Dotyczy to zarówno operatów prezentujących Wartość rynkową, jak i operatów przedstawiających inne podstawy wyceny, jako że taka forma dokumentu buduje poczucie pewności pomiędzy rzeczoznawcą i klientem.
- 4.1.2. Operat szacunkowy powinien wyszczególniać wytyczne dotyczące podjętego zadania, podstawy i cel wyceny, a także prezentować wyniki analizy, na podstawie których wydano opinię dotyczącą wartości, w tym szczegóły wykorzystanych obiektów porównawczych. Dokument musi objaśniać także procesy analityczne przeprowadzone w trakcie wyceny oraz prezentować informacje, z których korzystano.



- 4.1.3.** Operat szacunkowy musi przedstawiać jasną i jednoznaczną opinię dotyczącą wartości nieruchomości w dniu wyceny, wraz z dostateczną ilością szczegółowych informacji, aby zagwarantować, że w dokumencie omówiono wszystkie kwestie ustalone z klientem w Warunkach współpracy oraz wszelkie kluczowe obszary, a także nie istnieją powody do niedomówień co do rzeczywistego stanu nieruchomości.
- 4.1.4.** Operat nie może być dwuznaczny, w żaden sposób mylący dla czytelnika, ani też nie może tworzyć fałszywego wrażenia. Z tego oraz innych powodów Operat musi być napisany z użyciem terminów zrozumiałych dla osoby pozbawionej wiedzy na temat rynku nieruchomości czy wyceny.
- 4.1.5.** Operat musi być obiektywny. To na jego podstawie podejmowane będą decyzje, a siła przedstawionych argumentów może zdecydować o zaangażowaniu lub wycofaniu środków finansowych. Jeśli rzeczoznawca wyraża zdecydowane opinie dotyczące korzyści lub słabości nieruchomości, należy zakomunikować je w sposób rozsądny i obiektywny, aby umożliwić czytelnikowi zrozumienie wniosków płynących z wyceny.
- 4.1.6.** W przypadku, gdy rzeczoznawca otrzymał zlecenie przeprowadzenia wyceny mimo rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesów, informację o takim konflikcie należy odnotować wraz z potwierdzeniem poinformowania o nim klienta oraz szczegółami środków, jakie podjęto, aby zapewnić, że ten konflikt nie wpłynie negatywnie na obiektywną ocenę rzeczoznawcy.

## **4.2. Zawartość Operatu szacunkowego**

- 4.2.1.** Forma i szczegóły zawarte w Operacie leżą w gestii rzeczoznawcy, jednak muszą być zgodne z określonymi wytycznymi przekazanymi rzeczoznawcy przez klienta, a także brać pod uwagę cel wyceny oraz sposób wykorzystania jej przez klienta.
- 4.2.2.** Operat szacunkowy musi w sposób odpowiedni ujawniać wszelkie kwestie uzgodnione w warunkach współpracy (*zob. ESW 4, rozdział 3*).
- 4.2.3.** Wyceny tworzone są z myślą o różnych klientach, w różnych celach i przy różnych okazjach. W pewnych przypadkach klienci będą świetnie znali daną nieruchomość, podczas gdy w innych sytuacjach będą odkrywać ją, czytając Operat szacunkowy. W niektórych wypadkach Operat będzie wykorzystany w procesie decyzyjnym dotyczącym poważnej inwestycji lub rezygnacji z inwestycji, podczas gdy w innych klienci potrzebują jedynie aktualnych informacji na temat wartości ich portfela. W niektórych sytuacjach Operat zostanie przekazany osobom trzecim, w innych klient będzie jego jedynym czytelnikiem.

- 4.2.4. W związku z tym, zawartość, długość i poziom szczegółowości Operatu szacunkowego będzie w sposób oczywisty zależał od celu wyceny oraz profilu i potrzeb klienta. Dlatego też forma i treść Operatu powinny zostać uzgodnione z klientem na samym początku zlecenia i potwierdzone na piśmie w Warunkach współpracy.
- 4.2.5. Operat musi zawierać dodatkowe istotne materiały jeśli nieruchomości jest lub będzie wykorzystywana w celach inwestycyjnych, jest w pełni wyposażonym podmiotem handlowym czy też przedmiotem faktycznej lub potencjalnej rozbudowy, remontu lub modernizacji.
- 4.2.6. Rzeczoznawcy muszą ujawnić, jeśli w procesie wyceny stali się świadomi istnienia kwestii, które mogą wpływać na określone wartości. Takie kwestie to między innymi, potencjalne zanieczyszczenie nieruchomości lub w jej pobliżu, obecność materiałów szkodliwych lub problemy dotyczące tytułu prawnego.
- 4.2.7. Jeśli rynek, na którym funkcjonuje wyceniana nieruchomość jest wyjątkowo niepewny i ta sytuacja ma wpływ na wycenę, rzeczoznawca musi postępować ostrożnie, dzielić się wiedzą o problematycznych kwestiach z klientem i uwzględnić w Operacie odpowiednie oświadczenia.
- 4.2.8. **Okres ważności określonej wartości** – wycenę sporządza się w odniesieniu do konkretnej daty wyceny. Sama wartość może być inna już kolejnego dnia po tej dacie. Mimo to, ogólnie rzecz biorąc, klienci oczekują, że będą mogli polegać na wycenie przez określony czas po dacie wyceny. W pewnych okolicznościach rzeczoznawca może chcieć określić, po jakim czasie po dokonaniu wyceny Operat nie powinien być dłużej uznany za obowiązujący. Może to mieć szczególne znaczenie w czasach o dużej zmienności wartości. Kwestię tę mogą regulować przepisy prawa krajowego lub wymagania umowne.
- 4.2.9. W każdym Operacie szacunkowym musi znaleźć się oświadczenie, że Wykwalifikowany rzeczoznawca, który odpowiada przed klientem za opracowaną wycenę, zastosował się do wymagań niniejszych Europejskich Standardów Wyceny. Rzeczoznawca określa zakres oraz powody każdego przypadku odstępstwa od standardów oraz wyjaśnia, dlaczego zdecydował się pominąć jakikolwiek kluczowy element procesu wyceny.

## 5. Operat szacunkowy dla nieruchomości mieszkaniowych według ESW

*(zob. Załącznik)*





**ZAŁĄCZNIK**  
**OPERAT SZACUNKOWY**  
**DLA NIERUCHOMOŚCI**  
**MIESZKANIOWYCH**  
**WEDŁUG ESW**

# A. PODSTAWOWE ELEMENTY ZLECENIA

---

## A.1. Nieruchomość

---

1. Nieruchomość – Nazwa (jeśli istnieje).
2. Adres.
3. Oznaczenie z katastru/oznaczenie z rejestru gruntów + mapa pogładowa.

## A.2. Klient

---

4. Określenie klienta zlecającego wycenę (nazwa, dane szczegółowe).
5. Zakres zlecenia złożony przez klienta względem rzeczoznawcy + wszelkie zmiany od dnia zlecenia.
6. Zależność względem stron trzecich – jeśli ustalono, że pewne określone podmioty trzecie mają wykorzystywać Operat, należy je precyzyjnie wskazać.
7. Ograniczenia Operatu/klauzula zachowania poufności – Rzeczoznawca musi wskazać wszelkie ograniczenia dotyczące wykorzystania Operatu, a także wszelkie ograniczenia w zakresie jego publikacji.

## A.3. Rzeczoznawca

---

8. Wskazanie rzeczoznawcy – jeśli zlecenie wyceny kierowane jest do przedsiębiorstwa, należy wskazać konkretnego rzeczoznawcę, który będzie realizował wycenę.
9. Kwalifikacje rzeczoznawcy (ESW 3).
10. Status niezależnego rzeczoznawcy (wewnętrzny lub zewnętrzny).
11. Potwierdzenie, że rzeczoznawca posiada doświadczenie i wiedzę o rynku konieczną do sporządzenia wyceny nieruchomości.

12. **Potwierdzenie braku konfliktu interesów** – w przypadku istnienia konfliktów, w Operacie należy zaznaczyć, że klient został o nich poinformowany oraz wyszczególnić kroki podjęte w celu zagwarantowania, że rzeczoznawca pozostaje obiektywny.
13. **Zaangażowanie specjalistycznych rzeczoznawców lub doradców** – jeśli rzeczoznawca podpisujący Operat skorzystał z usług zewnętrznych ekspertów, należy wskazać ich i wykazać, że klient zgodził się na ich udział w procesie wyceny.

#### A.4. Zakres prac

---

14. Cel wyceny (kredyt hipoteczny lub inne zastosowanie w celach bankowych, sprzedaż/zakup, opodatkowanie, remont, rozbudowa, itp.).
15. Przyjęta podstawa wartości, wraz z pełną definicją odpowiedniego ESW (np. Wartość rynkowa) oraz odniesienie do odpowiedniego ESW lub przepisu prawa lub regulacji, które określają podstawy wyceny.
16. Interes prawny (tytuł prawny, rodzaj prawa) względem wycenianej nieruchomości (prawo własności, dzierżawa lub inny, udział we własności, itp.).
17. W przypadku przyjęcia specjalnego założenia, w rozdziale poświęconym wnioskowi w Operacie szacunkowym wraz z opinią dotyczącą wartości rzeczoznawca musi w sposób wyraźny wskazać, że do oszacowania wartości doszło przy zastosowaniu takiego specjalnego założenia.
18. Przeprowadzone badania.

#### A.5. Dostępne informacje

---

19. **Informacje otrzymane i przeanalizowane** – zestawienie dokumentów i innych informacji pozyskanych od osób trzecich, np. dane z katastru, informacja o powierzchni, bieżący stopień zajęcia nieruchomości, najemcy, itp., w tym wskazanie źródła danych i dowodów towarzyszących (*załączone w formie załącznika*).
20. Źródło danych pomiarowych i zastosowane standardy pomiarów.
21. Rzeczoznawcy muszą uwzględnić wszelkie istotne przyjęte założenia dotyczące dokumentów lub informacji, które nie zostały im udostępnione, czy też informacji, których nie byli w stanie zweryfikować.
22. Należy odnotować, że rzeczoznawca polega na informacjach pozyskanych od klienta i osób trzecich.

## A.6. Oględziny nieruchomości

---

23. Zakres przeprowadzonych oględzin nieruchomości. Czysto wizualny, bez uwzględnienia wad ukrytych.
24. Data oględzin nieruchomości.
25. Potwierdzenie, że oględziny zostały przeprowadzone przez rzeczoznawcę lub odpowiednio wykwalifikowaną osobę będącą pod jego nadzorem.
26. Imię i nazwisko oraz kwalifikacje osoby, która osobiście przeprowadziła oględziny nieruchomości oraz zakres przeprowadzonych oględzin. Jeśli oględziny nieruchomości były mniej kompletne niż standardowo jest to wymagane dla tego rodzaju wyceny, należy wskazać ten fakt.
27. **Odpowiedzialność za oględziny** – spoczywa na rzeczoznawcy podpisującym Operat *(jak określono w punkcie A.3.8 powyżej)*.
28. Wymiar, w jakim udało się przeprowadzić oględziny nieruchomości.



## B. OPIS

### B.1. Lokalizacja

29. Istotne cechy sąsiedztwa.
30. Dostępność transportu publicznego.
31. Wyznaczenie i opis obszaru geograficznego istotnego dla wycenianej nieruchomości (Odpowiednie mapy i zdjęcia należy dołączyć jako załączniki).
32. Opinia rzeczoznawcy dotycząca uwarunkowań rynkowych, które zwykle wpływają na wartość nieruchomości w wyznaczonym obszarze.

### B.2. Nieruchomość

33. Analiza lokalizacji:
  - ▶ Odległość od centrum miasta, komunikacji publicznej (lotnisko, stacja kolejowa, przystanek autobusowy), dojazd do nieruchomości (odpowiedni wjazd z dróg głównych, itp.) oraz wszelkie inne istotne informacje (odległość od miejsc pracy, szkół, sklepów, itp.);
  - ▶ Opis działki, na której posadowiona jest zabudowa (wielkość, kształt, topografia terenu i lokalna infrastruktura).
34. Opis fizycznych cech nieruchomości (architektura, stałe wyposażenie i urządzenia, ocena efektywności energetycznej, widok, nasłonecznienie, stan techniczny, atrakcyjność i charakter nieruchomości, itp.) musi być udokumentowany za pomocą zdjęć załączonych w formie załączników.
35. Komentarz dotyczący jakości cech fizycznych nieruchomości, zarówno odrębnie, jak i względem jakości sąsiedztwa.

### B.3. Stan prawny

---

- 36. Własność i posiadanie** – w tym komentarz dotyczący wszelkich umów, praw stron trzecich do nieruchomości, ograniczeń lub zobowiązań, które mogą mieć wpływ na wartość.
- 37. Najem** – informacja na temat podstawowych warunków umów najmu, bieżącej wysokości czynszów i wszelkich postanowień dotyczących ich zmienności w dalszym okresie najmu.
- 38. Planowanie przestrzenne i kontrola zabudowy** – informacje dotyczące aktualnych zasad zagospodarowania przestrzennego odnośnie do planów budowy, dopuszczalnych sposobów użytkowania, ryzyka występowania pożarów lasów, trzęsień ziemi, powodzi itp.
- 39. Ocena wpływu stanu prawnego na wartość.**

# C. WYCENA

---

## C.1. Metodyka

---

- 40. **Metodyka** – opis rozważanych podejść do wyceny oraz informacja o zastosowanych podejściach i metodach wyceny.
- 41. **Kluczowe założenia** – zaleca się, aby objaśnić wybór tych kluczowych założeń w odniesieniu do wyszczególnionych obiektów porównywalnych.

## C.2. Kryteria wyboru dla określonych danych rynkowych

---

- 42. Należy wyraźnie określić przyjęte kryteria wyboru danych porównawczych (obszar rynku, wielkość, rodzaj, itp.), które muszą odpowiadać cechom nieruchomości.
- 43. 14. Należy jasno wyróżnić informacje dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi (odpowiednio zredagowane pod kątem poufności i prywatności) oraz pozostałe dane rynkowe, wraz z podaniem źródła takich informacji oraz przyjęte kryteria doboru obiektów porównywalnych (obszar geograficzny odpowiedni dla wycenianej nieruchomości, rozmiar, rodzaj, itp.).

## C.3. Analiza danych rynkowych

---

- 44. Opis każdej nieruchomości porównywalnej (w załącznikach można zawrzeć zdjęcia, odpowiednio dobrane pod kątem poufności i prywatności).
- 45. **Korekty wartości nieruchomości porównywalnych opatrzone odpowiednim komentarzem** – Rzeczoznawca musi uwzględnić odpowiedni komentarz, który odzwierciedla logikę i sposób rozumowania odnośnie do wprowadzonych korekt.

## C.4. Wycena

---

- 46. Ostateczna kalkulacja potwierdzająca opinię o Wartości rynkowej.

## D. WNIOSKI

---

47. Oszacowana wartość musi być przedstawiona w sposób jasny i niebudzący wątpliwości, wraz z potwierdzeniem przeprowadzenia wystarczających badań, które uzasadniają przedstawioną opinię o wartości.
48. Potwierdzenie wartości.
49. Data wyceny.
50. Wyraźne oświadczenie, czy koszty przeprowadzenia transakcji, takie jak podatek VAT, opłaty, itp., zostały czy nie zostały ujęte w oszacowanej wartości.
51. **Waluta** – raportowana wartość musi w sposób wyraźny wskazywać na walutę przyjętą w wycenie. Jeśli przedstawiona wartość jest wyrażona w walucie innej niż waluta kraju, w którym znajduje się dana nieruchomość, w operacie szacunkowym należy uwzględnić zastosowany kurs wymiany.
52. Oświadczenie o stosowaniu się do Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO).
53. Oświadczenie o stosowaniu się do ESW.
54. Podstawowe ograniczenie odpowiedzialności.
55. Operat szacunkowy musi zostać opatrzony podpisem rzeczoznawcy i datą *(jak określono powyżej w punkcie A.3.8)*.





# EWS 6 Wycena i efektywność energetyczna

Prawny obowiązek przeprowadzenia termomodernizacji budynku w celu osiągnięcia wyższego poziomu efektywności energetycznej w sztywno określonym terminie lub w określonym punkcie zwrotnym (np. w momencie wynajmu lub sprzedaży) powoduje nieuniknione i znaczące koszty, które wpływają na Wartość rynkową, ponieważ właściciel będzie musiał w takim terminie lub punkcie zwrotnym zapłacić za prace termomodernizacyjne.

Rzeczoznawcy muszą być świadomi takich terminów i punktów zwrotnych wynikających z przepisów prawa, a gdy zagadnienia takie się pojawią, muszą oszacować koszt termomodernizacji w odpowiednio szerokim zakresie, aby wynik takich prac spełnił wymagany nowy poziom efektywności energetycznej bądź przyszłe wymagania, które są wystarczająco bliskie daty wejścia w życie przedmiotowych zmian, oraz przeanalizować zakres, w jakim koszty te wpływają na Wartość rynkową w dniu wyceny.

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Europejski Standard Wyceny 6 – Wycena i efektywność energetyczna
4. Komentarze

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Ograniczenie ocieplenia klimatu stało się głównym krótko-, średnio- i długoterminowym priorytetem Unii Europejskiej. Wszystkie istotne obszary polityki UE bez wyjątku – efektywność energetyczna, odnawialne źródła energii, środowisko, transport, rynek wewnętrzny, konkurencja, pomoc publiczna, polityka gospodarcza i monetarna, zarządzanie gospodarką, podatki, cyfryzacja, rolnictwo, rybołówstwo, polityka regionalna, badania i innowacje, negocjacje akcesyjne, polityka sąsiedztwa, handel zagraniczny, sprawy zagraniczne, rozwój zagraniczny, finansowanie odbudowy gospodarczej po COVID-19 oraz budżet UE (wieloletnie ramy finansowe na lata 2021-2027) – muszą być zaprojektowane lub przeprojektowane w taki sposób, by przyczyniały się do redukcji emisji dwutlenku węgla i jego wychwytywania.
- 1.2. Zgodnie z obowiązującym prawem unijnym państwa członkowskie muszą do 2030 r. osiągnąć 32,5% poprawę efektywności energetycznej w stosunku do prognoz, a udział energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu brutto w UE musi wynieść 32%. Odpowiada to 40% redukcji emisji dwutlenku węgla do 2030 r. i 60% redukcji do 2050 r.
- 1.3. Europejskie przepisy klimatyczne, co do których w momencie oddawania niniejszych dokumentów do druku toczą się dyskusje, wyznaczają jednak nowe cele dla UE w zakresie co najmniej 55% redukcji emisji gazów cieplarnianych do 2030 r. i neutralności węglowej netto do 2050 r. („netto” oznacza redukcję emisji dwutlenku węgla w połączeniu z jego wychwytywaniem).
- 1.4. Nie można osiągnąć tego celu bez zmiany paradygmatu gospodarczego oparte- go na regulacjach. Regulacje „stworzą” dany rynek. Będzie to szczególnie istotne i znaczące w przypadku branży nieruchomości, ponieważ budynki odpowiadają za 36% emisji dwutlenku węgla w UE, znacznie wyprzedzając jakikolwiek inny sektor, a ogólne cele UE nie mogą zostać osiągnięte bez szybkiego uniezależnienia zasobów budowlanych od paliw i gazu oraz bez ich powiązania z zieloną energią i przyspieszoną termomodernizacją.
- 1.5. Unia tradycyjnie reguluje zużycie energii w budynkach w formie dyrektyw, a do najważniejszych znaczących skutków takich działań należą:
  - ▶ obowiązek przeprowadzenia termomodernizacji w sytuacji, w której właściciel dobrowolnie decyduje się na przeprowadzenie istotnej renowacji;
  - ▶ wszystkie nowe budynki muszą być blisko zeroemisyjne;



- ▶ państwa członkowskie muszą co roku poddawać termomodernizacji 3% budynków administracji centralnej;
  - ▶ budynki przeznaczone na wynajem lub wystawione na sprzedaż muszą posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej wraz ze stosowną oceną;
  - ▶ regularna kontrola systemów grzewczych i chłodniczych.
- 1.6.** Działania te nie są w żadnym wypadku wystarczające, by osiągnąć cele UE, a mimo to istnieją ogromne przeszkody praktyczne i polityczne dla wszelkich regulacji unijnych, które byłyby bardziej szczegółowe niż te wymienione powyżej. W związku z tym nowa polityka UE musi skupić się na celach unijnych i pozostawić państwom członkowskim dużą swobodę w wyborze konkretnych instrumentów do ich osiągnięcia. Nowe przepisy UE nakładają jednak na państwa członkowskie obowiązek przedstawienia Komisji Europejskiej szczegółowych wyjaśnień dotyczących krajowych regulacji wprowadzonych, by osiągnąć opisywane cele.
- 1.7.** W 2020 r. każde państwo członkowskie musiało przedstawić Komisji Europejskiej zintegrowany Krajowy Plan na rzecz Energii i Klimatu (KPEiK) dotyczący swojej nadrzędnej strategii klimatycznej oraz Długoterminową Strategię Renowacji Budynków (DSRB).
- 1.8.** DSRB dostępne na dzień 01.10.2020 r. wskazują pojawienie się:
- ▶ szerzej zakrojonych obowiązków w zakresie termomodernizacji dla właścicieli decydujących się na przeprowadzenie istotnych renowacji;
  - ▶ obowiązek termomodernizacji niezależnie od decyzji właściciela;
  - ▶ szersze stosowanie świadectw charakterystyki energetycznej jako bodźca do wprowadzenia obowiązku termomodernizacji wraz z adekwatnymi wysiłkami na rzecz zwiększenia ich wiarygodności i egzekwowalności;
  - ▶ wyższe i uproszczone dotacje oraz ulgi podatkowe;
  - ▶ przyspieszenie termomodernizacji budynków administracji centralnej i lokalnej.
- 1.9.** Rzecznawcy majątkowi muszą być świadomi wszystkich tych czynników, choć najbardziej zauważalny wpływ na Wartość rynkową mają trzy pierwsze zagadnienia.

## 2. Zakres

Niniejszy standard obejmuje obowiązki mające wpływ na Wartość rynkową i wynikające z krajowych przepisów budowlanych, które zmierzają do osiągnięcia celów UE w zakresie emisji gazów cieplarnianych.

## 3. Europejski Standard Wyceny 6 – Wycena i efektywność energetyczna

- 3.1.** Prawny obowiązek przeprowadzenia termomodernizacji budynku w celu osiągnięcia wyższego poziomu efektywności energetycznej w sztywno określonym terminie lub w określonym punkcie zwrotnym (np. w momencie wynajmu lub sprzedaży) powoduje nieuniknione i znaczące koszty, które wpływają na Wartość rynkową, ponieważ właściciel będzie musiał w danym terminie lub punkcie zwrotnym zapłacić za prace termomodernizacyjne.
- 3.2.** Rzeczoznawcy muszą być świadomi takich terminów i punktów zwrotnych wynikających z przepisów prawa, a gdy zagadnienia takie pojawią się, muszą oszacować koszt termomodernizacji w odpowiednio szerokim zakresie, aby wynik takich prac spełnił wymagany, nowy poziom efektywności energetycznej bądź przyszłe wymagania, które są wystarczająco bliskie dacie wejścia w życie zmian, oraz przeanalizować zakres, w jakim koszty te wpływają na Wartość rynkową w dniu wyceny.
- 3.3.** Do tej pory często nabywcy decydowali się na termomodernizacje częściowe – na co pozwalały przepisy budowlane, co tylko w niewielkim stopniu wpływało na efektywności energetyczne i pociągało za sobą jedynie marginalne koszty. Nowe obowiązki prawne powodują jednak powstanie sytuacji, w której takie częściowe rozwiązania nie są już wystarczające..

## 4. Komentarz

- 4.1.** Niektóre z Długoterminowych Strategii Renowacji Budynków przedłożonych Komisji Europejskiej przez państwa członkowskie w 2020 r. zapowiadają nakładanie automatycznych obowiązków w zakresie termomodernizacji, które będą miały wpływ na Wartość rynkową.

- 4.2.** Niektóre z nich zawierają plany poprawy jakości świadectw charakterystyki energetycznej budynków i uczynienia z zawartych w nich ocen egzekwowalnego progu w zakresie wymogu dotyczącego termomodernizacji.
- 4.3.** Większość wspomnianych strategii opierała się na osiągnięciu istniejących celów UE w zakresie efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii, a nie na znacznie bardziej rygorystycznych celach w zakresie emisji gazów cieplarnianych określonych w europejskich przepisach klimatycznych, znajdujących się obecnie na ścieżce legislacyjnej. Oznacza to, że te rządy, którym wydawało się, iż mogą uniknąć automatycznych obowiązków w zakresie termomodernizacji w ramach starych celów, prawdopodobnie będą musiały je wprowadzić w najbliższej przyszłości.
- 4.4.** Poniższe przykłady obejmują automatyczne obowiązki krajowe w zakresie termomodernizacji zaczerpnięte z DSRB złożonych do 01.10.2020 r. Rzecznawcy majątkowi z tych krajów muszą zapoznać się ze wszystkimi brakującymi informacjami, które mogą być dla nich przydatne.

*(see Annex)*



# ZAŁĄCZNIK PRZYKŁADY AUTOMATYCZNYCH OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE TERMOMODERNIZACJI

Zaczerpnięto z krajowych długoterminowych strategii termomodernizacji przedstawionych Komisji Europejskiej do 1 października 2020 r.

# BELGIA

---

## REGION STOŁĘCZNY BRUKSELI

---

### ► Budynki mieszkalne

Nowe świadectwa charakterystyki energetycznej budynków: nie więcej niż trzy rekomendacje dotyczące robót. Zamiast tego wskazanie środków technicznych, które należy zastosować, by osiągnąć ogólny cel w zakresie charakterystyki energetycznej określony (w podziale na rodzaje) przez Region Stołeczny Brukseli.

Na potrzeby robót sporządzany jest plan termomodernizacji – obowiązkowy w przypadku pozwolenia na budowę wymagającego zaangażowania architekta. Plan taki jest sporządzony przez architekta.

Roboty termomodernizacyjne należy przeprowadzić w pięciu etapach, aby do 2050 r. osiągnąć minimalny poziom charakterystyki energetycznej. Ten minimalny poziom zostanie określony w podziale na rodzaje. Właściciele wybiorą działania do przeprowadzenia spośród priorytetowych środków zalecanych zgodnie ze świadectwem charakterystyki energetycznej budynku. Przed upływem każdego terminu określonego w przepisach właściciele muszą wykazać, że takie roboty zostały prawidłowo wykonane.

Budynki mieszkalne, które nie spełniają kryteriów efektywności energetycznej i kryteriów zdrowotnych i/lub minimalnego poziomu charakterystyki energetycznej, nie będą mogły być oddawane w najem.

### ► Budynki niemieszkalne

Obowiązkowy system robót, które muszą zostać wykonane w określonych terminach, podobny do systemu ustanowionego dla sektora mieszkaniowego.

## FLANDRIA

---

### ► Budynki mieszkalne

Zaktualizowane świadectwo charakterystyki energetycznej budynku zawiera konkretne porady wraz ze wskazówkami włączając koszty przystosowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, by umożliwić realizację celu przewidzianego na 2050 r. *„Wskazanie kosztów termomodernizacji daje potencjalnym nabywcom neutralne argumenty do negocjowania ceny sprzedaży”.*

Świadectwa charakterystyki energetycznej dla powierzchni wspólnych budynków wielorodzinnych.

Stopniowe zaostrzanie norm flamandzkiego kodeksu mieszkaniowego dotyczącego maksymalnej liczby świadectw charakterystyki energetycznej budynków, z uwzględnieniem wskaźników referencyjnych w kontekście długoterminowego celu na rok 2050.

### ► Budynki niemieszkalne

**Obowiązkowa termomodernizacja po przekazaniu tytułu własności:** Od 2021 r. budynki musi zostać poddany dogłębnej termomodernizacji w okresie nie dłuższym niż pięć lat od momentu podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności. Szczegółowe wytyczne w przygotowaniu.

**Obowiązkowa minimalna charakterystyka energetyczna od 2030 r.:** Od 2030 r. budynki takie muszą posiadać minimalną charakterystykę energetyczną na poziomie, który dopiero zostanie określony.

## CYPR

---

Od 1 lipca 2020 r. wszystkie budynki mieszkalne po większej termomodernizacji muszą posiadać klasę energetyczną A, a wszystkie pozostałe budynki – klasę energetyczną B+.

# FRANCJA

---

## ► Budynki mieszkalne

### 1. Informacje:

- Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (EPC) ma być wiarygodne i możliwe do wyegzekwowania\* począwszy od 01.01.2021 r.

*\* Niezbędne w przypadku punktu 2 poniżej.*

- Do 01.01.2022 r. świadectwa charakterystyki energetycznej budynków i umowy najmu będą musiały określać rzeczywiste (pierwotne i końcowe) zużycie energii w budynkach, a także zawierać teoretyczne oszacowanie pełnych kosztów energii w budynkach.
- Do 01.01.2022 r. w przypadku wszystkich reklam konieczne będzie szacunkowe określenie kosztów energii.

### 2. W przypadku budynków o najgorszych parametrach (klasy F i G, stanowiące 25% wszystkich zasobów mieszkaniowych):

- Obowiązkowy audyt energetyczny od 2022 r.
- Począwszy od 01.01.2021 r. w obszarach podlegających mechanizmom kontroli czynszów warunkiem podwyższenia poziomu czynszu jest przeprowadzenie termomodernizacji.
- Prawny obowiązek dokonania termomodernizacji do 2028 r.
- Kary za nieprzestrzeganie obowiązku dokonania termomodernizacji począwszy od 2028 r. Kary zostaną ogłoszone do 2023 r.

### 3. Od 01.01.2023 r. charakterystyka energetyczna stanie się kryterium oceny godziwych warunków mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych. Mieszkania, w których zużycie energii przekracza pewien próg ustalony dekretem, **nie będą już mogły być oddawane w najem.**

## ► Budynki niemieszkalne

Wiążące regulacje mające na celu obniżenie zużycia energii o 40% w 2030 r., 50% w 2040 r. i 60% w 2050 r. w porównaniu z 2010 r.



Ma zastosowanie od powierzchni progowej równej 1000 m<sup>2</sup>, którą można osiągnąć w przeliczeniu na jednostkę (np.: lokal przypadający na umowę najmu) lub łącznie (w budynku przeznaczonym głównie na cele komercyjne lub na nieruchomości z kilkoma budynkami). Uwzględnione są tutaj wszystkie kategorie działalności, sektor publiczny i prywatny, z bardzo nielicznymi wyjątkami (budynki tymczasowe, kościoły, obiekty obronne, bezpieczeństwa wewnętrznego i bezpieczeństwa narodowego).

## HOLLANDIA

### ► Budynki niemieszkalne

Od 2023 r. nie będzie można oddawać w najem biur, których świadectwa charakterystyki energetycznej budynków wskazują klasę poniżej C, a od 2030 r. – poniżej A.

## HISZPANIA

### ► Budynki mieszkalne

Rozszerzenie obowiązku posiadania świadectw charakterystyki energetycznej na wszystkie budynki, nawet jeśli nie są przeznaczone na sprzedaż czy wynajmowane.

### ► Budynki mieszkalne i niemieszkalne

Planowane jest przekształcenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków w narzędzia regulacyjne poprzez podniesienie ich obecnie niskiej jakości technicznej, poprawę czytelności i przejrzystości, zmianę skali oceny, wskazanie terminów zwrotu z inwestycji w termomodernizację oraz optymalne rozłożenie termomodernizacji w czasie.

Obecnie w fazie analizy: ustalenie minimalnych standardów efektywności energetycznej (możliwe dalsze powiązanie z godziwymi warunkami mieszkaniowymi), potencjalnie na podstawie świadectw charakterystyki energetycznej budynków i służące jako wartość progowa w przypadku sprzedaży bądź wynajmu nieruchomości albo w przypadku preferencyjnego opodatkowania.



# 1.B. Wytyczne Europejskich Standardów Wyceny

## WESW 1 Wycena portfela

1. Wycena portfela
2. Dokonywanie wyceny portfela
3. Wynik
4. Wartości nieruchomości składowych
5. Raportowanie Wartości godziwej portfela na potrzeby sprawozdań finansowych

## 1. Wycena portfela

- 1.1. W przypadku wyceny nieruchomości, portfel stanowi zbiór nieruchomości będących własnością jednej osoby lub jednego podmiotu, które mają zostać wycenione jako całość. Niezależnie od tego, czy takich nieruchomości jest wiele czy kilka, ani czy są one wzajemnie ze sobą powiązane, czy też są odrębne, podstawą wyceny portfela jest zlecenie wyceny takich nieruchomości jako całości. Taka interpretacja eliminuje rozważania, czy portfel musi składać się z minimalnej liczby nieruchomości.
  
- 1.2. Choć rzeczoznawca majątkowy może być również zobowiązany do przedstawienia wartości poszczególnych nieruchomości stanowiących dany portfel, co często stanowi element prac zmierzających do dokonania wyceny portfela, wartość portfela może być wyższa lub niższa niż suma wartości nieruchomości wchodzących w skład takiego portfela. Każda różnica między tymi dwoma wartościami może stanowić wskazówkę co do polityki biznesowej klienta, jego strategii marketingowej bądź może zostać wykorzystana do innych celów.
  
- 1.3. Różnica między tymi dwoma podejściami i może zostać uznana za:
  - ▶ „odgórną” wycenę portfela, w którym to przypadku składnikiem aktywów jest portfel jako całość;
  - ▶ „oddolną” wycenę części składowej dokonaną na podstawie wartości każdej nieruchomości zidentyfikowanej w ramach takiego portfela.
  
- 1.4. W przypadku najbardziej podstawowego podejścia do realizacji takiego zlecenia, portfel nieruchomości zdefiniowany jest jako jednostka podlegająca wycenie, która nie wymaga przyjmowania żadnych założeń ani założeń specjalnych, ponieważ:
  - ▶ na podstawie takiego zlecenia rzeczoznawca majątkowy powinien wiedzieć, czy nieruchomości te mają być wyceniane jako całość, czy oddzielnie. W przypadkach, w których zlecenie jest niejasne lub nie można jednoznacznie określić sytuacji (np. prawa własności są kwestionowane), właściwe może być przyjęcie założenia dotyczącego wyceny portfela jako całości/jednostki, jeżeli jest ono zgodne z treścią zlecenia;
  - ▶ aby przyjąć założenie specjalne, stwierdzenie to musiałoby być w danym momencie (w chwili wykonywania wyceny) nieprawdziwe. A zatem byłaby to hipotetyczna okoliczność, w której dana nieruchomość mogłaby zostać dodana do innych nieruchomości, powodując zwiększenie lub utworzenie portfela bądź potencjalnie rozszerzając lub zmniejszając portfel.

**1.5.** Przykładowe portfele nieruchomości:

- ▶ zbiór nieruchomości inwestycyjnych, które mogą zostać sprzedane z dowolnego powodu jako całość;
- ▶ posiadłość wiejska, w której główny dom, tereny zielone i pozostałe grunty wraz z innymi zabudowaniami mogą w pewnych okolicznościach łącznie stanowić wartość przewyższającą wartość nieruchomości wchodzących w skład portfela;
- ▶ grunty łączone na potrzeby potencjalnej inwestycji;
- ▶ nieruchomości będące przedmiotem sekurytyzowanych kredytów hipotecznych;
- ▶ zbiór nieruchomości będących w posiadaniu podmiotów sektora publicznego, np. szkół.

**1.6.** W kontekście portfela nieruchomości wartość może być uzależniona od różnych czynników:

- ▶ jeśli portfel sprawia, że nieruchomości są dostępne i atrakcyjne dla różnego rodzaju oferentów, np. kiedy potencjalny zakup tysiąca mieszkań jest interesujący dla inwestorów prywatnych lub instytucjonalnych, ale już nie dla osób prywatnych, które szukają pojedynczych nieruchomości, w których chcą zamieszkać;
- ▶ dywersyfikacja ryzyka dzięki zróżnicowanemu portfelowi;
- ▶ synergie w zakresie kosztów i zarządzania;
- ▶ okoliczności, w których odrębne zbycie byłoby zbyt uciążliwe, proces taki byłby powolny bądź niepewny oraz istniałoby ryzyko, że zbycie takie nie zostanie w pełni sfinalizowane;
- ▶ inne powody.

**1.7.** Wyłącznie od istniejących w danym momencie okoliczności i rynków zależy to, czy:

- ▶ portfel nieruchomości posiada inną wartość niż suma wartości nieruchomości wchodzących w skład portfela;
- ▶ każda taka różnica jest dodatnia lub ujemna.

Jeśli portfel zapewnia premię, dzięki czemu jest wart więcej jako całość niż suma wartości nieruchomości wchodzących w skład tego portfela, wówczas jest bar-

dziej prawdopodobne, że zostanie utrzymany w aktualnym stanie (jako całość), wprowadzony na rynek jako całość bądź rozszerzony w wyniku przejęcia. Jeśli wartość portfela jest niższa niż suma wartości nieruchomości wchodzących w jego skład, może być to zachętą do zbycia go w częściach (z zastrzeżeniem kwestii operacyjnych). Jednym z potencjalnych powodów nabycia może być możliwość skorzystania z wartości takich indywidualnych nieruchomości.

## 2. Dokonywanie wyceny portfela

- 2.1. Wycena kilku nieruchomości jako portfela dokonywana jest w taki sam sposób, jak wycena pojedynczej nieruchomości i obejmuje zlecenie i umowę, oględziny nieruchomości, analizę rynku, przygotowanie opinii o wartości i sporządzenie raportu. Choć skala prac w przypadku większych lub bardziej zróżnicowanych portfeli może wpłynąć na sposób realizacji takich procesów, zadaniem, które ma zostać wykonane, jest wciąż sporządzenie profesjonalnej opinii na temat wartości portfela.
- 2.2. Konieczne będzie określenie i udokumentowanie pełnego zakresu (zawartości) portfela. Nie powinno być wątpliwości co do tego, o jaką nieruchomość chodzi, a więc również co do przedmiotu wyceny. Może to wymagać przyjęcia pewnych założeń co do niepewnych granic bądź faktów.
- 2.3. Portfel obejmujący dużą liczbę nieruchomości może – z praktycznych względów i po dokładniejszej analizie – być wyceniany jedynie w zakresie części lub próby nieruchomości, które rzeczoznawca majątkowy wykorzysta do oceny istotnych zagadnień oraz – o ile są one reprezentatywne dla portfela jako całości – do określenia jego wartości. Wymaga to staranności zarówno pod względem doboru próby (by była ona reprezentatywna dla portfela jako całości), jak i profesjonalnego zastosowania wszelkich technik statystycznych wykorzystywanych przy realizacji tego zadania.
- 2.4. **Stosowanie narzędzi statystycznych i AVM.** Rzeczoznawca majątkowy może wykorzystywać narzędzia statystyczne do testowania miar rozkładu i wariancji wartości oraz wrażliwości wyniku na poszczególne założenia. Mogą być to narzędzia dostosowane na potrzeby indywidualne, ogólne programy statystyczne bądź rozwiązania oparte na Automatycznych Modelach Wyceny (AVM). Zagadnienia te omówiono w WESW 3.

- 2.5.** W zależności od zakresu zawartości portfela kwestia ta może skłonić do wykorzystania AVM. Ponieważ jest to ćwiczenie symulacyjne, rozwiązanie to lepiej sprawdza się w przypadku wycen na dużą skalę niż pojedynczych nieruchomości.
- 2.6.** Jeśli rzeczoznawca majątkowy ma pewność co do:
- ▶ reprezentatywnego charakteru wykorzystywanych danych, w tym ich znaczenia dla nieruchomości zawartych w portfelu (np. obszaru geograficznego i sektora rynku), ich rodzaju (faktycznych wyników transakcji bądź jedynie cen wywoławczych lub innych wycen) i wielkości; oraz
  - ▶ stosowności zasad, które dany model wykorzystuje do oszacowania ceny, w tym potencjalnie sposobu ich weryfikacji pod kątem zmian zachodzących na rynkach;

AVM może pomóc mu w sporządzeniu ostatecznej opinii o wartości.

- 2.7.** Ważne, by pamiętać, że techniki i narzędzia statystyczne oraz AVM stanowią pomoce matematyczne ułatwiające obliczenia, lecz nie zapewniają profesjonalnego osądu, który jest niezbędny do sporządzenia Operatu szacunkowego – jest to zadanie rzeczoznawcy majątkowego, który ponosi za nie odpowiedzialność.
- 2.8.** Korzystanie z usług innych specjalistów i rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawca majątkowy, któremu zlecono wycenę dużego portfela, może potrzebować pomocy innych osób w zakresie realizacji takiego zlecenia. Jeśli portfel obejmuje różne rodzaje nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy może być zmuszony do skorzystania z usług innego rzeczoznawcy, który posiada umiejętności w zakresie nieruchomości wykraczające poza zakres specjalizacji tego pierwszego, bądź też innych specjalistów, którzy mogą zapewnić mu dostęp do dodatkowej wiedzy.
- 2.9.** Może to w szczególności dotyczyć sytuacji, w których:
- ▶ w skład portfela wchodzi nietypowy składnik aktywów (np. kamieniołom) lub nieruchomość o specjalistycznym przeznaczeniu;
  - ▶ portfel jest zróżnicowany pod względem geograficznym, znajduje się w kilku krajach lub na obszarze całej Unii Europejskiej, co utrudnia rzeczoznawcy majątkowemu przeprowadzenie oględzin wszystkich nieruchomości lub poznanie ich, uwzględniając ewentualne kwestie związane z różnicami prawnymi, językowymi i kulturowymi. Jeśli portfel obejmuje nieruchomości w różnych jurysdykcjach, często rozsądnym rozwiązaniem jest skorzystanie z usług innego rzeczoznawcy, który posiada wiedzę w tym zakresie;

- ▶ w skład portfela podlegającego wycenie wchodzi nie tylko nieruchomości, lecz inne rodzaje aktywów, np. udziały w przedsiębiorstwie, maszyny i urządzenia, instalacje energii odnawialnej eksploatowane przez klienta czy dzieła sztuki.

**2.10.** W takich przypadkach rzeczoznawca majątkowy, któremu zlecono wycenę, może odgrywać rolę centralnego koordynatora projektu, ponosząc ogólną odpowiedzialność za prace realizowane przez inne osoby.

**2.11.** Podobnie jak w przypadku pojedynczej nieruchomości jego zadanie polega na profesjonalnym sporządzeniu opinii o wartości portfela jako całości, na której klient może polegać i którą rzeczoznawca jest w stanie obronić. Podjęte działania powinny podlegać warunkom umowy i zostać udokumentowane w Operacie szacunkowym.

### 3. Wynik

**3.1.** Wynik stanowi opinia rzeczoznawcy majątkowego co do wartości portfela jako całości. Nie jest nim wycena części portfela rozpatrywanych oddzielnie, choć i taki wniosek może zostać zawarty w zleceniu.

**3.2.** Jeśli zlecenie dotyczy wyceny portfela, wszelkie dalsze uwagi stanowią jedynie komentarz. Podobnie sprawa się ma w przypadku wszelkich dyskusji na temat Ryzyka rynkowego, które mogą obejmować stanowisko dotyczące tego, czy wartość portfela zapewnia premię lub dyskonto w stosunku do łącznej wartości nieruchomości wchodzących w skład portfela.

**3.3.** Jedną z możliwych kwestii wymagających komentarza w odniesieniu do wyceny jest to, czy dany pojedynczy składnik aktywów, czynnik lub dana inna cecha w ramach portfela mogą mieć nieproporcjonalny wpływ na wartość portfela. Pomimo, iż może być to wpływ dodatni bądź ujemny, ważniejszą informacją może okazać się to, że dana nieruchomość ma wartość ujemną.

### 4. Wartości nieruchomości składowych

**4.1.** Zlecenie klienta może również wymagać dokonania wyceny nieruchomości wchodzących w skład portfela. Opinia na temat wartości byłaby wówczas



inna, w tym przypadku ze względu na to, że nieruchomości byłyby sprzedawane oddzielnie.

- 4.2.** W niektórych przypadkach może to wymagać osądu dotyczącego poziomu dezagregacji portfela. Może być to uzależnione od stanowiska dotyczącego części, w jakich najlepiej sprzedać taki portfel (jeśli nie jest sprzedawany jako całość). Zdarzyć się również może, że kilka potencjalnie odrębnych nieruchomości wciąż będzie sprzedawanych razem ze względu na wartość, którą będą wspólnie stanowić. Może tak być w przypadku nieruchomości rolnych lub działek przeznaczonych pod zabudowę, które najlepiej sprzedawać w większej ilości lub jeśli grupa nieruchomości zapewnia synergię.
- 4.3.** W praktyce wycena portfela będzie prawdopodobnie wymagała dostatecznej wyceny nieruchomości wchodzących w skład portfela, by umożliwić rzeczoznawcy sformułowanie stanowiska na temat ich poszczególnych wartości, a tym samym – wszystkich tych wartości ogółem. Jednakże, o ile zlecenie nie stanowi inaczej, można przygotować taką wycenę niezgodnie z wymaganymi standardami, by takie stanowisko stanowiło profesjonalną opinię na temat wartości każdej nieruchomości.

## 5. Raportowanie Wartości godziwej portfela na potrzeby sprawozdań finansowych

*(Wycenę Wartości godziwej w kontekście MSSF szerzej omówiono w WESW 2).*

- 5.1.** MSSF 13 „Wycena wartości godziwej” odnosi się do aktywów mających zostać wycenionymi jako „jednostka rozliczeniowa”, którą może stanowić portfel nieruchomości. Stanowi on, że:

*„Celem wyceny wartości godziwej jest oszacowanie ceny w transakcji przeprowadzanej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku na dzień wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych. Wyceniając wartość godziwą, jednostka musi ustalić wszystkie następujące czynniki (MSSF 13:B2):*

- ▶ *konkretny składnik aktywów lub zobowiązanie, które jest przedmiotem wyceny (zgodnie z jednostką rozliczeniową);*
- ▶ *w przypadku składnika aktywów niefinansowych podstawę wyceny, która jest właściwa dla wyceny (zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem);*
- ▶ *główny (lub najkorzystniejszy) rynek dla składnika aktywów lub zobowiązania;*

- ▶ *techniki wyceny odpowiednie do wyceny z uwzględnieniem dostępności danych, na podstawie których zostaną opracowane dane wejściowe odpowiadające założeniom, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie składnika aktywów lub zobowiązania oraz poziom hierarchii Wartości godziwej, na którym dane wejściowe są sklasyfikowane”.*
- 5.2.** MSSF 13 wymaga, aby jednostka rozliczeniowa została ustalona przed określeniem Wartości godziwej. Należy ją zdefiniować jako poziom, na którym składnik aktywów lub zobowiązania są agregowane lub dezagregowane w MSSF w celu ich ujęcia.
- 5.3.** „Wyjątek dotyczący portfela” dopuszczony zgodnie z paragrafem 48 MSSF 13 wy-daje się mieć bezpośrednie zastosowanie wyłącznie do instrumentów finanso-wych objętych zakresem MSR 39, zgodnie z którym określone aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegają zarządzaniu wraz z kompensującym je ryzy-kiem rynkowym lub ryzykiem kredytowym kontrahenta jako portfel, a następnie wyłącznie w przypadku kwalifikujących się jednostek. Zgodnie z tymi warunkami powyższy wyjątek nie wydaje się być istotny w przypadku nieruchomości.
- 5.4.** Wytyczne dotyczące rozważenia najkorzystniejszego rynku dla danego skład-nika aktywów oraz odniesienie do „największego i najlepszego wykorzystania” (zgodnie z zawartą w MSSF definicją) wskazują jednakże na możliwość wyceny portfela nieruchomości do tego celu właśnie na podstawie portfela, przynajmniej w przypadku, gdy uzyskana w ten sposób wartość jest wyższa niż wycena nieru-chomości wchodzących w skład portfela. W praktyce istotne czynniki prawdopodobnie dotyczyć będą:
- ▶ charakteru nieruchomości;
  - ▶ celu biznesowego lub innego celu działalności, ze względu na który klient po-siada takie nieruchomości.
- 5.5.** Z powodu powiązanych z tym kwestii rzeczoznawca powinien omówić podstawę określania wartości z klientem i (jeśli to możliwe) z jego księgowym, aby otrzy-mać szczegółowe zlecenie.
- 5.6.** Jeśli jednostką wyceny jest portfel (a nie jego nieruchomości wchodzące w jego skład), kolejne wyceny muszą być zgodne z tym założeniem, chyba że klient po-stanowi inaczej. Jeżeli założenie to ulegnie zmianie, konieczne jest uwzględnie-nie takiej zmiany.

- 5.7.** Ze względu na zróżnicowane podejścia zawarte w MSR 16 (nieruchomość zajmowana przez właściciela), MSR 17 (leasing), MSR 40 (inwestycje) i MSR 41 (rolnictwo) zaistnieć może również konieczność przyjęcia stanowiska, zgodnie z którym portfel obejmuje połączenie nieruchomości zajmowanych przez właściciela, nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości będących przedmiotem leasingu oraz nieruchomości rolnych. W przypadku leasingu pojawia się dodatkowe pytanie, czy – do celów MSSF – jest to leasing finansowy czy operacyjny.



# **WESW 2** Wartość godziwa na potrzeby sprawozdawczości finansowej

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Wycena Wartości godziwej zgodnie z MSSF 13
4. Definicja "największego i najlepszego wykorzystania" zgodnie z MSSF 13
5. Hierarchia Wartości godziwej
6. Rola rzeczoznawcy majątkowego w ustalaniu hierarchii Wartości godziwej
7. Metody wyceny
8. Wartość godziwa w porównaniu z Wartością rynkową

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Od 1978 r. przepisy Unii Europejskiej zawierają wciąż rozwijany zbiór zasad rachunkowości, który ma ułatwić utrzymywanie spójności i porównywalności sprawozdań finansowych. Większość Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) została wprowadzona do prawa europejskiego rozporządzeniami Komisji Europejskiej, w szczególności rozporządzeniem 1255/2012 wprowadzającym MSSF 13 „Sprawozdawczość w zakresie wartości godziwej”. Od 2005 r. skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek giełdowych mających siedziby w krajach Unii Europejskiej muszą być sporządzane zgodnie ze standardami sprawozdawczości finansowej zawartymi w MSSF.
- 1.2. Należy zauważyć, że jedynie spółki państw członkowskich notowane na giełdzie są zobowiązane do stosowania rachunkowości zgodnej z MSSF. Podmioty notowane na giełdzie mogą (ale nie muszą) stosować zasad rachunkowości zgodnych z MSSF. Jeśli takie podmioty nie zdecydowały się na wprowadzenie MSSF, rzeczoznawcy majątkowi wyceniający aktywa takich podmiotów powinni współpracować z księgowymi danego klienta i postępować zgodnie z odpowiednimi krajowymi standardami, przepisami lub regulacjami.
- 1.3. Wartość godziwa jest jedną z dwóch dozwolonych metod rachunkowych stosowanych w odniesieniu do aktywów będących nieruchomościami (rachunkowość oparta na kosztach). Pierwotnie zagadnienie to było zdefiniowane w MSR 40, lecz kwestie dotyczące wyceny poruszane były w wielu standardach MSSF. W maju 2011 r. wprowadzono nowy standard – MSSF 13 „Wycena wartości godziwej”, który ma zastosowanie wobec wszystkich sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. MSSF 13 wprowadza szereg nowych kryteriów wyceny i raportowania Wartości godziwej, które są istotne dla rzeczoznawców majątkowych i będą miały wpływ na sposób sporządzania przez nich wycen i Operatów szacunkowych.

## 2. Zakres

Niniejsze Wytyczne mają zastosowanie wobec wyceny nieruchomości na potrzeby sprawozdawczości finansowej zgodnej z MSSF (np. coroczne wyceny dla spółek giełdowych działających w branży nieruchomości). Nie dotyczą one natomiast ustalania Wartości godziwej w sensie ceny, jaką należy określić w transakcji pomiędzy dwoma znanymi stronami, ani ustalania Wartości rynkowej.

### 3. Wycena Wartości godziwej zgodnie z MSSF 13

#### 3.1. Definicja Wartości godziwej. MSSF definiuje Wartość godziwą następująco:

*„Cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny”.*

MSSF 13 zawiera również poniższe objaśnienia, które ułatwiają zrozumienie tej definicji:

- 3.1.1. **Jednostka rozliczeniowa:** Wycena wartości może dotyczyć pojedynczego składnika aktywów albo grupy aktywów. Decyzja o tym, czy dany składnik aktywów ma być wyceniany indywidualnie, czy jako część grupy aktywów, będzie zależała od zawartych w odpowiednim MSR zasad identyfikujących „jednostkę rozliczeniową”.
- 3.1.2. **Hipotetyczna transakcja:** Wartość godziwa ma być reprezentatywna dla ceny sprzedaży w hipotetycznej transakcji. Należy uznać, że zbycie odbywa się na głównym rynku dla danego rodzaju aktywów albo – w przypadku braku głównego rynku – na rynku najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów.
- 3.1.3. **Uczestnicy rynku:** Wartość godziwą należy wyceniać na podstawie założeń, które przyjęliby uczestnicy rynku w celu ustalenia ceny danego składnika aktywów, przyjmując założenie, że uczestnicy rynku działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.
- 3.1.4. **Cena:** Wartość godziwa ma stanowić cenę otrzymaną za zbycie składnika aktywów na dzień wyceny. MSSF 13 wyraźnie określa, że ma to być „cena wyjścia”, tj. cena netto należna sprzedającemu, a nie cena brutto zapłacona przez kupującego. Koszty transakcyjne nie są zatem uwzględniane w Wartości godziwej. W razie potrzeby są one rozliczane gdzie indziej zgodnie z zasadami odpowiedniego MSR.

### 4. Definicja „największego i najlepszego wykorzystania” zgodnie z MSSF 13

- 4.1. Paragraf 27 MSSF 13 stanowi, że: *„Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów”.*

**4.2.** W kontekście interpretacji „największego i najlepszego wykorzystania” MSSF 13 określa również, że:

**4.3.** Paragraf 28: *„Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych uwzględnia wykorzystanie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe, dopuszczalne prawnie i wykonalne finansowo, zgodnie z poniższym opisem:*

*(a) wykorzystanie, które jest fizycznie możliwe, uwzględnia cechy fizyczne składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. lokalizacja lub wielkość nieruchomości);*

*(b) wykorzystanie, które jest prawnie dopuszczalne, uwzględnia wszelkie ograniczenia prawne nałożone na wykorzystanie składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. strefowe regulacje mające zastosowanie w odniesieniu do nieruchomości);*

*(c) wykorzystanie, które jest wykonalne finansowo, uwzględnia, czy użycie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe i dopuszczalne prawnie, prowadzi do wytworzenia odpowiedniego dochodu lub odpowiednich przepływów pieniężnych (z uwzględnieniem kosztów przekształcenia składnika aktywów na potrzeby takiego wykorzystania) w celu uzyskania zwrotu inwestycji, którego uczestnicy rynku wymagaliby w przypadku inwestycji w ten składnik aktywów wykorzystany w taki sposób.”.*

Paragraf 29: *„Największe i najlepsze wykorzystanie określa się z perspektywy uczestników rynku, nawet jeżeli jednostka przewiduje inne wykorzystanie. Zakłada się jednak, że aktualne wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez jednostkę jest największe i najlepsze, chyba że czynniki rynkowe lub inne wskazują, że inne wykorzystanie przez uczestników rynku skutkowałoby maksymalnym zwiększeniem wartości składnika aktywów.”.*

**4.4.** MSSF 13 wymaga, aby jednostka sprawozdawcza (która zazwyczaj jest klientem rzeczoznawcy majątkowego) potwierdziła, że nieruchomość została wyceniona na podstawie jej „największego i najlepszego wykorzystania”. By jednostka sprawozdawcza mogła złożyć takie oświadczenie, konieczne będzie, aby rzeczoznawca majątkowy stwierdził w operacie, że wycenił nieruchomość na podstawie jej „największego i najlepszego wykorzystania”. W większości przypadków nie powinno to nastręczać rzeczoznawcy trudności, ponieważ wiele nieruchomości jest już jednoznacznie wykorzystywanych w „największy i najlepszy” sposób, szczególnie nieruchomości inwestycyjne. W innych przypadkach możliwe jest rozważenie sposobów wykorzystania, które mogłyby zapewnić wyższą wartość, ale jeśli żaden z takich innych sposobów nie spełnia trzech wymienionych powyżej przesłanek ekonomicznych, fizycznych i prawnych, wówczas nieruchomość można również uznać za wykorzystaną w „największy i najlepszy” sposób. Jeżeli



rzeczoznawca majątkowy nie wycenił nieruchomości na podstawie jej największego i najlepszego wykorzystania, wówczas musi to stwierdzić w operacie i podać powody, dla których tego nie zrobił. Jednostka sprawozdawcza będzie mogła z kolei uwzględnić takie informacje w swoim sprawozdaniu.

## 5. Hierarchia Wartości godziwej

- 5.1.** MSSF określa „hierarchię wartości godziwej”, ustanawiając klasyfikację danych wejściowych stosowanych w technikach wyceny na trzech poziomach. Celem tego pojęcia jest umożliwienie czytelnikom sprawozdań finansowych zrozumienia, w jakim stopniu prezentowana wartość jest oparta na łatwo obserwowalnych dowodach lub – z drugiej strony – uzyskiwana jest przy wykorzystaniu innych metod.
- 5.2.** Należy zwrócić uwagę, że koncepcja hierarchii Wartości godziwej zawarta w MSSF dotyczy danych wejściowych wykorzystywanych lub przyjętych w wycenie, a nie metod wyceny. Jest to zmiana w stosunku do poprzedniej sytuacji, w której MSR 40 określał hierarchię opartą na technikach wyceny. Dane wejściowe są zaliczane do jednego z trzech poziomów (1, 2 lub 3):
- ▶ dane wejściowe na **Poziomie 1** to ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne (względem wycenianego składnika) aktywa, do których jednostka ma dostęp;
  - ▶ dane wejściowe na **Poziomie 2** to dane wejściowe inne niż ceny notowane na rynkach aktywnych uwzględnione na Poziomie 1, które są obserwowalne albo pośrednio, albo bezpośrednio;
  - ▶ dane wejściowe na **Poziomie 3** to nieobserwowalne dane wejściowe. Jednostka sprawozdawcza opracowuje nieobserwowalne dane wejściowe na podstawie najlepszych, dostępnych w określonych okolicznościach informacji, które mogą obejmować dane własne jednostki. Uwzględni również wszystkie informacje na temat założeń dokonanych przez uczestników rynku, które są racjonalnie dostępne.
- 5.3.** **Korekta danych wejściowych.** Standard stanowi, że korekta znaczących danych wejściowych na Poziomie 2 może skutkować zakwalifikowaniem tych danych wejściowych do Poziomu 3, jeżeli korekta wykorzystuje znaczące nieobserwowalne dane wejściowe. Koncepcja ta jest szczególnie ważna w przypadku wyceny nieruchomości, co zostanie omówione poniżej. Rzeczoznawcy majątkowi powinni zatem zwracać szczególną uwagę na koncepcję korekt obserwowalnych

danych wejściowych przy podejmowaniu decyzji o poziomie hierarchii, jaki przypisują danym wejściowym.

- 5.4.** Po dokonaniu kwalifikacji danych wejściowych wycena Wartości godziwej zostanie ostatecznie zaklasyfikowana do poziomu 1, 2 lub 3 zgodnie z przyjętą klasyfikacją danych wejściowych, nie zaś na podstawie zastosowanej metody. Nie należy uznawać, że zastosowanie jednej lub drugiej metody automatycznie prowadzi do zakwalifikowania wyceny do poziomu 1, 2 lub 3 – ostateczna klasyfikacja będzie w każdym przypadku zależała od charakteru wykorzystanych danych wejściowych. Jeśli dane wejściowe znajdują się na różnych poziomach, cała wycena Wartości godziwej zostanie zakwalifikowana do najniższego poziomu znaczących danych wejściowych (najniższy jest poziom 3). W związku z tym wycena, która zawiera znaczące dane wejściowe na poziomie 3, zostanie sklasyfikowana jako poziom 3.
- 5.5.** Ważne, aby zrozumieć, że celem klasyfikacji wyceny do Poziomu 3, a nie np. Poziomu 2, nie jest sugerowanie, jakoby oparta na takich danych wycena była niższej lub gorszej jakości. Rozróżnienie pomiędzy Poziomem 2 a Poziomem 3 ma na celu informowanie czytelników sprawozdań finansowych o charakterze wykorzystanych danych wejściowych, nie jest natomiast miarą jakości wyceny. Podobnie celem sklasyfikowania wyceny Wartości godziwej do Poziomu 3 nie jest sugerowanie, jakoby dana nieruchomości była mniej płynna niż inne.
- 5.6.** MSSF 13 wzmacnia wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat charakterystyki i ryzyka klasy aktywów, technik wyceny, poziomu hierarchii Wartości godziwej oraz stosowanych danych wejściowych. Ujawnianie określonych informacji jest wymagane do wyceny Wartości godziwej przy użyciu znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych Poziomu 3 (*paragraf 91 MSSF 13*). Uzgodnienie bilansu otwarcia i bilansu zamknięcia oraz obszerny opis stosowanego procesu wyceny to nowe wymogi, które trzeba spełnić.
- 5.7.** Należy zauważyć, że MSSF 13 został opracowany w następstwie kryzysu na rynku kredytów hipotecznych *subprime* i wynikających z niego wstrząsów odczuwalnych przez najważniejsze instytucje finansowe. Jest on wyraźnie ukierunkowany bardziej na wycenę złożonych instrumentów finansowych niż na wycenę nieruchomości. W rzeczywistości bardzo niewiele z licznych przykładów podanych w MSSF 13 odnosi się do sytuacji dotyczących nieruchomości, co potwierdza, że wyceny nieruchomości nie były głównym celem tej inicjatywy. Nastęrcza to rzeczoznawcom majątkowym trudności w stosowaniu tego standardu w codziennej pracy. W szczególności koncepcje „obserwowalnych” i „nieobserwowalnych” danych wejściowych nie są jasne, można bowiem zapytać: „obserwowalne dla kogo?”. Jeśli obserwatorzy są nowi na rynku, wiele informacji może być dla nich

nieobserwowalnych. Z drugiej strony jeśli obserwatorzy są doświadczonymi rzeczoznawcami majątkowymi, posiadającymi dostęp do wielu poufnych informacji, znacznie więcej informacji będzie dla nich „obserwowalnych”.

- 5.8.** Zgodnie z MSSF 13 dane wejściowe na Poziomie 1 to ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne (względem wycenianego składnika) aktywów, do których jednostka ma dostęp. Nieruchomości rzadko są identyczne i to nie tylko dlatego, że żadne dwa składniki aktywów nigdy nie mogą zajmować dokładnie tej samej przestrzeni fizycznej, a to oznacza, że nawet dwa bardzo podobne do siebie domy mogą posiadać inny widok z okien czy inną orientację względem stron świata. Podobnie lokal biurowy na najwyższym piętrze budynku często będzie zapewniał więcej naturalnego światła i lepszy widok niż podobnej wielkości lokal na niższym piętrze. Jeśli chodzi o „ceny notowane”, na większości rynków nieruchomości ceny osiągnane w przypadku zbycia czy wynajmu nieruchomości często nie są notowane, a zatem rzadko są dostępne dla ogółu społeczeństwa. (Ten ostatni aspekt może jednak z czasem ulec zmianie wraz z rosnącą popularnością stron internetowych, które zapewniają informacje na temat najnowszych czynszów i cen sprzedaży. Informacje uzyskane na takich stronach należy jednak traktować z ostrożnością, ponieważ czynsze i ceny „wywoławcze” mogą maskować faktyczne informacje dotyczące transakcji, np. uciążliwe warunki najmu, odroczone płatności, czynsze kroczące itp.).
- 5.9.** Z wszystkich tych powodów jest mało prawdopodobne, by wyceny nieruchomości obejmowały wyceny na Poziomie 1. Rzeczoznawca majątkowy będzie więc najprawdopodobniej dokonywał wyboru pomiędzy Poziomami 2 i 3.
- 5.10.** A zatem praktycznie we wszystkich przypadkach rzeczoznawca majątkowy będzie decydował, czy zastosowane dane wejściowe należy sklasyfikować do Poziomu 2 czy do Poziomu 3. Należy zauważyć, że jednostka sprawozdawcza musi podać jedynie hierarchię danych wejściowych, które są uważane za „znaczące” dla wyceny wartości. Aby sklasyfikować dane wejściowe do Poziomu 2, dostępne muszą być wystarczające dowody na to, że wymagane dane wejściowe dotyczą identycznych lub prawie identycznych nieruchomości. W szczególności dowody te muszą być na tyle aktualne, by można je było wykorzystać bezpośrednio i bez żadnych znaczących korekt ze względu na upływ czasu pomiędzy datami tych transakcji a datą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Nawet jeżeli dowody pochodzą z transakcji dokonywanych niedawno, rzeczoznawca majątkowy nadal musi upewnić się, że sytuacja w zakresie podaży i popytu nie uległa zmianie pomiędzy datą uzyskania dowodów a datą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Przykłady sytuacji, w których możliwa jest jednak klasyfikacja do Poziomu 2:
- ▶ ceny sprzedaży identycznych lub bardzo podobnych lokali mieszkalnych;

- ▶ czystsze identycznych lub bardzo podobnych lokali przeznaczonych na nieuciążliwą działalność gospodarczą, znajdujące się na tym samym osiedlu;
- ▶ czystsze lokali wynajmowanych na podobnych piętrach w tym samym budynku biurowym.

**5.11.** Korekty danych wejściowych pojawiają się przy wyborze szacunkowych Wartości czynszu (SWC) i dochodowości w przypadku zdecydowanej większości wycen nieruchomości inwestycyjnych, czyli tych, których MSSF 13 dotyczy w największym stopniu. MSSF 13 stanowi, że jeśli korekta danych wejściowych do Poziomu 2 jest „znacząca”, należy je od tego momentu uznać za dane wejściowe na Poziomie 3. Słowo „znacząca” nie jest zdefiniowane w standardzie. W związku z tym rzeczoznawcy majątkowi muszą sami ocenić, co posiada znaczący charakter. Nie jest możliwe wskazanie zakresu korekty procentowej, którą można uznać za znaczącą.

**5.12.** Uznanie czegoś za znaczące będzie zależęć od rodzaju nieruchomości oraz jakości i przejrzystości dostępnych informacji rynkowych. Rzeczoznawcy majątkowi zazwyczaj mają pojęcie o stopniu dokładności informacji, którymi dysponują, a tym samym o stopniu dokładności każdej ustalonej przez nich wartości. Rzeczoznawcy mogliby więc określać znaczący charakter lub inne właściwości korekty w odniesieniu do poziomu dokładności, który ich zdaniem wynika z takich wartości.

**5.13.** Ze względu na niepowtarzalny charakter nieruchomości i ograniczenia dowodowe omówione powyżej rzeczoznawcy majątkowi bardzo często muszą korygować znaczące dane wejściowe. W związku z tym w wielu przypadkach Poziom 3 jest najbardziej prawdopodobnym rozwiązaniem dla głównych danych wejściowych wykorzystywanych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w szczególności SWC i dochodowości).

## 6. Rola rzeczoznawcy majątkowego w ustalaniu hierarchii Wartości godziwej

**6.1.** Przy pierwszej nadarzającej się okazji rzeczoznawcy majątkowi muszą szczegółowo omówić z klientami wymagania w zakresie raportowania, aby zapewnić wymagany poziom usług. Ułatwi im to również przygotowanie odpowiednich warunków zlecenia i pozwoli uwzględnić wymogi w zakresie sporządzania Operatu szacunkowego przy ustalaniu odpowiedniego poziomu wynagrodzenia za dane zlecenie.

- 6.2.** Kto będzie odpowiedzialny za określenie hierarchii danych wejściowych? Rzeczoznawca znajduje się najbliżej „wyceny”, więc prawdopodobnie to on jest w stanie najlepiej sklasyfikować różne dane wejściowe. Można zatem oczekiwać, że rzeczoznawcy podejmujący się wyceny Wartości godziwej na potrzeby skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółek notowanych na giełdach w UE zostaną poproszeni o uwzględnienie komentarza dotyczącego hierarchii głównych danych wejściowych w swoich wycenach. Istnieją dwie możliwości:
- ▶ jeśli dla całego portfela zastosowane zostały podobne metody wyceny, komentarze dotyczą ogólnego poziomu portfela i zwracają uwagę na wyjątki (jeżeli takowe istnieją); lub
  - ▶ komentarze dotyczą poszczególnych nieruchomości.
- 6.3.** Obowiązkiem jednostki sprawozdawczej jest przedstawienie raportu dotyczącego poziomu, który zostanie zastosowany do wyceny wartości jako całości. Ostateczna decyzja dotycząca Poziomu 2 / Poziomu 3 powinna zatem zostać podjęta przez jednostkę sprawozdawczą. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest podanie wystarczającej ilości szczegółów na temat różnych danych wejściowych, aby klient mógł podjąć ostateczną decyzję o poziomie, jaki przypisany zostanie wycenie Wartości godziwej każdego składnika aktywów. W tym celu rzeczoznawca musi określić, które dane wejściowe są znaczące.

## 7. Metody wyceny

- 7.1.** MSSF 13 stosuje termin „techniki wyceny”, zaś rzeczoznawcy są bardziej przyzwyczajeni do terminu „metody wyceny”. Jednostka stosuje metody, które są: *„odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych”*.
- 7.2.** Obserwowalne dane wejściowe to: *„dane wejściowe opracowane na podstawie danych rynkowych, takich jak ogólnodostępne informacje na temat aktualnych (...) transakcji i odzwierciedlające założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku”,* zaś nieobserwowalne dane wejściowe to: *„dane wejściowe, w przypadku których nie ma dostępnych danych rynkowych i które opracowuje się przy użyciu najlepszych dostępnych informacji na temat założeń, które przyjęliby uczestnicy rynku”*.
- 7.3.** MSSF 13 określa trzy techniki wyceny: podejście porównawcze, podejście kosztowe i podejście dochodowe (paragraf 62 IFRS 13).

- ▶ **Podejście porównawcze** polega zasadniczo na wycenie przy wykorzystaniu cen sprzedaży osiągniętych za podobne nieruchomości i jest powszechnie stosowane w przypadku nieruchomości mieszkaniowych zamieszkiwanych przez właścicieli. Na wielu rynkach porównania dokonywane będą na podstawie powierzchni użytkowej, w którym to przypadku zasadnicze dane wejściowe rzeczoznawcy majątkowego stanowi wartość jednostki powierzchni użytkowej skorygowana w celu uwzględnienia różnic pomiędzy przedmiotową nieruchomością a nieruchomościami porównywalnymi. Innym powszechnym przykładem jest cena za hektar gruntów rolnych.
- ▶ Dwa główne warianty **podejścia dochodowego** przy wycenie nieruchomości to z jednej strony metoda kapitalizacji, a z drugiej – metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Obie te metody wymagają danych wejściowych, np. Szacunkowej wartości czynszu (SWC) i rentowności, a także różnych odliczeń i ulg z tytułu wydatków niepodlegających zwrotowi, przerw w najmie, nakładów kapitałowych itp. Ponadto metoda DCF, w której dąży się do jednoznacznego przedstawienia wszystkich założeń, będzie zawierać założenia dotyczące przyszłego wzrostu wartości czynszów, a na niektórych rynkach również dotyczące przyszłej indeksacji czynszów.
- ▶ **Podejście kosztowe** wymaga, aby rzeczoznawca majątkowy w pierwszej kolejności oszacował lub określił koszty budowy i inne wydatki uzupełniające, a następnie oszacował wartość gruntu, na którym posadowione są budynki i inne urządzenia. Współczynnik zużycia jest często stosowany w odniesieniu do szacunkowych kosztów budowy. W tym przypadku współczynnik zużycia stanowi dane wejściowe, który często są znaczące przy ustalaniu wartości końcowej.

**7.4.** W związku z powyższym rzeczoznawcy majątkowi stosują wiele różnych danych wejściowych w zależności od przyjętej metody wyceny. Większość tych danych wejściowych opierać się będzie na dowodach uzyskanych z rynku w zakresie ceny, dochodowości, kosztów, przerw w najmie itp. Jakość i wiarygodność tych dowodów będzie się różnić w zależności od rodzaju nieruchomości, kraju, miasta, a nawet subryнку w obrębie danego miasta. Ponadto na większości rynków ilość takich dowodów jest stosunkowo ograniczona, ponieważ liczba nieruchomości wynajmowanych lub sprzedawanych każdego roku często stanowi jedynie niewielki odsetek całkowitej liczby takich nieruchomości. Istnieją jednak wyjątki, np. zbycie bardzo podobnych do siebie, nowych nieruchomości na duży osiedlu.

**7.5.** Ilość, jakość i wiarygodność dowodów będzie również różna w zależności od tego, w którym miejscu cyklu rynkowego przypada data wyceny. Przykładowo, spadkowa faza cyklu często rozpoczyna się od okresu znacznie obniżonej aktyw-

ności rynkowej, w którym odbywa się niewiele transakcji, a zatem rzeczoznawca ma do dyspozycji niewiele dowodów. Ponadto na niektórych etapach cyklu rynkowego uczestnicy mogą być bardziej lub mniej skłonni do udostępniania informacji na temat osiągniętych cen bądź czynszów, co również może mieć wpływ na ilość, jakość i wiarygodność dostępnych dowodów.

## 8. Wartość godziwa w porównaniu z Wartością rynkową

- 8.1.** ESW 2 porównuje Wartość godziwą dla celów rachunkowości prowadzonej wg MSSF z Wartością rynkową, więc nie ma potrzeby, aby w tym miejscu powtarzać wspomniane omówienie. W większości przypadków Wartość rynkowa i Wartość godziwa są stosowane zamiennie. Wartość godziwa i Wartość rynkowa nie są jednak terminami synonimicznymi, szczególnie jeśli w dniu wyceny wyceniana nieruchomości nie jest przedmiotem "największego i najlepszego wykorzystania". Choć odnosząca się do Wartości godziwej definicja "największego i najlepszego wykorzystania" zgodnie z MSSF 13 określa jedynie sposoby wykorzystania, które są zgodne z prawem w dniu wyceny, odnosząca się do Wartości rynkowej (*EWS 1*) definicja TEGOVA, która dotyczy najkorzystniejszego sposobu wykorzystania, obejmuje sposoby wykorzystania, które są zgodne z prawem lub mogą się takie stać w dniu wyceny, odzwierciedlając element wzrostu wartości, który nastąpi, gdy takie wykorzystanie będzie w pełni dozwolone lub (w stosownych przypadkach) gdy zniesione zostaną inne ograniczenia. In any case, where valuers choose to report a Fair Value significantly lower than the Market Value, it is strongly recommended that they highlight this fact to the client and explain the reason for the difference.
- 8.2.** W każdym przypadku jeśli rzeczoznawcy postanowią przedstawić Wartość godziwą znacznie niższą niż Wartość rynkowa, zaleca się, by zwrócili na ten fakt uwagę klienta i wyjaśnili przyczyny takiej różnicy.





# **WESW 3** Wycena do celów ubezpieczeniowych

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Definicje
4. Określenie Wartości
5. Zawartość Operatora szacunkowego
6. Szczególne przepisy i zalecenia dotyczące ustalenia wartości szkody

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Niniejsze Wytyczne stanowią wskazówki dotyczące określania Wartości ubezpieczeniowej oraz kosztów szkód lub strat w nieruchomościach.
- 1.2. Rzeczoznawca musi ustalić koszt naprawy uszkodzonych lub zniszczonych budynków lub nieruchomości, który jest podstawą do określenia kwoty, jaką ubezpieczony otrzyma w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia.
- 1.3. Potencjalny kredytodawca może wymagać określenia Wartości ubezpieczeniowej w ramach raportu określającego przydatność danej nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu.. Dzięki temu kredytodawca może żądać odpowiedniego ubezpieczenia takiego zabezpieczenia.
- 1.4. W wielu przypadkach rzeczoznawca majątkowy musi również określić rynkową Wartość czynszu porównywalnych obiektów przeznaczonych do tymczasowego użytku przez ubezpieczonego. Niezależnie od jakichkolwiek ograniczeń w zakresie odszkodowania w określonych okolicznościach, odszkodowanie będzie również ustalane na podstawie Wartości rynkowej. Zdarza się to czasami, jeśli odbudowa nie jest dozwolona na podstawie przepisów prawa, innych specjalnych publicznych regulacji lub z innych przyczyn niezależnych od obu stron.
- 1.5. W niektórych przypadkach rzeczoznawca powinien korzystać z pomocy osób dysponujących szczegółową wiedzą w zakresie wartości szczególnych elementów, skomplikowanych konstrukcji i instalacji.
- 1.6. Jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej ma obejmować pełne przywrócenie do stanu pierwotnego, rzeczoznawca musi określić pełny zakres ewentualnej straty, zazwyczaj poprzez odniesienie do przywrócenia uszkodzonej nieruchomości do stanu pierwotnego – zasadniczo jest to raczej ustalenie kosztów, niż wartości nieruchomości. Ponieważ taka strata będzie zazwyczaj dotyczyła uszkodzenia budynków, rzeczoznawca majątkowy musi posiadać rozległą wiedzę na temat budynków, technik budowlanych, ograniczeń i kosztów, by dokładnie ustalić koszty przywrócenia do stanu pierwotnego.

## 2. Zakres

Niniejsze Wytyczne dotyczą ustalania:

- ▶ Wartości ubezpieczeniowej budynków – do celów odpowiedzialności ubezpieczyciela budynków w razie ich uszkodzenia lub zniszczenia. Nie uwzględnia się tutaj innych ubezpieczeń, które mogą być konieczne w związku z innymi ryzykami wynikającymi z takiego uszkodzenia lub zniszczenia bądź związane z nimi zakłócenia działalności, ani innych ubezpieczeń, z których korzystają zazwyczaj zarządzający nieruchomościami;
- ▶ Szkód w ubezpieczonych budynkach.

## 3. Definicje

**3.1. Wartość ubezpieczeniowa nieruchomości** (*por. ESW 2*).

**3.2. Szkada** oznacza fizyczne uszkodzenie i/lub utratę nieruchomości, w tym naruszenie miru domowego, bezprawne naruszenie stanu posiadania, immisje lub bezprawną ingerencję w sposób korzystania z praw dotyczących nieruchomości.

**3.3.** Jeżeli podstawą ustalenia takiej wartości jest **przywrócenie do stanu pierwotnego**, zasadą jest odtworzenie lub przywrócenie tego, co zostało uszkodzone lub zniszczone, do stanu sprzed danego zdarzenia. Nie dotyczy to ulepszeń ani rozbudowy, z wyjątkiem sytuacji, w których zmiany takie są wymagane w danym czasie zgodnie z prawem.

**3.3.1.** Przywrócenie do stanu pierwotnego oznacza odbudowę lub naprawę nieruchomości w taki sposób, by przywrócić ją do stanu określonego w umowie ubezpieczenia (a nie ulepszyć ani rozbudować taką nieruchomość).

**3.4. Odbudowa, naprawa i rewaloryzacja** w kontekście przywrócenia do stanu pierwotnego oznacza odtworzenie przy wykorzystaniu metod lub materiałów, które spełniają aktualne przepisy budowlane, przeciwpożarowe i inne regulacje. Dotyczy to również kosztów rozbiórki, uporządkowania terenu, stemplowania i podpierania wraz ze wszystkimi opłatami prawnymi i wynagrodzeniami dla specjalistów, które zostaną poniesione w związku z odbudową.

**3.5. Nieruchomość** oznacza grunt i budynki znajdujące się na powierzchni ziemi bądź nad lub pod jej powierzchnią, w tym rury, kable i pozostałe instalacje łączące się z nieruchomością.

**3.6. Koszt odtworzenia** to koszt zastąpienia uszkodzonego mienia materiałami podobnego rodzaju i podobnej jakości bez potrąceń z tytułu amortyzacji. Jeżeli rzeczoznawca otrzymał polecenie, aby zastosować Zamortyzowany koszt odtworzenia lub jeśli wykorzystanie takiego kosztu jest uzasadnione, wówczas rzeczoznawca musi ustalić koszt odtworzenia do stanu nowego, a następnie potrącić odpis z tytułu starzenia się i zużycia konstrukcji. Zagadnienie to odnosi się do odtworzenia budynku w jego obecnym stanie, a nie do zastąpienia go nowym budynkiem.

**3.7. Pełna wartość odbudowy. Pełny koszt odtworzenia. Gwarantowany koszt odtworzenia. Pełna ochrona ubezpieczeniowa.**

**3.7.1. Pełna wartość odbudowy** to rodzaj ubezpieczenia budynków, w którym suma ubezpieczenia odpowiada wartości odbudowy. Wartość ubezpieczeniowa ustalana jest przez ubezpieczyciela bądź profesjonalnego rzeczoznawcę z ramienia ubezpieczyciela oraz powinna zostać określona w polisie ubezpieczeniowej. Każda rozbudowa lub przebudowa wpływająca na wartość budynku musi zostać zgłoszona ubezpieczycielowi, co umożliwi objęcie jej ubezpieczeniem. Jeżeli ubezpieczyciel nie zostanie o nich powiadomiony, odszkodowanie zostanie wypłacone w odniesieniu do części szkody odpowiadającej stosunkowi pomiędzy wartością odbudowy, jaka miałyby miejsce bez uwzględnienia takiej zmiany, a wartością uwzględniającą tę zmianę. Jeżeli ubezpieczenie obejmuje również budynki, które nie zostały wyszczególnione w polisie ubezpieczeniowej, to samo dotyczy nowych budynków, które nie zostały zgłoszone ubezpieczycielowi.

**3.7.2. Pełny koszt odtworzenia** to kwota do wypłaty ograniczona do wartości ubezpieczenia określonej w polisie ubezpieczeniowej. W przypadku zniszczenia ubezpieczonego mienia firma ubezpieczeniowa zobowiązana jest do jego całkowitego odtworzenia lub całkowitej odbudowy bez potrącania odpisów amortyzacyjnych. Aby uzyskać pełny koszt odtworzenia nieruchomości ponad to, co stanowi wartość ubezpieczenia, firma ubezpieczeniowa zazwyczaj pobiera roczną opłatę w wysokości ok. 10-20% wyższą niż w przypadku ubezpieczenia według rzeczywistej wartości gotówkowej.

**3.7.3. Gwarantowany koszt odtworzenia** to kwota do wypłaty ograniczona do wartości ubezpieczenia określonej w polisie, jeśli jednak szkoda przekracza limity określone w polisie, firma ubezpieczeniowa jest zobowiązana do pełnego odtworzenia lub pełnej odbudowy bez potrącenia amortyzacji. Polisy gwarantu-

jące koszt odtworzenia nie są dokładnie tym, co moglibyśmy sobie wyobrazić. Ubezpieczyciele ograniczają kwotę, którą wypłacają w celu odtworzenia lub odbudowy nieruchomości zazwyczaj do nie więcej niż 20% powyżej kwoty, na którą ubezpieczona była nieruchomość. Jeśli wartość nieruchomości wzrośnie powyżej poziomu ochrony ubezpieczeniowej, polisa nie pokryje tej kwoty, nawet jeśli ubezpieczony może odnosić wrażenie, że podlega ochronie gwarantującej pełne odtworzenie.

- 3.7.4. Pełna ochrona ubezpieczeniowa** to każda forma ubezpieczenia, która zapewnia wypłatę pełnej kwoty (np. bez udziału własnego czy ograniczenia w zakresie koasekuracji) z tytułu wszystkich strat spowodowanych przez wszystkie ryzyka objęte ubezpieczeniem.

*Uwaga: powyższe pojęcia wydają się posiadać różne definicje w różnych krajach. W niniejszym dokumencie powyższe definicje są stosowane jako typowe przykłady. Jeżeli Polisa ubezpieczeniowa nie zawiera rozliczeń ponad to, co stanowi wartość ubezpieczenia określoną w Polisie, absolutnie niezbędne jest regularne rewidowanie sumy ubezpieczenia, aby uniknąć ryzyka niedoubezpieczenia.*

- 3.8. Ubezpieczenie na pierwsze ryzyko** to rodzaj ubezpieczenia mienia i udziałów, które obejmuje swoim zakresem szkody w ramach określonej sumy ubezpieczenia. Niedoubezpieczenie nie będzie przedmiotem roszczeń.
- 3.9. Suma stała** to suma ubezpieczenia ustalona przez Ubezpieczonego i określona w polisie ubezpieczeniowej. Aby uniknąć niedoubezpieczenia, suma ubezpieczenia musi co najmniej odpowiadać Wartości wykupu.
- 3.10. Wartość wykupu** oznacza koszty wykupu stosownych przedmiotów ubezpieczenia w dniu szkody. Jeżeli suma ubezpieczenia jest niższa od Wartości wykupu, odszkodowanie zostanie wypłacone za tę część szkody, która odpowiada stosunkowi pomiędzy sumą ubezpieczenia a Wartością wykupu (niedoubezpieczenie).
- 3.11. Wartość odbudowy** rozumiana jest jako koszt odbudowania analogicznego lub zasadniczo analogicznego budynku w miejscu i czasie wystąpienia szkody. Przy ustalaniu Wartości odbudowy nie należy uwzględniać dodatkowych wydatków związanych z metodami budowlanymi i sprzętem budowlanym, które zgodnie z obowiązującymi metodami budowlanymi są nieodpowiednie itp.

- 3.12. Obiekty szczególne**, np. zabytkowe budynki, dzieła sztuki, szczególne elementy architektoniczne itp. W takich przypadkach rzeczoznawca musi rozważyć skorzystanie z pomocy osób posiadających szczegółową wiedzę na temat wartości takich obiektów.

## 4. Określenie wartości

- 4.1.** Tradycyjnym celem ochrony ubezpieczeniowej jest wyrównanie straty powstałej w wyniku szkody. Ustalenie Wartości ubezpieczeniowej lub kosztu przywrócenia do stanu pierwotnego musi opierać się na pełnym koszcie odtworzenia, a nie na Wartości rynkowej, czy jakiegokolwiek innej podstawie, chyba że rzeczoznawca majątkowy lub umowa ubezpieczenia wyraźnie określają inaczej. W takim przypadku Operat szacunkowy do celu ustalenia odszkodowania powinien wyraźnie określać, że podana wartość nie stanowi ustalenia kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego – niezbędne jest podanie faktycznej podstawy.
- 4.2.** Na koszt odbudowy będzie miało wpływ wiele różnych czynników, w tym rodzaj nieruchomości, rodzaj konstrukcji, jakość konstrukcji i lokalizacja nieruchomości, szczególnie w kontekście sąsiedztwa nieruchomości i wszelkich ograniczeń związanych z działalnością budowlaną w jej granicach.
- 4.3.** Koszt budowy w kontekście ubezpieczeniowym będzie często znacznie wyższy niż rzeczywisty koszt niedawno ukończonego budynku na niezabudowanym terenie. Koszt nowej budowy odzwierciedlałyby fakt, że teren był wolny od budynków, a wykonawca mógł zastosować efektywne metody budowy. Jeśli chodzi o odbudowę, teren może być często ograniczony przez inne, już znajdujące się tam okoliczne budynki, które zostały w międzyczasie wybudowane. Każdy budynek związany z inną nieruchomością może wymagać tymczasowego podparcia i ochrony przed warunkami atmosferycznymi. W raportach szkodowych rzeczoznawcy muszą uwzględnić takie dodatkowe koszty w kosztach przywrócenia do stanu pierwotnego.
- 4.4.** Przyczyną roszczenia o pełne przywrócenie do stanu pierwotnego mogą być katastrofalne w skutkach pożar lub eksplozja. Należy zatem uwzględnić koszty rozbiórki istniejącej konstrukcji, jak również wszelkie prace niezbędne do ochrony sąsiednich i przyległych budynków. W zależności od charakteru lub zakresu szkód proces rozbiórki może być bardziej niebezpieczny niż w innym przypadku, a w skrajnych przypadkach konieczne może być również usunięcie fundamentów.

- 4.5. Należy przewidzieć koszty usunięcia gruzu i innych odpadów z terenu budowy przed dokonaniem odbudowy. Koszty związane ze składowaniem na wysypiskach lub składowiskach odpadów znacznie wzrosły w ostatnich latach, w szczególności w odniesieniu do materiałów szkodliwych lub zanieczyszczonych. Rzeczoznawcy muszą zatem również uwzględnić to zagadnienie w swoich raportach szkodowych.
- 4.6. Rozważenia wymagają koszty związane z poprawą charakterystyki energetycznej kwalifikującego się budynku. Dyrektywa 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków wymaga poprawy charakterystyki energetycznej w przypadku „ważniejszej renowacji” (por. EIW 1). Rzeczoznawcy muszą uwzględnić stosowne wyliczenia w swoich raportach szkodowych.
- 4.7. Opłaty dla architektów, geodetów, inżynierów i innych usługodawców muszą zostać wzięte pod uwagę przy ustalaniu Wartości ubezpieczeniowej. Należy również wziąć pod uwagę opłaty i koszty związane z pozwoleniem na budowę i zatwierdzeniem wynikającym z przepisów budowlanych. Oznacza to, że rzeczoznawcy muszą również uwzględnić te czynniki przy obliczaniu wartości roszczenia w raportach szkodowych.
- 4.8. Powierzchnie budynków mają ogromne znaczenie przy obliczaniu Wartości ubezpieczeniowej i ustalaniu strat spowodowanych szkodą. Rzeczoznawca musi zadbać o to, by przyjęta podstawa wyceny była zgodna z lokalną praktyką oraz z podstawą przyjętą przez autorów wszelkich stosowanych wytycznych dotyczących kosztów.
- 4.9. Umowy ubezpieczenia zawierają różne klauzule dotyczące odbioru i ograniczeń. Rzeczoznawca musi być zatem dobrze poinformowany i zaznajomiony z konkretną umową ubezpieczenia dotyczącą danej nieruchomości. Raport musi uwzględniać te czynniki, aby zapewnić ubezpieczonemu prawidłową likwidację szkody.

## 5. Zawartość Operatu szacunkowego

- 5.1. Rzeczoznawca musi dokonać określenia wartości i przedstawić odpowiedni opis dotyczący poniższych zagadnień:

### 5.1.1. Ogólne informacje

- ▶ Lokalizacja i sposób użytkowania zarówno przedmiotowej nieruchomości, jak i nieruchomości przyległej, a także adres beneficjenta umowy ubezpieczenia;
- ▶ Pomieszczenia/powierzchnia, liczba pięter, media i dostęp;
- ▶ Obiekty wewnętrzne i zewnętrzne, w tym opis szczegółów konstrukcyjnych, wymiarów, wyposażenia i użytkowania, poparte obszerną dokumentacją fotograficzną. Należy zwrócić szczególną uwagę na materiały lub cechy, które nie są powszechnie spotykane w podobnych nieruchomościach lub w przypadku których koszty odtworzenia byłyby wyższe niż te zazwyczaj ponoszone;
- ▶ Stosowne pozwolenia na budowę, zezwolenia i zgody;
- ▶ Stan techniczny i stan utrzymania nieruchomości, w tym ustalenie pogorszenia stanu wynikającego z uszkodzeń, wieku, wad lub zaległych napraw. W niektórych przypadkach takie warunki będą skutkować potrąceniami w odszkodowaniu ubezpieczeniowym;
- ▶ Jeśli ubezpieczony nie jest w stanie odzyskać naliczonego podatku VAT, rzeczoznawca musi wyjaśnić, czy na mocy polisy ubezpieczeniowej lub prawa krajowego możliwe jest stosowne zwiększenie ustalonych kosztów.

### 5.1.2. Zagadnienia dotyczące Wartości ubezpieczeniowej

- ▶ Specyfikacja kosztów odbudowy wraz z niezbędnymi kosztami dodatkowymi związanymi z przywróceniem do stanu pierwotnego.

### 5.1.3. Zagadnienia dotyczące szkód

- ▶ Niezbędne jest podanie przyczyny szkody. Podpalenie jest sprawą karną, więc musi zostać zbadane przez policję lub inne właściwe organy. Nie trzeba wówczas zgłaszać przyczyn leżących u podstaw szkody, lecz w raporcie należy uwzględnić fakt, że taka sprawa jest przedmiotem dochodzenia prowadzonego przez inne jednostki;
- ▶ Zakres szkód;
- ▶ Naprawy i koszt odtworzenia oraz warunki umowy dotyczące ceny rynkowej robót budowlanych niezbędnych do naprawienia szkody;
- ▶ Specyfikacja kosztów odbudowy wraz z niezbędnymi kosztami dodatkowymi związanymi z przywróceniem do stanu pierwotnego. Koszt ulepszeń musi zostać wyraźnie podany w raporcie albo ewentualnie zostać wyraźnie wykluczony;



- ▶ Naruszenie postanowień szczególnych umowy ubezpieczenia, identyfikacja, związek przyczynowy, a w niektórych przypadkach odpowiedzialność i regres;
- ▶ Zastrzeżenia i obowiązkowe ograniczenia.

## 6. Szczególne przepisy i zalecenia dotyczące ustalania wartości szkody

Lista typowych procedur:

- ▶ Zlecenie zostaje zaakceptowane;
- ▶ Niezwłocznie nawiązany zostaje kontakt z przedstawicielem ubezpieczonego;
- ▶ Oględziny nieruchomości przeprowadzane są przy udziale wszystkich zainteresowanych stron;
- ▶ Niezbędne jest udokumentowanie uszkodzonej nieruchomości i wyrządzonej w niej szkody;
- ▶ Ustalona zostaje przyczyna szkody;
- ▶ Zgłaszany jest każdy przypadek, w którym ubezpieczony kwestionuje wniośki rzeczoznawcy;
- ▶ Opisana zostaje przyczyna leżąca u podstawy szkody;
- ▶ W przypadku klęsk żywiołowych stosuje się następujące zasady:
  - ▶ Zapisy od momentu zdarzenia dotyczące wiatru, wysokości i nawrotów fal, konstrukcji zbudowanych przez człowieka itd.;
  - ▶ Ocena takich czynników jak np. jaką wytrzymałość powinna posiadać konstrukcja zgodnie z przepisami budowlanymi obowiązującymi w czasie budowy;
  - ▶ Jeżeli nieruchomość nie jest zgodna z przepisami budowlanymi, czy istnieje związek między taką niezgodnością a rozmiarem szkody;
  - ▶ Czy zakres szkód jest wynikiem braku konserwacji i/lub błędnego projektu budowlanego;
  - ▶ Przyczyny wadliwych projektów i/lub wadliwej konstrukcji oraz informacja, kto był za nie odpowiedzialny. Zgłaszana jest potrzeba podjęcia natychmiastowych działań w celu zabezpieczenia nieruchomości i uniknięcia dalszych szkód;
- ▶ Raport szkodowy zawiera opis koniecznych prac naprawczych, po którym prezentowana jest kalkulacja kosztów;

- ▶ W niektórych przypadkach nie można od razu przeprowadzić oględzin nieruchomości i sporządzić raportu, więc sporządzany jest raport przejściowy w celu oszacowania kosztów budżetowych;
- ▶ W niektórych przypadkach odnotowywana jest zgoda stron na procedury rozbiórki, aby ustalić dokładną przyczynę i zakres szkody;
- ▶ Zalecana jest metoda naprawy;
- ▶ Sporządzany jest Raport końcowy.





# **WESW 4** Alokacja wartości pomiędzy grunt a budynki

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Definicje
4. Komentarz
5. Alokacja w praktyce
6. Alokacja pomiędzy części składowe budynków zgodnie z MSSF

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Rzeczoznawcy majątkowi często spotykają się z sytuacjami, w których wartość lub cena zakupu nieruchomości ma być alokowana pomiędzy jej poszczególne części składowe. W szczególności WESW 2 – Wartość godziwa na potrzeby sprawozdawczości finansowej zawiera odniesienie do alokacji.
- 1.2. Alokacja wartości pomiędzy części składowe nieruchomości nie stanowi wyceny. Wynik alokacji nie powinien być traktowany jako odpowiadający Wartości rynkowej części składowych.
- 1.3. Niniejsze Wytyczne zawierają przegląd zagadnień dotyczących alokacji wartości pomiędzy grunt a budynki znajdujące się na takim gruncie, w której to sytuacji zazwyczaj ani grunt, ani budynki nie mogą zostać zbyt oddzielnie. Jest to zatem odrębne zagadnienie od wyceny niepodzielnych udziałów w nieruchomości (tj. wyceny udziału jednej osoby lub jednego podmiotu w nieruchomości, której własność jest dzielona między kilka osób lub podmiotów). Alokacja może również czasami dotyczyć wyposażenia i maszyn lub wartości niematerialnych i prawnych. Ponadto wartość przypisana budynkom może wymagać dalszej alokacji pomiędzy różne części składowe budynków.
- 1.4. Alokacja zazwyczaj wymagana jest w celu umożliwienia jednostce będącej właścicielem dokonania amortyzacji wartości budynków przez pozostały okres ich użytkowania. Do celów księgowych i podatkowych generalnie uznaje się, że grunty są trwałe i nie tracą wartości. Wszelkie odpisy amortyzacyjne ograniczają się zatem do budynków i wszelkich zabudowań posadowionych na gruncie, stąd konieczność alokacji ceny lub wartości pomiędzy – z jednej strony – grunt a z drugiej – budynki i inne urządzenia.
- 1.5. Konsekwencje finansowe alokacji mogą być znaczące. Niektórym jednostkom może szczególnie zależeć na zwiększeniu związanych z tym korzyści, a rzeczoznawcy muszą być tego świadomi. W związku z tym konieczne jest, by wszelkie dane liczbowe, które podają, były przygotowane zgodnie z najlepszymi praktykami i mogły być zostać potwierdzone w przypadku ich późniejszego zakwestionowania.

## 2. Zakres

- 2.1. Celem niniejszych Wytycznych jest analiza podejścia rzeczoznawcy majątkowego do alokacji wartości nieruchomości lub ceny nabycia. Może to być wymagane na potrzeby sprawozdań finansowych, klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF lub do celów podatkowych. Alokacja może się również okazać konieczna w przypadku rewaloryzacji czynszów w niektórych jurysdykcjach bądź w celu egzekwowania umów między stronami. Prawo UE oraz międzynarodowe i krajowe standardy rachunkowości wymagają alokacji do celów amortyzacji.
- 2.2. Ponadto jednostki stosujące metodę opartą na cenie nabycia w przypadku rachunkowości zgodnej z MSSF dla nieruchomości operacyjnych (MSR 16) będą zobowiązane do alokacji Wartości godziwej nieruchomości pomiędzy różne części składowe budynków. Podobne „komponowanie” może być również wymagane na mocy niektórych krajowych systemów rachunkowości lub systemów podatkowych.
- 2.3. Niniejsze Wytyczne w pierwszej kolejności odnoszą się do ogólnego podejścia do alokacji, a następnie bardziej szczegółowo omawiają alokację wymaganą zgodnie z MSSF. W przypadku każdej alokacji wymaganej zgodnie z krajowymi lub lokalnymi przepisami księgowymi, podatkowymi lub innymi regulacjami lub przepisami rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do odpowiednich krajowych lub lokalnych postanowień oraz powiązanego z nimi orzecznictwa, a także uwzględnić wszelkie zawarte w nich szczególne wymogi.
- 2.4. Należy wreszcie zauważyć, że ewentualne zakwestionowanie alokacji może nastąpić wiele lat po pierwotnym zgłoszeniu danych liczbowych, a konsekwencje finansowe skutecznego zakwestionowania mogą być poważne dla jednostki sprawozdawczej. Z tego powodu ważne jest, by rzeczoznawcy majątkowi poświęcili należytą uwagę dokonywanej alokacji i starannie ją udokumentowali, by móc obronić ją w znacznie późniejszym terminie.

## 3. Definicje

- 3.1. Powszechne terminy stosowane przy alokacji wartości określonej dla danej nieruchomości pomiędzy grunt a budynki znajdujące się na takim gruncie:
  - ▶ amortyzacja;
  - ▶ wartość podlegająca amortyzacji;

- ▶ wartość końcowa;
- ▶ okres użytkowania;
- ▶ zamortyzowany koszt odtworzenia;
- ▶ dodatkowy grunt lub nadmiar gruntu.

Poniżej znajdują się ich definicje. Tam, gdzie ma to zastosowanie, przedstawiono definicje zgodne z MSSF. Rzeczoznawcy majątkowi dokonujący alokacji do celów innych niż MSSF powinni jednak upewnić się, który system regulacyjny lub prawny ma zastosowanie do wykonywanej przez nich pracy, a także zapoznać się z odpowiednimi dokumentami, by sprawdzić, jak poszczególne terminy są w nich zdefiniowane.

- 3.2. Amortyzacja** – zdefiniowana jest w MSR 16 jako *„systematyczne rozłożenie wartości podlegającej amortyzacji na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów”*. To jednostka sprawozdawcza – a nie rzeczoznawca – decyduje o sposobie amortyzacji wartości podlegającej amortyzacji i dokonuje obliczeń amortyzacyjnych.
- 3.3. Wartość podlegająca amortyzacji** – zgodnie z definicją zawartą w MSR 16 jest to *„cena nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów, pomniejszona o wartość końcową tego składnika”*.
- 3.4. Wartość końcowa** – zgodnie z MSR 16 jest to: *„kwota, jaką jednostka zgodnie ze swoimi przewidywaniami mogłaby uzyskać obecnie, uwzględniając taki wiek i stan tego składnika, jaki będzie na koniec okresu jego ekonomicznego używania, po pomniejszeniu o szacowane koszty zbycia”*.
- 3.5. Okres użytkowania** – MSR 16 definiuje okres użytkowania, w odniesieniu do nieruchomości jako: *„przedział czasu, w którym według przewidywań dany składnik aktywów będzie użytkowany przez jednostkę gospodarczą”*. W związku z tym jeśli dany budynek wkrótce stanie się zbędny w kontekście potrzeb operacyjnych jednostki i zostanie wyburzony, jego okres użytkowania w przypadku danej jednostki sprawozdawczej może być krótszy niż okres użytkowania, jaki przypisałiby temu budynkowi inni właściciele, gdyby nie był on zbędny w kontekście ich potrzeb. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy zostanie poproszony o określenie lub pomoc w ustaleniu okresu użytkowania budynków, powinien nawiązać kontakt z jednostką sprawozdawczą, aby poznać jej zamiary co do poszczególnych budynków.



- 3.6. Zamortyzowany koszt odtworzenia budynku** to koszt zastąpienia go w taki sposób, aby pełnił funkcje, do których jest użytkowany, po uwzględnieniu wieku, zużycia i przestarzałości. Zasadniczo określa się go, wychodząc od kosztu wytworzenia nowego budynku, stosując koszty budowy aktualne na dzień wyceny. Będą one na ogół oparte na aktualnych normach technicznych dla budynków wznoszonych przy użyciu nowoczesnych materiałów i metod. Zamortyzowany koszt odtworzenia będzie zawierał opłaty związane z budową. Będzie zazwyczaj stosowany jako podstawa alokacji w przypadkach, w których rzeczoznawca postanowił najpierw określić „wartość” budynków.
- 3.7. Dodatkowy grunt (lub nadmiar gruntu)** to grunt w obrębie nieruchomości, który nie jest niezbędny do celów operacyjnych budynków. W związku z tym grunty, które są użytkowane przez jednostkę jako parking bądź zewnętrzny plac magazynowy, nie powinny być uznawane za nadwyżkę, natomiast grunty nieużytkowane bądź oddane w najem osobom trzecim trzeba uznać za nadwyżkę w kontekście na potrzeby takiej jednostki.

## 4. Komentarz

- 4.1.** Osąd dokonany przez rzeczoznawcę i wybrane przez niego metody określają korekty niezbędne do zapewnienia realistycznej i uzasadnionej opinii dotyczącej alokacji.
- 4.2.** Zazwyczaj sumą, która podlega alokacji, jest:
- ▶ Wartość rynkowa lub Wartość godziwa nieruchomości określona poprzez odpowiednie zastosowanie trzech uznawanych na świecie podejść do wyceny; albo
  - ▶ cena transakcji, w wyniku której nieruchomość została nabyta przez jednostkę (koszt historyczny).
- 4.3.** W niektórych systemach prawnych mogą istnieć zasady alokacji określonych rodzajów nieruchomości wynikające z przepisów prawa, wymogów organów państwowych lub praktyki lokalnej. Mogą one mieć charakter obowiązkowy lub nieobowiązkowy. Rzeczoznawca może być zobligowany do wyjaśnienia lub uzasadnienia zastosowanej przez siebie metody.
- 4.4.** W niektórych krajach budynki na stałe związane z gruntem nie mogą być zbyt oddzielnie od gruntu, na którym są posadowione. Podobnie składnik gruntowy

nieruchomości zabudowanej zazwyczaj nie może zostać sprzedany oddzielnie od budynków, które są na nim posadowione (wyjątek stanowi nadwyżka gruntu). Choć dowody potwierdzające zbycie gruntów niezabudowanych są często dostępne, zbycie takie zazwyczaj odbywa się przy wykorzystaniu wartości nieruchomości z perspektywy rynku (łącznie z potencjalnym użytkowaniem), podczas gdy w teoretycznym ujęciu dotyczącym alokacji uznaje się, że użytkowanie gruntu ogranicza się do aktualnego użytkowania. W związku z tym jest mało prawdopodobne, aby rzeczoznawcy mogli bezpośrednio wycenić którąkolwiek z dwóch części składowych poprzez bezpośrednie zastosowanie dowodów uzyskanych z porównywalnego zbycia gruntu bez posadowionych na nim budynków bądź budynków bez gruntu, na którym są posadowione.

**4.5.** Jeżeli więc konieczna jest alokacja wartości pomiędzy grunt a budynki posadowione na tym gruncie, proces alokacji zazwyczaj przeprowadzany będzie przy wykorzystaniu jednego z trzech poniższych sposobów:

- ▶ określenie wartości gruntu nieulepszzonego w zakresie jego obecnego użytkowania na dany dzień, a następnie odjęcie tej wartości od wartości lub ceny nieruchomości w celu ustalenia wartości przypisanej budynkom; lub
- ▶ określenie zamortyzowanego kosztu odtworzenia budynków i wszelkich innych urządzeń znajdujących się na gruncie na dany dzień, a następnie odjęcie go od wartości lub ceny nieruchomości w celu ustalenia wartości przypisanej gruntowi; lub
- ▶ • określenie wartości gruntu niezagospodarowanego, a następnie zamortyzowanego kosztu odtworzenia budynków, dodanie tych dwóch kwot do siebie, po czym skorygowanie każdej z nich proporcjonalnie do tego, jak suma wartości tych dwóch części składowych powiązana jest z wartością lub ceną, która ma być przedmiotem alokacji.

**4.6. Grunt.** Za składnik nieruchomości, jakim jest grunt, uznaje się grunt niezabudowany i niezagospodarowany, lecz wobec którego wydano pozwolenie na budowę i na bieżące użytkowanie budynków. W krajach, w których na potrzeby określonego użytkowania (np. w przypadku dużych kompleksów handlowych) konieczne jest uzyskanie dodatkowych pozwoleń, zakłada się, że pozwolenia takie również istnieją i stanowią element gruntu. Zakłada się, że istniejące media są dostępne i mogą zostać podłączone, lecz nie uwzględnia się jakichkolwiek zabudowań w granicach nieruchomości, np. dróg, ogrodzeń, powierzchni utwardzonych i innych urządzeń, ponieważ podlegają one amortyzacji. Wycena będzie więc odzwierciedlać zalety i wady terenu oraz jego lokalizacji w zakresie aktualnego sposobu użytkowania. Nie może ona jednak obejmować potencjału zabudowy wykraczającego poza to, co jest dozwolone dla analizowanych budynków.

- 4.7.** Grunt niezabudowany i niezagospodarowany wciąż może posiadać znaczącą zabudowę techniczną, której koszty będą w przeważającej części podlegały amortyzacji. Grunt bez żadnej infrastruktury może być niewiele wart, więc trzeba zwrócić szczególną uwagę na to, by uniknąć podwójnego naliczania.
- 4.8.** Jeśli jednostka jest wyceniana zgodnie z **metodą DRC** z powodu braku transakcji rynkowych w przypadku specjalistycznego użytkowania, transakcje dotyczące gruntów użytkowanych w taki sposób mogą być niedostępne. Jeżeli wymóg dotyczy specjalnych pozwoleń lub licencji, które mogą być dostępne tylko w kilku lokalizacjach, w przypadku tego użytkowania można mieć do czynienia z cenami specjalnymi. Podobnie jeśli jednostka posiada niską wartość w porównaniu z innymi sposobami użytkowania, grunt może być niewiele wart.
- 4.9.** Niektórzy rzeczoznawcy majątkowi i biegli w takich okolicznościach stosują wartość gruntu, jaką można uzyskać dzięki dominującemu **sposobowi użytkowania w danej lokalizacji**. Na przykład, teren przeznaczony na szkoły może znajdować się w dzielnicy mieszkaniowej, więc przeważającym sposobem użytkowania będzie budownictwo mieszkaniowe. Logika jest taka, że nabywca mógłby starać się o nabycie gruntu po najwyższej wartości, a następnie zdecydować się ostatecznie na użytkowania go do celów o niższej wartości.
- 4.9.1.** Jest to źródłem problemów w kontekście wyceny, ponieważ aktualne pozwolenie na budowę może nie dopuszczać takiego alternatywnego użytkowania, a nowe zezwalające na to pozwolenie może nie zostać uzyskane. Jedną z powszechnie stosowanych metod jest zdyskontowanie wartości alternatywnego użytkowania o pewien procent, lecz brak tutaj podstaw dowodowych.
- 4.9.2.** Jeżeli wartość gruntu jest wyższa niż wartość wynikająca z istniejącego użytkowania, wówczas podstawa wyceny gruntu musi stanowić część alokacji, aby utrzymać spójność.
- 4.10.** **„Dodatkowy grunt”** bądź **„nadmiar gruntu”** nie są uwzględniane w alokacji. Dodatkowy grunt musi zostać zidentyfikowany, a następnie wyceniony oddzielnie na podstawie Wartości rynkowej wraz z ewentualną, potencjalną zabudową, jaka może się na nim pojawić. Jeżeli cena zakupu całej nieruchomości ma zostać objęta alokacją, wówczas wartość dodatkowego gruntu musi być odjęta od ceny zakupu przed alokacją pozostałej części pomiędzy grunt a budynki. Wartość każdego dodatkowego gruntu należy wykazać oddzielnie od wartości gruntu operacyjnego.

## 5. Alokacja w praktyce

- 5.1.** Zastosowanie jednej lub kilku z trzech procedur opisanych w punkcie 4.5 powyżej zależy od znaczenia i jakości dostępnych informacji. Jest mało prawdopodobne, że pierwsze dwie metody (nawet jeśli są poparte odpowiednimi dowodami) zapewnią ten sam wynik, ponieważ dotyczą różnych pojęć, a „wartość” całej nieruchomości może w związku z tym różnić się od sumy jej poszczególnych części. Jeżeli stosowana jest tylko jedna z dwóch pierwszych metod, rzeczoznawcy wykorzystują swój profesjonalny osąd, aby uzasadnić wybór i zastosowanie danej procedury alokacji oraz wszelkie późniejsze korekty wykorzystane w celu uzyskania ostatecznych danych liczbowych.
- 5.2.** Określenie „wartości” gruntu, a następnie odjęcie jej od wartości lub ceny. W wielu przypadkach rzeczoznawcy będą preferowali tę metodę, ponieważ rozpoczyna się ona od wyceny gruntu do określonego celu, która może czasami opierać się na porównaniu z innymi gruntami sprzedawanymi na rynku. W przypadku braku porównywalnych danych rzeczoznawcy mogą wykorzystać do wyceny metodę pozostałościową bądź metodę DCF, czyli metody, które zazwyczaj są im znane.
- 5.3.** Również w tym przypadku istotne jest określenie wartości gruntu wyłącznie na podstawie istniejącego sposobu użytkowania nieruchomości, tj. rodzaju nieruchomości (handlowa, biurowa, magazynowa itp.) i istniejącej powierzchni kondygnacji zabudowań. Jeśli obecna nieruchomość nie podlega największemu i najlepszemu wykorzystaniu, często powoduje to, że wartość gruntu jest niższa niż cena, którą można byłoby uzyskać, gdyby faktycznie został sprzedany na rynku grunt bez ulepszeń. Ta wyższa wartość nie powinna być jednak stosowana na potrzeby alokacji, jeśli jednostka sprawozdawcza chce kontynuować obecne użytkowanie, co zasadniczo stanowi teoretyczną podstawę, na której dokonywana jest alokacja. Wyjątkiem jest sytuacja opisana w punkcie 4.9, w której nie można w prosty sposób określić wartości istniejącego użytkowania.
- 5.4.** Grunt należy wyceniać przy założeniu, że braku ulepszeń, pomijając wartość fundamentów, utwardzonych powierzchni, rurociągow czy zbiorników itp. znajdujących się na tym terenie, ponieważ zazwyczaj są one objęte amortyzacją.
- 5.5.** Jeśli budynki zbliżają się do końca okresu użytkowania lub jeśli wymagane byłyby znaczne nakłady, aby przywrócić je do aktualnych standardów, wartość gruntu często stanowi bardzo dużą część całkowitej wartości lub ceny, która podlega alokacji. W skrajnych przypadkach, np. gdy inwestor nabył nieruchomość w celu

wyburzenia budynków i ponownego wzniesienia zabudowań, składnik gruntowy może stanowić blisko 100% wartości nieruchomości. Wysoki udział procentowy wartości gruntu w wartości lub cenie często występuje np. w przypadku biurów, które zostały wybudowane kilkadziesiąt lat temu i od tego czasu nie zostały znacząco ulepszone. Jest to logiczny wniosek wynikający z procesu amortyzacji – budynki zużyły się, więc większą część wartości stanowi grunt.

**5.6.** Z tego powodu rzeczoznawcy powinni zachować ostrożność przy stosowaniu „skrótowych” metod alokacji, np. tabeli, które rzekomo określają udział procentowy, jaki należy zastosować w przypadku ceny zakupu za metr kwadratowy, by określić wartość gruntu. Takie metody są zazwyczaj odpowiednie wyłącznie w przypadku nowych lub wybudowanych niedawno nieruchomości.

**5.7.** Określenie „wartości” budynków, a następnie odliczenie jej od wartości lub ceny. Ta procedura częściej stosowana jest:

- ▶ w przypadku dostępu do niewielu dowodów lub braku dowodów potwierdzających wartość danego gruntu;
- ▶ w jurysdykcjach, które stosują podatek od budynków do wartości księgowej budynków;
- ▶ w przypadku nieruchomości, w zakresie której w budynku znajdują się inni właściciele i jeśli mogą istnieć udziały w nieruchomości wspólnej;
- ▶ jeśli zastosowanie procedury opisanej w punkcie 4.5 tiret 1 powoduje, że wartość budynku obejmuje również wartości niematerialne i prawne bądź nieruchomości, co może ograniczyć wartość obliczonej w ten sposób kwoty.

**5.8.** Jeśli stosowany jest zamortyzowany koszt odtworzenia budynku, wartość, którą należy zastosować, może różnić się w zależności od tego, czy uwzględniono ewentualne ekonomiczne starzenie się budynku. Ogólnie rzecz biorąc, celem jest odzwierciedlenie wieku i przydatności budynków do ich obecnego użytkowania – jeśli są w dużym stopniu przestarzałe, wartość przypisana budynkom będzie stanowiła mniejszy udział w wartości całkowitej niż w przypadku nowoczesnej nieruchomości. Wybór procentowych potrąceń z tytułu wieku, przestarzałości itp. należy do rzeczoznawcy majątkowego, który dokonuje go w zależności od okoliczności dotyczących konkretnej nieruchomości.

**5.9.** Obecność innych właścicieli w budynku oraz posiadanie przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej należy ustalić w ramach analizy aktów własności i pozostałych dokumentów przed dokonaniem wyceny. W niektórych przypadkach mogą pojawić się komplikacje przy określaniu lub ustalaniu praw pozo-

stałych właścicieli, lecz istotne jest to, by uwzględnić udziały w nieruchomości wspólnej, jeśli takowe istnieją. Rzeczoznawca majątkowy zajmujący się alokacją wartości w przypadkach, w których pojawiają się udziały w nieruchomości wspólnej, musi ocenić, w jakim stopniu (jeśli w ogóle) alokacja, a w szczególności kwota końcowa, powinny zostać skorygowane, by uwzględnić takie udziały innych właścicieli w budynku. W przypadku nieruchomości, w zakresie której w budynku znajdują się inni właściciele i jeśli mogą istnieć udziały w nieruchomości wspólnej, alokacja wyceny składnika aktywów na potrzeby amortyzacji powinna zostać dokonana poprzez obliczenie bieżącego kosztu odtworzenia netto takiego budynku.

**5.10. Obliczenie obu wartości, a następnie proporcjonalne określenie kwot objętych alokacją.** Również w tym przypadku suma hipotetycznej wartości gruntu i hipotetycznej wartości budynku często różni się od kwoty, która ma podlegać alokacji. W takich przypadkach rzeczoznawcy mogą stwierdzić, że najlepiej jest dokonać alokacji wartości lub ceny na podstawie proporcjonalnego obliczenia opartego na wartościach uzyskanych dla każdego z tych dwóch elementów. Kwestią osądu rzeczoznawców będzie stopień zaufania co do wszystkich danych liczbowych i ich własnej wiedzy na temat nieruchomości i przedmiotowego rynku.

**5.11. Sprawdzanie i uzgadnianie wartości przed sporządzeniem raportu.** Jak już wspomniano, alokacja ceny lub wartości pomiędzy grunty a budynki jest zadaniem teoretycznym, a nie faktyczną wyceną. Rzadko zdarza się, by pierwsze dwie metody ([punkt 4.5 podpunkt 1](#) lub [punkt 4.5. podpunkt 2 powyżej](#)) zapewniały takie same wyniki. W związku z tym rzeczoznawcy będą na ogół musieli dokonać przeglądu uzyskanych wartości i zdecydować, czy mogą one zostać uwzględnione w raporcie w takiej formie, czy też konieczna będzie dalsza korekta.

**5.12.** Jeżeli wartość pozostała dla części składowej budynku zgodnie z procedurą zawartą w punkcie 4.5. podpunkt 1 jest wyższa niż koszt odtworzenia budynku po skorygowaniu o fizyczne pogorszenie jego stanu, rzeczoznawca musi dokładnie przeanalizować uzyskaną w ten sposób wartość. Wartość ta może obejmować korzyści wynikające z wartości niematerialnych i prawnych bądź ruchomości. Wartości niematerialne i prawne mogą podlegać amortyzacji lub corocznemu badaniu pod kątem trwałej utraty wartości, a okresy użytkowania składników wartości niematerialnych i prawnych często różnią się od okresów użytkowania budynków. Rzeczoznawca powinien porozumieć się z klientem w sprawie podejścia księgowego, które należy zastosować wobec wszelkich wartości niematerialnych i prawnych lub ruchomości – może okazać się, że będą one musiały zostać wyłączone z zakresu alokacji lub objęte nią oddzielnie.

- 5.13.** W odniesieniu do potencjału handlowego zgodnie z powszechną praktyką księgową nie należy traktować tego, co jest związane z nieruchomością jako oddzielnej części wartości składnika aktywów, jeśli jego wartość i okres użytkowania są z natury rzeczy nierozdzielnie związane z wartością i okresem użytkowania takiej nieruchomości. Potencjał handlowy stanowi cechę nieruchomości, która będzie istniała w obrębie gruntu i budynków niezależnie od tego, czy będą one użytkowane w sposób czynny, czy też nie.
- 5.14.** Czasami rzeczoznawcy muszą dokonać alokacji wartości portfela nieruchomości pomiędzy grunt a budynki posadowione na takim gruncie. Zgodnie z jedną z metod stosowanych w tym zakresie najpierw określana jest właściwa alokacja dla reprezentatywnej próby nieruchomości, a następnie dokonywana ekstrapolacja tej alokacji na większy portfel w zakresie, w którym nieruchomości w nim zawarte są porównywalne. Metoda oparta na próbie nie może być jednak stosowana bezrefleksyjnie, ponieważ niektóre nieruchomości zawarte w portfolio mogą w ogóle nie obejmować budynków bądź mogą znacznie różnić się od próby pod względem gęstości zabudowy, wieku, jakości i stanu technicznego.

## 6. Alokacja pomiędzy części składowe budynków zgodnie z MSSF

- 6.1.** Jednostki, które stosują metodę opartą na cenie nabycia zgodnie z MSR 16 (w przeciwieństwie do wartości godziwej), będą musiały dokonać alokacji ceny lub wartości pomiędzy grunt a budynki, a następnie dalszej alokacji na różne komponenty budynków. Będzie to miało miejsce w szczególności w przypadku nieruchomości operacyjnych (zajmowanych przez jednostkę na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej), dla których zalecane jest stosowanie metody opartej na cenie nabycia w zakresie rachunkowości prowadzonej zgodnie z MSSF. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy otrzymują zlecenie dokonania alokacji ceny lub wartości pomiędzy poszczególne części składowe, powinni zapoznać się z odpowiednimi częściami MSR 16.
- 6.2.** Zgodnie z MSR 40 nieruchomości inwestycyjne powinny być corocznie wyceniane według Wartości godziwej, w związku z czym budynki będące składnikami takich nieruchomości nie są amortyzowane. W tym przypadku nie ma konieczności dokonywania alokacji pomiędzy grunt a budynki. Takie samo postępowanie należy zastosować w przypadku nadmiaru gruntu. Nieruchomości z czynszem nadmiarowym mogą przynosić korzyści wynikające z umowy przez pewien okres, lecz powinny być wyceniane według Wartości godziwej (MSR 40), a alokacja nie jest w tym przypadku konieczna.

**6.3. Identyfikacja części składowych.** Pierwszym krokiem w tym działaniu jest identyfikacja części składowych, pomiędzy które należy dokonać alokacji wartości. Paragraf 43 MSR 16 stanowi, że: „Każda część składowa pozycji rzeczowych aktywów trwałych, której cena nabycia lub koszt wytworzenia jest istotny w porównaniu z ceną nabycia lub kosztem wytworzenia całej pozycji, jest amortyzowana osobno”. Zgodnie z paragrafem 45: „Istotne części składowe pozycji rzeczowych aktywów trwałych mogą mieć taki sam okres użytkowania i metodę amortyzacji jak inne istotne części tej samej pozycji. Takie części mogą być grupowane w celu ustalenia odpisu amortyzacyjnego”.

**6.4.** Proces identyfikacji części składowych można zatem podsumować następująco:

- ▶ identyfikacja części składowych, które mają „istotny” koszt w stosunku do wartości całości; a następnie
- ▶ określenie ich okresu użytkowania i metody amortyzacji; a następnie
- ▶ wspólne pogrupowanie części, które mają podobne okresy użytkowania i metody amortyzacji.

*Należy pamiętać, że MSR 16 nie zawiera definicji ani ilościowego określenia tego, co uważa się za „istotne”.*

**6.5.** Określenie odpowiednich części składowych do celów amortyzacji jest obowiązkiem jednostki sprawozdawczej. Konsekwencje finansowe błędnego wyboru części składowych mogą być poważne dla jednostki i często stają się widoczne dopiero wiele lat po dokonaniu pierwotnej alokacji. Z tego powodu rzeczoznawca majątkowy, do którego zwrócono się o zidentyfikowanie części składowych, powinien w pełni zaangażować jednostkę w proces podjęcia ostatecznej decyzji, a ponadto uzyskać pisemne potwierdzenie, że jednostka zaakceptowała zidentyfikowane części składowe.

**6.6.** Wobec braku odpowiedniego orzecznictwa często trudno stwierdzić, czy należy wchodzić w szczegóły, czy wręcz przeciwnie – przyjąć pragmatyczne podejście oparte na, powiedzmy, czterech czy pięciu grupach części składowych. Zważywszy, że wstępna alokacja pomiędzy grunt a budynki jest działaniem teoretycznym, a zatem często jest w pewnym stopniu przybliżona, wiele jednostek woli, by rzeczoznawcy podeszli do alokacji wartości budynku pomiędzy jego części składowe w sposób pragmatyczny, identyfikując jedynie te istotne cechy, które różnią się znacznie pod względem charakterystyki. Nadmierny podział doprowadzi prawdopodobnie do powstania niewiarygodnych wartości, które będą mało przydatne dla klienta czy innych specjalistów, a także do uzyskania wyników, które mogą znacznie różnić się od wycen w zależności od zastosowanych założeń i interpretacji.



- 6.7.** Niemniej jednak należy to wziąć pod uwagę w przypadku starszych budynków, które zostały częściowo odnowione, w szczególności dużych kompleksów, np. centrów handlowych, w których różne instalacje techniczne mogą mieć różne okresy użytkowania i metody amortyzacji. W takich przypadkach rzeczoznawcy muszą uzyskać jak najwięcej informacji na miejscu i od klienta w zakresie wieku najważniejszych instalacji technicznych oraz terminów dokonania remontów kapitalnych czy znaczących napraw.
- 6.8.** **Alokacja pomiędzy zidentyfikowane części składowe.** Części składowe budynku zasadniczo nie mogą być sprzedawane oddzielnie od reszty budynku, więc brak będzie dostępnych dowodów dotyczących zbycia. Ogólnie rzecz biorąc, alokacja będzie zatem dokonywana w odniesieniu do relatywnego kosztu różnych części składowych, gdy są one nowe, stosując odpowiednie korekty w przypadkach, w których pewne części składowe są znacznie bliższe końca okresu użytkowania niż inne.
- 6.9.** Szczególnie ważne jest wreszcie sporządzenie i zachowanie dokładnych notatek na temat tego, w jaki sposób dokonano alokacji i jakie były powody podjęcia przez rzeczoznawcę najważniejszych decyzji. Alokacja dokonana do celów księgowych będzie prawdopodobnie podlegała kontroli przez biegłego, a realizację takiego procesu ułatwi raport rzeczoznawcy. Taka dokumentacja ułatwi również interpretację danych liczbowych w zakresie każdej późniejszej alokacji.



II.

# Metodyka wyceny



- 1. Wprowadzenie**
- 2. Zakres**
- 3. Definicje**
- 4. Podejścia do wyceny**
- 5. Uwagi ogólne**
- 6. Metoda porównawcza**
- 7. Podejście dochodowe, metody i modele**
- 8. Podejście kosztowe**
- 9. Metoda pozostałościowa**
- 10. Wykorzystanie więcej niż jednej metody wyceny**
- 11. Kontrola końcowa**

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Formalnie rzecz ujmując, metodyka to system metod wykorzystywanych w określonym obszarze badań lub działań.
- 1.2. W kontekście wyceny termin „**metodyka**” jest wykorzystywany do opisywania procesu, w ramach którego rzeczoznawca majątkowy przeprowadza wycenę nieruchomości. W przypadku pojedynczej wyceny metodyka obejmuje m.in. wybór podejścia lub podejść, które mają być zastosowane, wybór metody (lub metod) wyceny, a także sposób wykorzystania modeli lub technik wyceny do interpretacji danych wejściowych i wyciągnięcia wniosków.
- 1.3. Terminy z zakresu metodyki posiadają wewnętrzną hierarchię, na którą składają się: Podejścia, Metody i Modele. Podejście do wyceny to najwyższy szczebel w tej hierarchii. Wyróżnia się trzy podejścia do wyceny: Podejście rynkowe, Podejście dochodowe i Podejście kosztowe (*zob. rozdział 4 poniżej*). Wszystkie opierają się na podstawowych ekonomicznych zasadach kształtowania cen, a wybór podejścia zależy od celu i charakteru wyceny, a z kolei w ramach poszczególnych metod stosuje się różne szczegółowe metody wyceny, a z kolei w ramach poszczególnych metod stosuje się różne modele. Niektóre modele mają charakter bardziej ilościowy, inne bardziej jakościowy, ale wszystkie są technikami, które przypisują określoną wartość poszczególnym cechom nieruchomości.
- 1.4. Europejskie Standardy Wyceny (EWS) 2020 nie narzucają żadnej konkretnej metodyki wyceny, ponieważ (o ile nie zostało to uregulowane odpowiednimi przepisami) decyzje metodyczne w każdym przypadku zależą od profesjonalnego osądu rzeczoznawcy i charakteru nieruchomości, a także okoliczności i celu wyceny. Ponadto metodyka będzie najprawdopodobniej ewoluować pod wpływem wielu czynników, w tym zachowań rynkowych i postępów w rozwoju narzędzi oraz metod obliczeniowych i analitycznych. Podejmowanie prób ograniczania ewolucji poprzez naleganie, aby rzeczoznawcy stosowali w przyszłości konkretne aktualnie uznane metody/modeli, nie wydaje się więc odpowiednim rozwiązaniem.
- 1.5. Decyzja o przygotowaniu niniejszego rozdziału poświęconego metodyce wyceny jest motywowana tym, że standardy wyceny odnoszą się do podstaw metodycznych. Zstandardowane metody wyceny ułatwiają zapewnienie przejrzystości i sprawiają, że Operaty szacunkowe są bardziej zrozumiałe dla odbiorców; z kolei aktualne standardy wyceny wspierają stosowanie dobrych praktyk i dokładność wycen.

## 2. Zakres

Niniejszy rozdział poświęcony jest zaakceptowanej w Europie metodyce wyceny stosowanej do szacowania wszelkiego rodzaju nieruchomości, wykonywanej w dowolnym celu, co szczegółowo opisano w kolejnych podrozdziałach.

## 3. Definicje

- 3.1. Podstawa wartości** – określenie podstawowych założeń przyjętych do podjęcia wyceny na potrzeby określonego celu.
- 3.2. Podejście do wyceny** – zasadniczy sposób, który został przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego do określania wartości przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu dostępnych danych.
- 3.3. Metoda wyceny** – konkretna procedura, oparta na jednym lub więcej podejściach do wyceny, stosowana przez rzeczoznawcę majątkowego w celu określenia szacowanej wartości.
- 3.4. Model wyceny** – określona technika przetwarzania danych przeprowadzona w ramach realizowanej metody wyceny.

## 4. Podejścia do wyceny

- 4.1.** Wycena oparta na odpowiedniej podstawie wartości wykonywana będzie poprzez zastosowanie jednego lub więcej podejść do wyceny.
- 4.2.** Metodyka wyceny opiera się zasadniczo na założeniach gospodarki wolnorynkowej. Do jej stosowania niezbędna jest zatem znajomość oraz umiejętność modelowania dynamiki cenowego mechanizmu podaży i popytu, który wpływa na ceny rynkowe. Wszystkie metody wyceny muszą odzwierciedlać ekonomiczne podstawy funkcjonowania realnego świata.
- 4.3.** Chociaż istnieją pewne różnice w ich zastosowaniu, i trochę większe różnice w nomenklaturze, w rzeczywistości istnieją tylko trzy podstawowe podejścia do

wyceny gruntów i budynków: podejście rynkowe (porównawcze), podejście dochodowe i podejście kosztowe.

- 4.4.** W ramach tych trzech podstawowych podejść do wyceny stosuje się szereg metod wyceny, których dobór zależy od tego, jak rozwinęła się praktyka wyceny nieruchomości na danym rynku. Metody te będą stosowane w ramach jednego lub więcej z trzech podstawowych podejść, stosownie do danego rodzaju nieruchomości, dostępnych danych, celu wyceny, rodzaju klienta, lokalnych ram prawnych itp.
- 4.5.** W **Podejściu porównawczym** wycena polega na porównaniu przedmiotowej nieruchomości z danymi uzyskanymi z transakcji rynkowych, które spełniają kryteria podobieństwa dotyczące odpowiedniej wartości i rodzaju nieruchomości.
- 4.6.** **Podejście dochodowe** służy do wyceny całej nieruchomości, której wartość ustala się poprzez kapitalizację lub dyskontowanie szacowanego przyszłego dochodu, który może być uzyskany z nieruchomości, niezależnie od tego, czy dochód ten uzyskiwany jest w postaci czynszu, czy generowany przez działalność prowadzoną na nieruchomości. W niektórych krajach podejście dochodowe, w ramach którego analizowane i kapitalizowane są rzeczywiste lub potencjalne wpływy czynszowe, jest traktowane jako podkategoria podejścia rynkowego, a szeroko rozumiane podejście dochodowe jest zarezerwowane dla wycen opartych na księgach rachunkowych przedsiębiorstwa działającego na nieruchomości.
- 4.7.** **Podejście kosztowe** wskazuje wartość w oparciu o ekonomiczną zasadę, zgodnie z którą kupujący nie zapłaci za nieruchomość więcej, niż wyniósłby koszt pozyskania nieruchomości o takiej samej użyteczności, czy to poprzez zakup, czy budowę, wliczając w to koszt gruntu o powierzchni wystarczającej do zrealizowania wspomnianej budowy. Często konieczne może być dokonanie korekty z tytułu zużycia danej nieruchomości w porównaniu z zupełnie nową, równoważną nieruchomością.

## 5. Uwagi ogólne

- 5.1.** **Znaczenie analizy nieruchomości i rynku** – przed szczegółowym opisaniem najbardziej odpowiednich metod i modeli należy podkreślić znaczenie przeprowadzenia szczegółowej analizy rynku i danych (dowodów) rynkowych. Dopiero po takiej analizie podejmuje się decyzje dotyczące tego, którą metodę lub metody będzie się stosować do przeprowadzenia wyceny. Oględziny, badanie i analiza



dostępnych dowodów rynkowych składają się na jedną z najważniejszych części procesu wyceny.

- 5.2. Kompleksowe podejście do dowodów rynkowych.** Ważne jest dogłębne analizowanie danych rynkowych – należy próbować określić, jakie kwestie miały szczególny wpływ na poszczególne strony i wpłynęły na końcowy wynik analizowanej transakcji. Dopiero po przeprowadzeniu tego procesu można podjąć próbę realistycznej analizy danych.
- 5.3. Istotne czynniki** – Rzeczoznawca sprawdza źródła większości dostępnych danych rynkowych, co będzie zależec na przykład od: charakteru lokalnego rynku, rodzaju wycenianej nieruchomości i jej stanu, demografii najbliższej i dalszej okolicy, ogólnej sytuacji finansowej w momencie dokonywania transakcji, dat porównywalnych transakcji, działalności gospodarczej lub jakiegokolwiek innej działalności prowadzonej na terenie nieruchomości. Proces ten umożliwi rzeczoznawcy ustalenie, które transakcje rynkowe są najistotniejsze w danym kontekście, a także przypisanie odpowiedniej wagi każdemu istotnemu przykładowi transakcji.
- 5.4. Rodzaj nieruchomości.** Drugim ważnym czynnikiem jest rodzaj nieruchomości, która ma zostać wyceniona, ponieważ to właśnie od tego, a także lokalizacji, w dużej mierze zależec będzie wybór metody wyceny. Chociaż porównanie wartości transakcji (cen transakcyjnych) na podstawie danych rynkowych może być w wielu miejscach naturalną opcją dla wielu rodzajów nieruchomości, pewne często spotykane czynniki, zwykle występujących na większości rynków, mogą motywować rzeczoznawców do przyjęcia innych podejść.
- 5.5.** Na przykład w przypadku rynku biurowego w wielu krajach liczba danych dotyczących transakcji najmu będzie przewyższać liczbę danych dotyczących sprzedaży. Te okoliczności, a także fakt, że jest to klasa aktywów tradycyjnie atrakcyjna dla inwestorów, pozwalają przyjąć podejście dochodowe i ustalić stopy zwrotu na podstawie porównania danych dotyczących sprzedaży. Dla kontrastu, w przypadku wysoce nietypowych i specjalistycznych nieruchomości, takich jak rafinerie ropy naftowej lub huty chemiczne czy stalowe, ogólnie rzecz ujmując nie istnieje rynek, ani kapitałowy, ani wynajmu dla tego typu nieruchomości, z uwagi na ich wysoki stopień specjalizacji. W takich przypadkach na potrzeby wielu celów związanych z wyceną wykorzystuje się podejście kosztowe..
- 5.6.** Potencjalni nabywcy lub najemcy mogą chcieć dopłacić za lokalizację przy ulicy wysadzonej drzewami lub z widokiem na jezioro, niezależnie od rodzaju nieruchomości. W przypadku niektórych lokalizacji pojawia się coraz więcej dowodów na

to, że „elementy zieleni” w niektórych lub wszystkich rodzajach nieruchomości mogą podwyższać wartość. Ponieważ wskaźniki zrównoważonego rozwoju mogą wpływać na wartość, rzeczoznawca musi uwzględnić kwestie zrównoważonego rozwoju podczas przeprowadzanej analizy danych. Na przykład obecnie wiele banków preferuje udzielanie kredytów dotyczących nieruchomości komercyjnych z certyfikatem ekologicznym, co przejawia się w niższych stopach dyskontowych i wyższych Wartościach rynkowych lub dyskontowaniu (zmniejszeniu) wartości innych nieruchomości.

- 5.7.** Nieruchomość należy zwykle odróżnić od rodzaju działalności gospodarczej, która może być na niej prowadzona.
- 5.8.** **Właściwy rynek lokalny** – ważne jest, aby szczegółowo zbadać charakter lokalnego rynku – jakie rodzaje nieruchomości są na nim reprezentowane i czy rynek, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, to przede wszystkim rynek zdominowany przez właścicieli użytkujących własne nieruchomości, czy przez najemców. Ten ostatni czynnik może być ważny przy podejmowaniu decyzji, jakiego rodzaju porównywalnych danych rynkowych należy szukać i czy w danym przypadku najprawdopodobniej preferowane będzie podejście porównawcze czy metoda dochodowa.
- 5.9.** Standardową częścią pracy rzeczoznawcy jest identyfikacja najbardziej wartościowych lokalizacji i lokalnych czynników, które mogą wpływać nie tylko na ich rzeczywistą wartość, ale także na metody, które można wykorzystać do ustalenia wartości nieruchomości. Jednym z typowych czynników który bierze się pod uwagę, jest bliskość określonych centrów biznesowych lub węzłów transportowych.
- 5.10.** Nieruchomość może też znajdować się na subryнку, charakteryzującym się własnymi praktykami cenowymi lub w przypadku którego standardowe praktyki obowiązują w wersji zmodyfikowanej. W takim przypadku rzeczoznawca co do zasady stara się upewnić się, że zastosowana przez niego metodyka uwzględni te okoliczności.
- 5.11.** **Analiza dowodów, podstawowa zasada** – analiza dowodów obejmuje szereg procesów, ale niezależnie od zastosowanej metody, wynik końcowy jest zwykle taki sam: jednostka wartości, która stanowi pochodną danych i służy do wyceny przedmiotowej lub przedmiotowych nieruchomości.

- 5.12.** Jednostką wyceny będzie często skapitalizowana Wartość nieruchomości lub jej Wartość czynszową w przeliczeniu na metr kwadratowy. W przypadku hoteli może to być wartość na pokój, a w przypadku stacji benzynowych może to być wartość na tysiąc sprzedanych litrów (są to stosunkowo proste podejścia idące „na skróty”, czasem wykorzystywane jako metody generujące przybliżone wartości w przypadku braku szczegółowych modeli finansowych lub w celu weryfikacji innych procedur wyceny). W przypadku gruntu może to być cena za metr kwadratowy lub cena za hektar, a w przypadku gruntu pod zabudowę cena za metr kwadratowy budynku, który mógłby zostać wzniesiony na danym terenie. W przypadku nieruchomości specjalnych (na przykład zamku lub nieruchomości położonej bezpośrednio nad wodą) wartością jednostkową może być wartość całej nieruchomości (jednostką porównawczą będzie cała nieruchomość). W ostatecznym rozrachunku podstawą wszystkich wycen jest poznanie i porównanie wcześniejszych transakcji przeprowadzonych na rynku.

## 6. Metoda porównawcza

- 6.1.** Metoda porównawcza jest uważana za preferowaną metodę określania Wartości rynkowej nieruchomości, ponieważ w największym stopniu opiera się na faktycznie przeprowadzonych transakcjach rynkowych.
- 6.2.** W idealnych warunkach metoda porównawcza ocenia Wartość rynkową poprzez analizę cen uzyskanych ze sprzedaży lub wynajmu nieruchomości podobnych do przedmiotowej nieruchomości, a następnie modyfikacji wartości jednostkowych w taki sposób, aby uwzględnić różnice pomiędzy nieruchomościami porównywalnymi a wycenianą. Rzeczoznawcy powinni jednak mieć na uwadze również inne istotne informacje i dane rynkowe, na których mogą być zmuszeni polegać, szczególnie na tych rynkach lub w sytuacjach, w których informacje o transakcjach są albo niewiarygodne, albo po prostu niedostępne.

*Zob. „Ustalenie wartości rynkowej: badanie wykorzystania porównywalnych dowodów w wycenie nieruchomości”, Nick French, czerwiec 2020 r.*

- 6.3.** Ceny z porównywalnych transakcji zazwyczaj odnoszą się do jednej lub więcej jednostek porównawczych, takich jak wielkość nieruchomości lub oczekiwany roczny dochód operacyjny netto. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępnych danych stosowane są różne jednostki porównawcze. Ważne jest, aby jednostki porównawcze były definiowane i mierzone w ten sam sposób dla wszystkich nieruchomości w ramach danej kategorii.

**6.4.** Wycena porównawcza wymaga przeprowadzenia oceny względnych zalet zarówno przedmiotowej, jak i porównywalnych nieruchomości, tak aby można było dokonać odpowiednich korekt w cenie każdej porównywalnej nieruchomości w zakresie, w jakim różni się ona od nieruchomości przedmiotowej i dzięki temu uzyskać szacunkową cenę odpowiednią dla wycenianej nieruchomości. Im bardziej różnią się porównywalne nieruchomości do przedmiotowej nieruchomości, tym mniej wiarygodna jest wartość wynikająca z zastosowania metody porównawczej.

**6.5.** Podczas badania wiarygodności informacji dotyczących porównywalnych nieruchomości należy wziąć pod uwagę szereg czynników:

- ▶ Ich położenie w porównaniu z położeniem wycenianej nieruchomości;
- ▶ Czynnik czasu, tj. czas, jaki upłynął między transakcją dotyczącą porównywalnej nieruchomości a datą wyceny. Rzeczoznawca musi zdecydować, jak wiele czasu może dzielić datę wyceny od porównywalnej transakcji i jakie korekty należy wprowadzić. Warunki rynkowe wyraźnie zmieniają się w czasie, a w niektórych okolicznościach nawet transakcje, które zawarto całkiem niedawno, mogą nie być już dobrymi wskaźnikami warunków rynkowych w dacie wyceny. Ogólnie rzecz biorąc uważa się, że najnowsze transakcje dostarczają najlepszych porównywalnych danych;
- ▶ Stopień zużycia budynków i ich wyposażenia – fizyczna degradacja, techniczna przestarzałość i utrata przydatności ekonomicznej;
- ▶ Kondycja finansowa i reputacja najemcy, procent zajmowanej lub niewynajętej nieruchomości oraz stosunek powierzchni netto do brutto (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych);
- ▶ Kolejnym ważnym aspektem jest liczba porównywalnych transakcji, a rzeczoznawcy muszą zdecydować, jaką liczbę uważają za akceptowalną. Jest to kwestia zależna od osądu każdego rzeczoznawcy i może się różnić, na przykład, w zależności od celu wyceny;
- ▶ Należy wziąć pod uwagę, że mogą istnieć znaczne różnice między nieruchomościami, które zostały już sprzedane lub wynajęte, a nieruchomością, która ma być wyceniona. Metodę porównawczą należy rozważać tylko wtedy, gdy istnieją nieruchomości o cechach, które są w sposób racjonalny porównywalne z nieruchomością przedmiotową, chociaż czasami sytuacja może wymagać, żeby za porównywalne nieruchomości uznać obiekty, które nie są w rzeczywistości pod tym względem idealne. Dzieje się tak, ponieważ jakies dowody są lepsze niż ich całkowity brak. Jednak w takiej sytuacji wskazane może być sięgnięcie także do innej metody wyceny w celu sprawdzenia wyniku uzyskanego dzięki metodzie porównawczej.

- 6.6.** Jak wcześniej wspomniano, jednostka porównania powinna być taka sama dla wszystkich porównywalnych nieruchomości oraz nieruchomości przedmiotowej (na przykład, jeśli jednostką porównania jest powierzchnia wewnętrzna brutto, należy ją mierzyć w ten sam sposób dla każdej nieruchomości). Definicje sposobu pomiaru różnych rodzajów powierzchni można znaleźć w Europejskim kodeksie miar (European Code of Measurement), w Części V.
- 6.7.** W wielu przypadkach analiza porównywalnych dowodów i określenie Wartości rynkowej opierają się na indywidualnej wiedzy, doświadczeniu i intuicji rzeczoznawcy majątkowego. Jest to proces heurystyczny i stanowi ważny i akceptowany model wyceny. Ponieważ pojawia się coraz więcej wyszukanych komputerowych modeli wyceny, rzeczoznawca posiada obecnie dostęp także do technik analizy danych rynkowych o bardziej ilościowym charakterze. Tym niemniej rzeczoznawca powinien mieć świadomość, że wiarygodność każdego tego typu narzędzia analitycznego zależy od dokładności i jakości wprowadzanych do niego danych. Należy również pamiętać, że wartości nieruchomości nie można obliczyć wyłącznie w oparciu o matematyczne lub statystyczne techniki. Wszystkie modele wyceny, zarówno heurystyczne, jak i ilościowe, są narzędziami, które pozwalają rzeczoznawcom rozpoznać dane rynkowe, pomagają im oszacować Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Oszacowanie wartości przedmiotowej nieruchomości przez rzeczoznawcę musi opierać się na jego najlepszym i uzasadnionym osądzie.

## 7. Podejście dochodowe, metody i modele

- 7.1.** Ogólnie rzecz ujmując, podejście dochodowe stanowi formę analizy inwestycji. Opiera się ono na zdolności nieruchomości do generowania korzyści netto (tj. zazwyczaj korzyści pieniężnych) i przekształceniu tych korzyści w wartość bieżącą. Korzyści te można po prostu uznać za dochód operacyjny netto. Przy wycenie nieruchomości bazującej na zysku operacyjnym (jak przy hotelach) rzeczoznawca często opiera się na EBITDA (zysk operacyjny przed odliczeniem odsetek, podatków i amortyzacji).
- 7.2.** Określanie Wartości rynkowej rozpoczyna się od zbadania aktualnych warunków rynkowych. Oznacza to, że wszystkie dane i założenia muszą być pozyskane z rynku. Jeżeli celem jest oszacowanie wartości inwestycyjnej (tj. wartości, jaką może mieć nieruchomość dla konkretnego zidentyfikowanego nabywcy), wycenę zaczyna się od analizy sytuacji inwestora indywidualnego.

- 7.3.** W odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych, wszystkie metody zawarte w podejściu dochodowym bazują na interakcji następujących elementów:
- ▶ Bieżący i oczekiwany przyszły dochód netto;
  - ▶ Horyzont czasowy przyszłych zdarzeń, które mogą mieć wpływ na dochód netto;
  - ▶ Sposób, w jaki potencjalni nabywcy uwzględniliby tę interakcję strumieni dochodów i czasu – jest to brane pod uwagę poprzez wybór stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej.
- 7.4.** Metodę dochodową stosowaną w ramach Podejścia dochodowego można podzielić na dwa typy modeli:
- ▶ Tradycyjne modele dochodowe z pośrednio uwzględnionym wzrostem (*growth-implicit models*), znane jako **Metody kapitalizacji**, obejmujące technikę kapitalizacji prostej, technikę blokową (*term and reversion*), technikę warstwową (*hardcore and top slice*) i modele pośrednich zdyskontowanych strumieni dochodów (*growth-implicit discounted cash flow models*); oraz
  - ▶ Modele dochodowe z bezpośrednio uwzględnionym wzrostem (*growth-explicit models*), znane zazwyczaj jako **Zdyskontowane strumienie dochodów** (*discounted cash flow, DCF*). Główną cechą bezpośrednich strumieni dochodów (*explicit DCF*) jest to, że oczekiwany wzrost przychodów i kosztów jest wyraźnie uwzględniany w modelu przez rzeczoznawcę.
- 7.5.** Podczas przeprowadzania wyceny należy upewnić się, że nie doszło do podwójnego uwzględnienia inflacji w szacunkach czynszów, Wartości czynszowej i pozycjach kosztów. Tak więc, gdy rzeczoznawca majątkowy korzysta z modelu kapitalizacji, przyjęta stopa zwrotu będzie zwykle domyślnie odzwierciedlać przewidywany wzrost Wartości czynszowej. W związku z powyższym, w takim kontekście, utworzenie oddzielnej rezerwy na wzrost czynszów w strumieniach dochodów byłoby błędem. I odwrotnie, w modelu bezpośrednich strumieni dochodów rzeczoznawca będzie zazwyczaj chciał wyraźnie uwzględnić w obliczeniach przewidywany przyszły wzrost czynszów, w takim przypadku przyjęta stopa dyskontowa będzie generalnie wyższa, aby odzwierciedlić ryzyko związane z przewidywaniem przyszłego wzrostu dochodów. To samo dotyczy wszelkich pozycji kosztów uwzględnionych w wycenie – przyszła inflacja kosztów nie powinna być uwzględniana w modelu pośrednich strumieni dochodów, ale należy ją uwzględniać w przypadku stosowania modelu bezpośrednich strumieni dochodów.

- 7.6. Metody kapitalizacji** – tradycyjne metody kapitalizacji można podzielić na dwa typy:
- ▶ **Modele stałe (*perpetual models*)**, w których wysokość Czynszu rynkowego jest, dla celów modelu pośredniego, uważana za niepodlegającą żadnym zmianom (cały wzrost i przyszła sprzedaż są odzwierciedlane w stopie zwrotu);
  - ▶ **Modele rewersyjne (*reversionary models*)**, w których wysokość aktualnie pobieranego czynszu jest niższa lub wyższa od Czynszu rynkowego, który zostanie otrzymany w przypadku przyszłego powrotu do Czynszu rynkowego.
- 7.7. Stała kapitalizacja (*perpetual capitalisation*)** – kapitalizacja prosta polega na przekształceniu oczekiwanego dochodu w wartość poprzez zastosowanie odpowiedniej stopy zwrotu do szacowanego dochodu (najczęściej dochodu z wynajmu netto lub dochodu operacyjnego netto). Dochód, który jest kapitalizowany, to oczekiwany dochód za jeden rok (zwykle za pierwszy rok obliczeń). Ponieważ kapitalizacja prosta zwykle wiąże się z kapitalizacją dochodu z pierwszego roku w nieskończoność, model ten nie odzwierciedla żadnej potencjalnej przyszłej zmiany dochodu z czynszów, chyba że dokonuje się korekty stopy zwrotu, aby to odzwierciedlić.
- 7.8.** Kapitalizacja to model rynkowy, który opiera się na mocnych dowodach dotyczących Czynszów rynkowych i rynkowych stóp zwrotu (stóp kapitalizacji). Opiera się na aktywnym i płynnym rynku nieruchomości, zarówno w kontekście inwestycyjnym, jak i wynajmu, i wymaga rzetelnej analizy transakcji sprzedaży oraz najmu.
- 7.9.** Na ustabilizowanych rynkach kapitalizacja jest zwykle stosowana przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych, w przypadku których nabywcy zwyczajowo ustalają cenę na podstawie pewnego mnożnika (odwrotności stopy kapitalizacji) dochodu z najmu. Te charakteryzujące się wysoką płynnością nieruchomości są zazwyczaj w całości lub prawie w całości wynajęte po stawkach odpowiadających Czynszowi rynkowemu lub oczekuje się, że zostaną wynajęte po stawkach Czynszu rynkowego. Jednak na bardziej wymagających lub wschodzących rynkach, gdzie występuje niedobór porównywalnych transakcji, ustalenie stopy kapitalizacji na podstawie analizy rynku jest zadaniem trudnym, a rzeczoznawca musi korzystać z innych, alternatywnych metod ustalania stopy kapitalizacji lub skorzystać z alternatywnych modeli wyceny obejmujących zdyskontowane strumienie dochodów, zgodnie z którymi roczny dochód czynszowy netto jest wyraźnie określony w typowym okresie wynoszącym od 5 do 10 lat. Ten ostatni „bezpośredni” model różni się od „pośredniej” kapitalizacji, która zwykle obejmuje kapitalizację obecnego dochodu netto z Czynszu rynkowego za pomocą tak zwanej „stopy wszelkiego ryzyka” (*all risks yield*), która odzwierciedla przyszłe ryzyko rynkowe i oczekiwania dotyczące wzrostu. Kapitalizacji można dokonać za

pomocą bardzo prostego modelu matematycznego, choć w niektórych przypadkach może on przybierać bardziej złożoną formę.

**7.10.** Jeżeli na datę wyceny nieruchomości jest wynajmowana za cenę Czyszu rynkowego, można założyć, że dochód ten ma charakter stały (tj. zakłada się, że dochód jest niezmienny i równy wysokości Czyszu rynkowego) oraz, jeśli możliwe jest wyprowadzenie stóp kapitalizacji z transakcji rynkowych, kapitalizacja prosta jest stosowana w oparciu o wzór: wartość kapitału równa się dochodowi operacyjnemu netto podzielonemu przez stopę kapitalizacji. Kapitalizacja prosta polega na przekształceniu oczekiwanego dochodu w Wartość rynkową poprzez zastosowanie odpowiedniej stopy zwrotu do szacowanego dochodu (najczęściej dochodu z wynajmu netto lub dochodu operacyjnego netto). Dochód, który jest kapitalizowany, to oczekiwany dochód za jeden rok (zwykle za pierwszy rok obliczeń). Model ten nie odzwierciedla żadnych potencjalnych przyszłych zmian w dochodach z najmu, chyba że zostanie dokonana korekta stopy zwrotu, aby te zmiany odzwierciedlić. Stopa kapitalizacji (stopa wszelkiego ryzyka) odzwierciedla wszystkie zauważalne oczekiwania rynkowe dotyczące ryzyka, oczekiwania dotyczące korzyści (w postaci wzrostu dochodu lub wzrostu wartości kapitału) oraz inne oczekiwania inwestorów rynkowych. Oczekiwania te obejmują także to, jak rynek postrzega wzrost czynszów i/lub wzrost wartości kapitałowej nieruchomości. Im lepsza lokalizacja i jakość nieruchomości, tym niżej inwestorzy szacują związane z nią ryzyko, a co za tym idzie, chętniej kupują nieruchomości z niższą stopą kapitalizacji.

**7.11. Modele rewersyjne** – Jeżeli na datę wyceny płacony czynsz różni się od Czyszu rynkowego, należy wziąć pod uwagę faktycznie płacony czynsz oraz okres jego dalszego uiszczania do czasu powrotu do Czyszu rynkowego, zwykle na koniec okresu najmu i zmiany czynszu. W takim przypadku rzeczoznawca uwzględnia przewidywane zmiany dochodu netto związane z określonymi przyszłymi zdarzeniami, w szczególności pod koniec okresu najmu, przy zmianie czynszu lub gdy może być konieczne zrealizowanie znacznych nakładów kapitałowych. Istnieją trzy modele wykorzystywane w takich sytuacjach:

- ▶ **Technika blokowa** rozdziela strumienie dochodów w pionie i jest zwykle stosowana, gdy tymczasowo płacony czynsz jest niższy niż Czynsz rynkowy (nieruchomość wynajmowana za czynsz umowny niższy od rynkowego (*under-rented property*));
- ▶ **Technika warstwowa** rozdziela strumienie dochodów w poziomie i jest zwykle stosowana, gdy czynsz umowny jest wyższy niż Czynsz rynkowy (nieruchomość wynajmowana za czynsz umowny wyższy od rynkowego (*over-rented property*));



- ▶ **Technika pośrednich zdyskontowanych strumieni dochodów** stanowi bardziej zaawansowaną formę techniki blokowej, zwykle przedstawianej w postaci przepływów pieniężnych w okresie od 5 do 10 lat i wartości końcowej (*terminal value*), zdyskontowanych za pomocą tzw. **Wyrównanej stopy zwrotu (*equivalent yield*)**, która stanowi jedną stopę dyskontową stosowaną do wszystkich strumieni dochodów i daje wartość bieżącą równą wartości kapitałowej inwestycji. To właśnie w wewnętrznej stopie zwrotu (*internal rate of return, IRR*) odzwierciedlane są pośrednio zmiany poziomów strumieni dochodów. Strumienie dochodów odzwierciedlają bieżące, umowne i rynkowe czystsze oraz koszty.

**7.12. Stopa kapitalizacji** – najtrudniejszym elementem techniki kapitalizacji dochodu jest określenie odpowiedniej stopy kapitalizacji. Najczęstszym sposobem ustalenia stopy kapitalizacji jest analiza transakcji dotyczących porównywalnych wynajętych nieruchomości. Jednak każda nieruchomość różni się charakterystyką i warunkami najmu, a dostępne dane dotyczące sprzedaży mogą nie być wystarczająco porównywalne. W takich przypadkach rzeczoznawca majątkowy będzie musiał zastosować profesjonalny osąd i dostosować stopę kapitalizacji (stopę wszelkiego ryzyka) uzyskaną na podstawie dostępnych danych rynkowych w taki sposób, aby odzwierciedlała różnice między porównywalnymi nieruchomościami a przedmiotową nieruchomością. Korekty muszą opierać się na wiedzy rzeczoznawcy w zakresie wpływu różnych czynników na Wartość rynkową lub Czysnz rynkowy. Technicznie rzecz ujmując, przy kapitalizacji dochodu netto rzeczoznawcy dyskontują przeszłe korzyści i wyrażają je w kontekście ich wartości bieżącej. Podejście dochodowe wymaga formułowania opinii dotyczących przyszłości, ale większość rzeczoznawców podchodzi do takich przewidywań lub prognoz z dużą ostrożnością. Standardowo zastosowanie stopy kapitalizacji, która jest pochodną cen sprzedaży nieruchomości wynajętych według stawek Czysnz rynkowego odzwierciedla wszystkie ryzyka i korzyści dostrzegane przez inwestorów. Chociaż oznacza to, że dokonano pewnej prognozy, nie jest ona wyrażona wprost (nie jest ona wyrażona bezpośrednio).

**7.13. Stopa kapitalizacji** obejmuje zarówno odzyskanie pierwotnie zainwestowanego kapitału, jak i oczekiwania dotyczące wzrostu wartości kapitału (zwrot kapitału i zwrot na zainwestowanym kapitale), co pozwala inwestorowi pokryć ryzyko związane ze zmiennością wartości pieniądza w czasie (pieniądze zainwestowane dziś mają większą siłę nabywczą niż ta sama kwota pieniędzy w przyszłości), ryzyko płynności (czas potrzebny do zbycia nieruchomości w przyszłości, niepewność ceny sprzedaży), ryzyko najemcy, ryzyko umowy najmu, ryzyko związane z samą nieruchomością i lokalizacją, ryzyko prawne, ryzyko podatkowe, ryzyko legislacyjne, oraz inne ryzyka, a także niepewność o charakterze makro- i mikroekonomicznym, politycznym, demograficznym i innym.

- 7.14.** Wybierając stopę rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę szereg czynników, takich jak np.:
- ▶ Lokalizacja nieruchomości, z uwzględnieniem wszelkich prawdopodobnych przyszłych zmian, które mogą sprawić, że będzie ona bardziej lub mniej pożądana dla najemców i/lub kupujących;
  - ▶ Fizyczne aspekty nieruchomości – konstrukcja, jakość wykończenia itp.;
  - ▶ Charakter, czas trwania i sposoby waloryzacji umów najmu;
  - ▶ Zobowiązania stron wszelkich umów najmu;
  - ▶ Lokalne i krajowe przepisy oraz regulacje, które mogą mieć wpływ na możliwość wzrostu lub spadku czynszów w trakcie lub na koniec okresu najmu;
  - ▶ Kondycja finansowa i reputacja najemców.
- 7.15.** Rzeczoznawcy majątkowi stosują te same kryteria do analizy porównywalnej sprzedaży inwestycji, dostosowując przyjętą stopę kapitalizacji w celu uwzględnienia względnych mocnych lub słabych stron przedmiotowej nieruchomości. Ceny sprzedaży muszą być analizowane w sposób spójny, a rzeczoznawcy majątkowi powinni znać wszystkie szczegóły dotyczące odpowiednich transakcji sprzedaży i najmu.
- 7.16.** Rzeczoznawcy majątkowi mogą również, zachowując ostrożność, korzystać z badań rynkowych publikowanych przez renomowane agencje i analityków rynku. Na niektórych rynkach może występować ogólny brak transakcji inwestycyjnych, istnieją jednak pewne dowody związane z transakcjami dotyczącymi najlepszych (*prime*) nieruchomości komercyjnych. Biorąc pod uwagę, że obecnie da się dostrzec pewne hierarchiczne prawidłowości dotyczące stóp zwrotu w różnych sektorach nieruchomości w Europie i w poszczególnych krajach, rzeczoznawcy majątkowi mogą również rozważać ustalanie stopy kapitalizacji na podstawie stóp zwrotu z rozpoznanych transakcji, a następnie skorygowanie ich odpowiednio dla wycenianej nieruchomości uwzględniając różnice dotyczące lokalizacji, sektora, standardu i innych czynników, które wpływają na wartość nieruchomości.
- 7.17.** **Dochód z nieruchomości** – Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest generowany przez nią dochód z tytułu najmu. Dochody z wynajmu obejmują również dochody z tablic reklamowych, anten telefonów komórkowych, bankomatów, parkingów itp.

- 7.18.** Wycena opiera się na dochodach z nieruchomości ujmowanych w okresach rocznych, przyjmując typowe założenie dla potrzeb łatwiejszych obliczeń i analizy rynku, że uzyskuje się je na koniec roku, mimo że w większości przypadków są one uzyskiwane z góry w cyklu miesięcznym lub kwartalnym.
- 7.19.** Technika kapitalizacji prostej wiąże się z wykorzystaniem aktualnych czynszów wynikających z analizy rzeczywistych czynszów płaconych na rynku.
- 7.20.** Zazwyczaj analiza czynszu płaconego za większość budynków przeprowadzana jest na podstawie Wewnętrznej powierzchni użytkowej netto (*Net Internal Floor Area*) lub Wewnętrznej powierzchni użytkowej brutto (*Gross Internal Floor Area*), w zależności od typu nieruchomości. Rzeczoznawca musi wiedzieć, który rodzaj powierzchni jest określony w danej umowie najmu.
- 7.21.** Rzeczoznawca majątkowy musi przeanalizować wszystkie aktualne umowy najmu i zwrócić uwagę na czynniki mające znaczenie dla wartości nieruchomości, np.:
- ▶ Okres najmu;
  - ▶ Powierzchnię wynajmu;
  - ▶ Uzgodnioną wysokość czynszu;
  - ▶ Obowiązki i zobowiązania każdej strony umowy;
  - ▶ Wszelkie zachęty pozaczynszowe;
  - ▶ Czynsz stały lub czynsz indeksowany inflacją;
  - ▶ Klauzule zezwalające na wcześniejsze zakończenie najmu.
- 7.22.** Jeżeli na danym rynku lokalnym zwyczajowo w umowach najmu wskazuje się miesięczne czynsze w ujęciu brutto, rzeczoznawcy muszą odjąć od tej kwoty wszystkie wydatki związane z eksploatacją budynku i określić dochód operacyjny netto. Takie wydatki można przypisać do takich kategorii jak ubezpieczenia, zarządzanie, konserwacja, naprawy i podatki.
- 7.23.** **Spójność czynszu** – Niezależnie od zastosowanej techniki i kapitalizacji rzeczoznawcy powinni dokładać starań, aby przestrzegać praktyki rynkowej w zakresie kapitalizacji czynszów netto lub czynszów brutto. Na przykład, jeśli stopy zwrotu uzyskane z porównywalnych transakcji są oparte na czynszach brutto, a rzeczoznawcy zastosują te same poziomy stóp zwrotu do czynszów netto, wartość wyceny, którą w ten sposób uzyskają będzie niedoszacowana.

- 7.24. Koszty transakcyjne** – koszty transakcyjne nie są uwzględniane podczas określania Wartości rynkowej. Jednakże rzeczoznawcy udzielając porad inwestycyjnych mogą zostać poproszeni o oszacowanie zwrotu z całkowitego zaінwestowanego kapitału i wartości bez tych kosztów.
- 7.25. Modele dyskontowe** – modele dyskontowe opierają się na obliczeniach wartości bieżącej oczekiwanego dochodu lub przepływów pieniężnych prognozowanych w określonym okresie obliczeniowym. W przeciwieństwie do modeli kapitalizacji (które sugerują przyszłą sprzedaż, ale nie określają wyraźnie jej daty), Wartość rezydualna (*reversionary value*) jest zwykle obliczana i dyskontowana na koniec hipotetycznego okresu posiadania nieruchomości. W związku z tym konieczne jest określenie horyzontu czasowego, prognozowanych strumieni dochodów i Wartości rezydualnej. Aby obliczyć bieżącą wartość, należy oszacować dochód lub przepływy pieniężne, które będą dyskontowane i wyznaczyć stopę dyskontową.
- 7.26. Model bezpośrednich zdyskontowanych strumieni dochodów (explicit discounted cash flow, bezpośrednio DCF)** to technika dyskontowa, której popularność wzrosła w ostatnich dekadach i która jest obecnie szeroko stosowana przez rzeczoznawców i inwestorów. Model opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości jest równa sumie bieżących wartości wszystkich przyszłych strumieni dochodów. Proces dodawania wartości bieżącej każdego przyszłego wpływu środków pieniężnych i wartości bieżącej ceny odsprzedaży na koniec okresu nazywa się analizą zdyskontowanych strumieni dochodów.
- 7.27.** Konwencjonalnym modelem szacowania Wartości rynkowej nieruchomości komercyjnych jest kapitalizacja prosta (bezpośrednia) lub jej pochodne (technika blokowa i technika warstwowa). Ponieważ opiera się ona na porównaniu i wyłączeniu wykorzystaniu danych rynkowych z daty wyceny, bez bezpośrednio uwzględnionych prognoz dotyczących oczekiwań rynkowych, obecnie wykorzystuje się do wyceny także model bezpośrednich strumieni dochodów (*the explicit DCF model*), który był niegdyś używany głównie do analizy wykonalności projektów i szacowania Wartości inwestycyjnej. Model bezpośrednich strumieni dochodów wymaga od rzeczoznawcy prognozowania przepływów pieniężnych w oparciu o oczekiwania rynkowe i dyskontowania ich w oparciu o stopę (docelową stopę zwrotu) oczekiwaną przez inwestorów na rynku.
- 7.28.** Niezależnie od zastosowanego modelu rzeczoznawcy muszą mieć pewność, że odzwierciedlają zachowania uczestników rynku. Korzystanie z porównywalnych dowodów pochodzących z transakcji rynkowych w ramach stosowania techniki

wyceny, która jest powszechnie wykorzystywana przez uczestników rynku, jest preferowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

- 7.29.** Przy określaniu Wartości inwestycyjnej rzeczoznawca jest informowany przez klienta o prognozowanych strumieniach dochodów (które mogą różnić się od oczekiwań rynkowych) i stopie dyskontowej. Oba te czynniki powinny odzwierciedlać koszt alternatywny kapitału inwestycyjnego i postrzegane ryzyko.
- 7.30.** W przypadku określania Wartości rynkowej za pomocą modelu bezpośrednich strumieni dochodów rzeczoznawca może mieć trudności w wyznaczeniu stopy dyskontowej potwierdzonej danymi rynkowymi lub jakichkolwiek innych kluczowych zmiennych dla strumieni dochodów. Taka wycena może być bardzo subiektywna. W związku z tym rzeczoznawcy majątkowi muszą przyjąć pewne rozsądne założenia, aby zdefiniować najbardziej prawdopodobny strumień dochodów i obliczyć stopę dyskontową, którą, ich zdaniem, zastosowałby typowy nabywca przedmiotowej nieruchomości. Rzeczoznawca szacuje wysokość najbardziej prawdopodobnego czynszu w prognozowanym okresie utrzymania inwestycji w oparciu o dogłębną analizę przeszłych i obecnych warunków rynkowych, zastrzegając, że warunki z przeszłości nie zostaną po prostu przełożone wprost na przyszłość. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej za pomocą modelu bezpośrednich strumieni dochodów rzeczoznawca stara się zdyskontować prognozowane przepływy pieniężne za pomocą tzw. Docelowej stopy zwrotu (*target yield*), zwanej też stopą dyskontową (*equated yield*). Jest to stopa dyskontowa przyjęta do przepływów pieniężnych prognozowanych w okresie trwania inwestycji oraz do wartości rezydualnej (*reversionary value*) lub wyjściowej (*exit value*) na koniec tego okresu. W takim scenariuszu prognozy dochodów odzwierciedlają oczekiwane przyszłe zmiany czynszów. Kalkulacja odzwierciedla poglądy rzeczoznawcy na temat potencjalnego wzrostu lub spadku Czynszu rynkowego. Jest to oczekiwana wewnętrzna stopa zwrotu (IRR), przy której zmiany strumieni dochodów są ujęte bezpośrednio.
- 7.31.** **Okres prognozy** – strumień dochodów szacuje się na pewien okres, w którym hipotetyczny nabywca będzie właścicielem nieruchomości przed jej ostateczną sprzedażą. W wielu przypadkach przyjmuje się okres 10 lat, głównie dlatego, że okres ten dobrze pasuje do wzorców najmu, które są powszechnie obserwowane na wielu rynkach. Nie ma szczególnej zasady określającej, jak długi powinien być okres posiadania, chociaż ogólnie uważa się, że powinien on być wystarczająco długi, aby umożliwić wygaśnięcie wszystkich umów najmu oraz późniejsze przedłużenie lub ponowne wynajęcie. W niektórych krajach mogą istnieć wymogi ustawowe, które dla konkretnych celów wyceny wymagają prognozowania przepływów pieniężnych w całym okresie ekonomicznej użyteczności budynku. Może to oznaczać uwzględnienie kilku cykli rynkowych w okresie prognozy.

- 7.32. Bezpośrednie strumienie dochodów** – jak wspomniano powyżej, w wycenie wg modelu bezpośrednich strumieni dochodów, rzeczoznawcy przedstawiają swoje założenia tak wyraźnie, jak to tylko możliwe, odpierając krytykę wysuwaną wobec modeli kapitalizacji, według której „wszystko jest zawarte w stopie zwrotu”. Obejmuje to także szacowanie przyszłych zmian czynszów, zarówno wzrostów jak i spadków, indeksację czynszu oraz przyszłą inflację kosztów, które stanowią integralną część strumieni dochodów.
- 7.33. Założenia na koniec najmu** – ponieważ jedną z zasad modelu bezpośrednich strumieni dochodów jest wyraźne sprecyzowanie założeń, od rzeczoznawców oczekuje się zazwyczaj, że wyjaśnią, czy założyli, że najemcy przedłużą umowę najmu, czy też nie i zostaną zastąpieni przez nowych najemców. Niektóre modele dopuszczają zastosować podejście ważne, pozwalając rzeczoznawcy dostosować wagi do okoliczności dotyczących nieruchomości, a nawet każdego najemcy.
- 7.34. Stopa/stopy dyskontowe** – wszystkie wpływy i wypływy w technice dyskontowania strumieni dochodów, w tym przewidywana przyszła cena sprzedaży, są dyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych. Z teoretycznego punktu widzenia w jednym modelu należy stosować różne stopy, aby odzwierciedlić różne poziomy ryzyka odpowiadające różnym wpływom i wypływom, ale najczęściej są one podsumowane w ramach jednej stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa jest więc kluczowym elementem techniki DCF. Stopa dyskontowa ma odzwierciedlać to, jak hipotetyczny nabywca ocenia ryzyko związane z nieruchomością.
- 7.35.** Stopa dyskontowa powinna być spójna ze strumieniami dochodów i (lub zyskami) oszacowanymi w modelu, tj. musi opierać się na tych samych założeniach w zakresie horyzontu czasowego zdarzeń, inflacji, kosztów, finansowania i podatków. Wybrana stopa dyskontowa nie powinna odzwierciedlać ryzyka, o które szacunki przyszłych strumieni dochodów zostały już skorygowane.
- 7.36.** Dokonując wyboru stopy dyskontowej rzeczoznawcy powinni brać pod uwagę ogólny poziom ryzyka odzwierciedlonego już w modelu – jeśli założenia są generalnie optymistyczne, należałoby wybrać nieco wyższą stopę dyskontową, a ostrożne założenia wymagałyby niższej stopy dyskontowej.
- 7.37.** Przy szacowaniu Wartości inwestycyjnej dla konkretnego inwestora stosuje się indywidualne stopy odzwierciedlające motywacje danego inwestora lub stopy z inwestycji alternatywnych.

- 7.38.** W idealnej sytuacji rzeczoznawca dysponowałby danymi na temat stóp dyskontowych przyjętych przez nabywców podczas składania ofert na zakup porównywalnych nieruchomości, które zostały sprzedane w ostatnim czasie. Niestety, takie informacje są dostępne w bardzo niewielu krajach i na niewielu rynkach.
- 7.39.** Alternatywnie, jeśli rzeczoznawcy dysponują wystarczająco szczegółowymi informacjami o ostatnio sprzedanych porównywalnych nieruchomościach, mogą przeprowadzić własną analizę opartą na modelu DCF i w ten sposób określić stopę dyskontową.
- 7.40.** Jeśli wykorzystanie żadnej z tych metod nie jest możliwe, rzeczoznawcy często wyznaczają stopę dyskontową na podstawie alternatywnych analiz, których najczęściej wykorzystywane formy to:
- ▶ Dodanie premii za ryzyko do stopy zwrotu z inwestycji „wolnej od ryzyka”, takiej jak stopa zwrotu z długoterminowych obligacji rządowych;
  - ▶ Zastosowanie stopy zwrotu z innej nieruchomości, skorygowanej w taki sposób, aby odzwierciedlała fakt, że wzrost dochodu został uwzględniony w strumieniach dochodów w sposób bezpośredni;
  - ▶ Oszacowanie średniego ważonego kosztu kapitału dla typowego nabywcy takiej nieruchomości

Każda z tych technik ma swoje zalety i wady, których omówienie nie jest celem niniejszego opracowania. Na to, jaką technikę wybierze rzeczoznawca wpływać mogą preferencje rynkowe na obszarze, na którym położona jest dana nieruchomość.

- 7.41. Wartość rezydualna (*reversionary value*) na koniec okresu prognozy** – W modelu DCF zakłada się, że na końcu okresu prognozy nastąpi sprzedaż nieruchomości. Wartość nieruchomości na koniec okresu prognozy jest zwykle szacowana za pomocą kapitalizacji prostej (pośredniej) dochodu netto z ostatniego roku prognozy. Wartość ta jest uwzględniana w strumieniu dochodu nieruchomości w okresie prognozy, a także dyskontowana aby ustalić jej wartość bieżącą. Alternatywnie, w zależności od rodzaju nieruchomości, Wartość rezydualną można uzyskać stosując metodę porównawczą.
- 7.42.** Zazwyczaj inwestorzy zakładają, że stopa kapitalizacji na koniec okresu prognozy – stopa wyjścia (*exit yield*) i przyszła stopa kapitalizacji – jest równa stopie kapitalizacji obowiązującej w dacie wyceny, albo, że stopa kapitalizacji w momencie wyjścia z inwestycji będzie wyższa niż obecna stopa kapitalizacji, aby uwzględnić

niepewność przyszłych strumieni dochodów, które ma generować nieruchomość w okresie prognozy oraz ze względu na zużycie budynku w tym okresie.

- 7.43.** Rzeczoznawca majątkowy może również wykorzystać historyczne dane dotyczące stóp kapitalizacji, wykorzystując własną wiedzę na temat lokalnego rynku.
- 7.44. Wpływy i wypływy strumieni dochodów** – w ramach modelu bezpośrednich strumieni dochodów założenia rzeczoznawcy powinny zostać ujęte jak najbardziej bezpośrednio, ponieważ stanowiąca alternatywną opcję metoda kapitalizacji prostej jest krytykowana za uwzględnianie „wszystkiego w stopie kapitalizacji”.
- 7.45.** Dotyczy to także prognozowania przyszłych ruchów czynszów, zarówno wzrostów, jak i spadków, wynikających z indeksacji i, potencjalnego przyszłego wzrostu wartości czynszów na rynku, a także zmiany inflacyjnej wydatków operacyjnych.
- 7.46.** Informacje o dochodach i wydatkach operacyjnych można uzyskać ze źródeł pierwotnych lub wtórnych. Źródłami pierwotnymi są właściciele nieruchomości i osoby zarządzające nieruchomością, a także księgowi oraz agencje nieruchomości. Źródłami wtórnymi są wybrane publikowane artykuły branżowe. Rzeczoznawcy majątkowi muszą krytycznie podchodzić do wszystkich publikowanych artykułów branżowych, jeśli opierają się na nich w celu odzwierciedlenia aktywności rynkowej. Historyczne wyniki samej nieruchomości także powinny zostać poddane krytycznej ocenie. Prognozy dochodów i kosztów powinny odzwierciedlać także te aspekty nieruchomości, które mogą nie mieścić się w typowym zakresie zagadnienie opisywanych w artykułów branżowych. Cash flow is usually designated in the currency in which the income is contracted.
- 7.47.** Strumienie dochodów są zwykle określane w walucie, w której zakontraktowane są przychody.
- 7.48.** Rzeczoznawcy majątkowi powinni rozpocząć analizę od przeglądu aktualnych lub hipotetycznych warunków najmu, które są typowe dla danego rodzaju nieruchomości na lokalnym rynku.
- 7.49.** Rzeczoznawca majątkowy powinien zwrócić szczególną uwagę na następujące kwestie zawarte w umowie najmu:



**7.50.** Należy określić, kto zgodnie z umową najmu jest odpowiedzialny za ponoszenie wydatków operacyjnych.

- ▶ Możliwość przedłużenia umowy najmu i warunki ewentualnego jej przedłużenia,
- ▶ Warunki wszystkich indeksacji czyszu;
- ▶ Klauzule dotyczące przedłużenia umowy najmu;
- ▶ Możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę;
- ▶ Inwestycje najemcy w nieruchomości;
- ▶ Ograniczenia dotyczące zakazu przyjmowania nowych najemców, którzy stanowią konkurencję dla obecnych najemców.

W oparciu o dokładną analizę:

- ▶ Rynku i aktualnych poziomów Czyszów rynkowych;
- ▶ Warunków typowych umów najmu i dzierżawy dla danego rodzaju nieruchomości;
- ▶ Stanu przedmiotowej nieruchomości.

**7.51.** Rzeczoznawca majątkowy powinien oszacować:

- ▶ **Potencjalny dochód brutto (PDB)** – całkowity dochód, który może zostać uzyskany z nieruchomości, jeśli jest ona w pełni wynajęta;
- ▶ **Efektywny dochód brutto (EDB)** – jest pochodną PDB, uwzględniającą straty wynikające z obecnego i oczekiwanego poziomu pustostanów w ramach nieruchomości oraz straty wynikające z braku możliwości poboru czynszów w okresie najmu;
- ▶ **Dochód operacyjny netto (DON)** z nieruchomości powinien być oszacowany poprzez odjęcie od EDB wszystkich wydatków operacyjnych, które obciążają wynajmującego. Koszty operacyjne obejmują zarówno koszty stałe, jak i zmienne:
  - ▶ Koszty stałe to wszystkie koszty niezbędne do utrzymania normalnego funkcjonowania nieruchomości i do osiągnięcia oczekiwanych przychodów;
  - ▶ Koszty zmienne zależą od stopnia obłożenia nieruchomości i obejmują koszty zarządzania, administracji, mediów, sprzętania/konserwacji oraz ochrony.

- 7.52.** W szczególności nie należy uwzględniać takich wydatków, jak podatki od osób prawnych, podatki dochodowe, koszty obsługi kredytów/długów i amortyzacja księgowa. Po odjęciu kosztów operacyjnych rzeczoznawca powinien również odjąć szacunkowy budżet zarezerwowany na konieczne prace remontowe i naprawy przewidziane w długim i krótkim terminie.
- 7.53.** Na koniec należy zauważyć, że bezpośrednie strumienie dochodów stanowią wysoce skomplikowany model oparty na przewidywaniach przyszłych wahań dużej liczby wskaźników ekonomicznych i wskaźników dotyczących rynku nieruchomości. Wyniki DCF należy zatem traktować z ostrożnością i zaleca się sprawdzenie uzyskanych wartości poprzez odniesienie ich do innych wskaźników rynkowych, takich jak stopy kapitalizacji i ceny jednostkowe za metr kwadratowy, a potencjalnie także poprzez odniesienie do wartości uzyskanych innymi metodami.
- 7.54. Metoda zysków** oparta na księgach rachunkowych obecnego lub teoretycznego użytkownika – w niektórych krajach termin Podejście dochodowe odnosi się do wycen opartych na księgach rachunkowych przedsiębiorstwa, które prowadzi działalność na terenie danej nieruchomości. ESW traktuje tę metodę jako specyficzną Metodę księgową w ramach Podejścia dochodowego.
- 7.55.** Metoda ta jest zasadniczo stosowana w wycenach rynkowych lub inwestycyjnych nieruchomości zaprojektowanych i przystosowanych do określonego sposobu użytkowania, dla których porównywalne transakcje sprzedaży są często niedostępne, a wyceny dokonuje się poprzez odniesienie do obrotów brutto, które mogą być wygenerowane przez działalność gospodarczą w danej nieruchomości. W wielu krajach preferuje się modele bezpośrednich strumieni dochodów dla konwencjonalnych modeli księgowych, ale zasady ich stosowania są zasadniczo takie same.
- 7.56.** Typowe zastosowania tych metod znaleźć można w sektorze rekreacyjnym, np. w odniesieniu do ośrodków wypoczynkowych, stadionów sportowych dla sportów zawodowych, teatrów, hoteli, restauracji i klubów, a także, w niektórych przypadkach, w wycenie lasów i niektórych nieruchomości rolnych.
- 7.57.** Oceniając wiarygodność rzeczywistego dochodu przedsiębiorstwa, należy zwrócić uwagę na to, aby elementy nadmiernej ekspansji handlowej charakterystyczne dla danego podmiotu zajmującego nieruchomość zostały odpowiednio skorygowane. Rzeczoznawca powinien dążyć do uzyskania oczekiwanego typowego dochodu, często określanego mianem Stabilnego poziomu działalności (*Fair Maintainable Trade*), co pozwala uniknąć szczególnych okoliczności, które mogłyby zniekształcić wartość. Należy również zachować ostrożność przy analizowaniu

składników strumieni dochodów, ponieważ to przedmiotowa nieruchomość jest wyceniana, a nie samo przedsiębiorstwo. Wartość, która przypisywana jest konkretnej marce, może wymagać korekty, podobnie jak znaczące dochody uzyskiwane przez przedsiębiorstwo poza nieruchomością.

## 8. Podejście kosztowe

- 8.1.** Podejście kosztowe podaje wartości w oparciu o zasadę ekonomiczną, zgodnie z którą kupujący nie zapłaci za nieruchomość więcej niż wyniósłby koszt uzyskania nieruchomości o takiej samej użyteczności, czy to poprzez zakup takiej nieruchomości, czy poprzez jej wybudowanie wraz z uwzględnieniem kosztu gruntu wystarczającego do zrealizowania wspomnianej budowy. W przypadku tego podejścia często konieczne może być dokonanie korekty z tytułu zużycia (technicznego bądź funkcjonalnego) przedmiotowej nieruchomości w porównaniu z zupełnie nową, równoważną nieruchomością.
- 8.2.** Podejście kosztowe jest najczęściej stosowane do szacowania wartości odtworzeniowej nieruchomości specjalistycznych oraz innych nieruchomości, które są sprzedawane lub wynajmowane na rynku bardzo rzadko lub w ogóle. Oznacza to, że podejście kosztowe stosuje się na ogół tylko wtedy, gdy brak aktywności rynkowej wyklucza zastosowanie metody porównawczej oraz gdy nieruchomości, które mają być wycenione, nie nadają się do wyceny metodą dochodową. Istnieją jednak okoliczności, w których podejście kosztowe jest stosowane jako główna procedura związana z rynkiem, zwłaszcza gdy dostępne są istotne dane, które poprawiają dokładność tej procedury.
- 8.3.** Ponieważ koszt i Wartość rynkowa są zazwyczaj ze sobą ściślej powiązane, gdy nieruchomości są nowe, zastosowanie podejścia kosztowego jest łatwiejsze przy szacowaniu Wartości rynkowej nowych lub stosunkowo nowych konstrukcji. Nawet w takim przypadku podejście kosztowe nie powinno być stosowane dla tego typu nieruchomości, chyba że brak jest dowodów rynkowych. lub w wyżej wspomnianych sytuacjach. W niektórych przypadkach rynek najmu lub rynek inwestycyjny mogły się znacznie zmienić między datą ustalenia kosztów budowy a datą ostatecznego ukończenia projektu, w takim przypadku wartość uzyskana dzięki zastosowaniu podejścia kosztowego może nie stanowić wiarygodnej miary Wartości rynkowej. Stosowanie podejścia kosztowego do starszych nieruchomości może powodować trudności ze względu na brak danych rynkowych dotyczących zarówno kosztów budowy, jak i amortyzacji, chociaż podobne problemy mogą się pojawiać również przy niektórych nowszych nieruchomościach.

- 8.4.** W Europie nie ma zgody, co do tego, w jakim stopniu Podejście kosztowe może stanowić wiarygodny wyznacznik Wartości rynkowej. Wydaje się, że kraje, które są przeciwnie stosowaniu tej metody, to te, w których rynek jest bardziej przejrzysty i w związku z tym dostępnych jest więcej danych dotyczących czynszów, stóp zwrotu i cen. Ponadto tam, gdzie rynki są bardziej zmienne, istnieje opór przed stosowaniem kosztów jako wskaźnika wartości, ponieważ koszty związane z budynkami reagują wolniej na cykliczne zmiany niż ceny rynkowe i czynsze. Z drugiej strony Podejście kosztowe jest często chętniej stosowane na rynkach, które są mniej przejrzyste i/lub mniej zmienne.
- 8.5.** Dlatego też zakres i powszechność stosowania Podejścia kosztowego będzie się różnić w poszczególnych krajach Europy i na poszczególnych rynkach. W niektórych krajach Podejście kosztowe stosuje się tam, gdzie istnieją dowody rynkowe, ale ponieważ Podejście kosztowe nie jest modelem rynkowym, nie powinno być traktowane jako podstawowy model wyceny.
- 8.6.** **Metoda zamortyzowanego kosztu odtworzenia (depreciated replacement cost, DRC)** – w swojej tradycyjnej formie DRC jest metodą ustalania wartości nieruchomości opartą na danych dotyczących kosztu stosowaną do nieruchomości, które zazwyczaj nie są wystawione na działanie rynku.
- 8.7.** Istnieje wiele zróżnicowanych powodów, które mogą decydować o braku ekspozycji nieruchomości na rynek, ale zazwyczaj wynika to z faktu, że nieruchomość jest wykorzystywana do nietypowych celów i rzadko lub nigdy nie dochodzi do sprzedaży związanej z tym przeznaczeniem. Jednym z obszarów, w których metoda DRC jest powszechnie stosowana do wyceny nieruchomości jest sektor publiczny, którego aktywa, ze względu na świadczenie usług na rzecz lokalnej lub szerszej społeczności, rzadko, jeśli w ogóle, stanowią przedmiot obrotu.
- 8.8.** Zdarza się też, że na rynku nie istnieją odpowiednie transakcje lub brak Wartości rynkowej i w związku z tym wyceny nie da się przeprowadzić za pomocą podejścia porównawczego. W przypadku braku rynku transakcyjnego przydatne może okazać się podejście dochodowe, ale i to może okazać się nieodpowiednie, zwłaszcza jeśli wyceniany podmiot nie jest nastawiony na osiągnięcie zysku. DRC pozostaje ważną metodą w przypadku braku innych metodologii.
- 8.9.** W przypadku, gdy dana nieruchomość przestaje być użytkowana w sposób zgodny z jej historycznym zastosowaniem i jest sprzedawana jako składnik aktywów stanowiący nadwyżkę lub jako zbędny składnik aktywów, o ile nie przewiduje się dla nieruchomości podobnego zastosowania, przyjmuje się, że jest mało prawdopodobne, aby wycena DRC stanowiła jakikolwiek wyznacznik wpływów ze

sprzedaży. Jako wycena oparta na kosztach, DRC może nie być wiarygodna jako możliwa do uzyskania wartość netto (*net relisable value, NRV*).

- 8.10.** Jednym z podstawowych zastosowań metody DRC jest wykorzystanie jej w sprawozdaniach finansowych, w przypadku gdy mamy do czynienia z osobą prawną prowadzącą przedsiębiorstwo. W przypadku najemców z sektora publicznego, często wykorzystuje się też tę metodę jako narzędzie do ustalenia wartości pieniężnej korzyści uzyskiwanej z tytułu zajmowania nieruchomości.
- 8.11.** Warto zwrócić uwagę na pojęcie „wartości dla właściciela”. Tradycyjne zastosowanie DRC (w przypadku, gdy dokonywano transpozycji DRC do sprawozdań finansowych) wymagało od dyrektorów spółki poświadczenia, że na dzień wpisu była w stanie kontynuować działalność. W przypadku nieruchomości z sektora publicznego, gdzie często nie występuje chęć uzyskania zysku z nieruchomości, organ funkcjonujący w roli właściciela zajmującego nieruchomość musiał oświadczyć, że takie użytkowanie nieruchomości będzie kontynuowane w przewidywalnej przyszłości.
- 8.12.** Wymogi te pozostają w mocy, a z tego wynika, że wartość ma największe znaczenie dla użytkownika danego składnika aktywów, a nie dla jakiegokolwiek strony trzeciej, co podkreśla „wartość użytkowa” dla właściciela/podmiotu użytkującego.
- 8.13.** Wycena DRC nie jest oceną wykonalności inwestycji (*development appraisal*), wyceną Wartości rezydualnej ani sumą ubezpieczeniową. Elementy wspólne oceny wartości przeprowadzanej na takie potrzeby są częścią metody DRC, ale tylko w odniesieniu do jej elementów.
- 8.14.** Podejście DRC nie przewiduje rzeczywistej przebudowy, faktycznych wydatków na nagromadzone naprawy, rzeczywistego usunięcia wszelkiego rodzaju przestarzałości, ale stara się zmierzyć, jak dany obiekt plasuje się pod względem wartości w odniesieniu do nowoczesnej porównywalnej nieruchomości. Kwota „amortyzacji” w DRC odzwierciedla wszystkie te zmniejszenia, straty lub utraty wartości względem nowoczesnego obiektu.
- 8.15.** Podstawową kwestią w analizie DRC istniejących budynków jest kwestia ich przyszłych wyników ekonomicznych.
- 8.16.** Rzeczoznawca nie sugeruje ulepszeń ani nie decyduje, jak długo dana nieruchomość czerpałaby korzyści z ulepszeń. Tym zajęłoby się studium wykonalności lub ocena wykonalności inwestycji. W przypadku DRC, rzeczoznawca widzi, jak

bardzo istniejąca nieruchomość różni się od nowoczesnego, ulepszonego lub zastąpionego odpowiednika. Rzeczywiste wydatki nie są uwzględniane.

**8.17.** Jeżeli zastosowanie tej metody ma na celu uzyskanie wartości liczbowej do oceny potencjalnych przychodów ze zbycia, metoda może okazać się niewiarygodna jako wyznacznik takich przychodów.

**8.18.** Wycena na potrzeby alternatywnego sposobu użytkowania nie jest wyceną metodą DRC i jest bardziej prawdopodobne, że będzie odpowiadać „Ocenie wykonalności inwestycji”.

**8.19.** Definicja Podejścia kosztowego:

*„Podejście do wyceny, które zapewnia wskazanie wartości, oparte na zasadzie ekonomicznej, zgodnie z którą kupujący nie zapłaci za nieruchomość więcej niż wyniosłby koszt uzyskania nieruchomości o takich cechach użytkowych, czy to poprzez zakup takiej nieruchomości, czy poprzez jej wybudowanie wraz z uwzględnieniem koszt gruntu wystarczającego do zrealizowania wspomnianej budowy. Często konieczne może być dokonanie korekty z tytułu przestarzałości przedmiotowej nieruchomości w porównaniu z zupełnie nową, równoważną nieruchomością”.*

**8.20.** **Dodatkowe zastosowanie metody DRC** – Podejście kosztowe jest integralnym elementem zasady substytucji i jako taka może służyć jako kontrola porównania sprzedaży i/lub Podejścia dochodowego, pozwalając rzeczoznawcy majątkowemu na przeanalizowanie aktualnych warunków rynkowych w odniesieniu do kosztu nowej budowy i ewentualnie zawarcie w końcowej analizie stwierdzenia o potencjalnej możliwości wystąpienia ekstremalnego wzrostu lub spadku cen.

**8.21.** Zastosowanie metody DRC wymaga od rzeczoznawcy wielu danych wejściowych i wiele osób uważa to podejście za wadliwe, ponieważ brakuje w nim bazy dowodowej transakcji. Jednak w wielu krajach, w których rynki nie są rozwinięte, metoda DRC stanowi przydatne narzędzie do sporządzenia wyceny.

**8.22.** **Najnowsze trendy** – Kryzys finansowy z lat 2008/2009 sprawił, że wiele tradycyjnych rynków nieruchomości znalazło się w stanie załamania lub częściowego załamania, z niedostatkiem transakcji, a co za tym idzie, bardzo niewielką liczbą „rynkowych” elementów porównawczych, na których można by oprzeć jakąkolwiek porównawczą metodę wyceny. W związku z tym DRC stała się metodą podstawową.

- 8.23.** Było to szczególnie widoczne na tych rynkach, na których doszło do największego załamania. Ciekawym przykładem w tym kontekście jest Grecja. W obliczu braku lub niewielkiej liczby transakcji dotyczących większości nieruchomości komercyjnych, osoby zajmujące się zarządzaniem spółkami, kredytami, bankami i innymi podmiotami zmuszone były znaleźć inną wiarygodną metodą określenia bieżącej wartości. W Grecji metoda DRC rozwinęła się z konieczności, tworząc w efekcie „wartość biznesu w działaniu” (*going concern value*). Innymi słowy, za twierdzenie, które dotychczas zapewniali dyrektorzy zostało zastąpione przekonaniem, że wykorzystanie lub podobne wykorzystanie przez stronę trzecią będzie finansowo opłacalne, dzięki czemu metoda DRC stała się domyślną metodą wyceny. Ta mile widziana modernizacja tradycyjnego podejścia do DRC wprowadziła do modelu DRC autentyczne dowody transakcji.
- 8.24.** Po kilku latach, z perspektywy czasu, gdy zaistniał ponownie rynek dla większości typów nieruchomości, widać, że pośredni wskaźnik DRC był dość dokładną miarą tymczasową. Rozszerza to zastosowanie tej metody poza obecnych użytkowników i właścicieli i pozwala na wykorzystanie jej w rozważaniach stron trzecich na temat wartości nieruchomości.
- 8.25.** Przez wiele lat metoda DRC była często uważana za metodę ostatniej szansy dla rzeczoznawców – do stosowania, gdy naprawdę nie ma dowodów wymaganych do ważnego podejścia porównawczego lub gdy dochody i wydatki z jakiegokolwiek powodu nie są istotne dla wycenianego składnika aktywów. Przez długi okres wartości były wyrażane w „DRC, a nie w Wartości rynkowej”.
- 8.26.** Firmy konsultingowe i światowe standardy rachunkowości zaczęły wpływać na podejście DRC i nastąpił okres przejściowy, w którym nieruchomości były tak wyceniane jako Wartość rynkowa (DRC).
- 8.27.** Współcześnie stosuje się po prostu Wartość rynkową. Co ciekawe, niesie to ze sobą pewne niebezpieczeństwa, ponieważ wśród osób niewtajemniczonych pojawia się przekonanie, że nieruchomości można kupić i sprzedać za wartość DRC. Uzasadnieniem dla korzystania z nazwy Wartość rynkowa jest to, że podobni użytkownicy wymieniliby między sobą nieruchomości za kwotę wynikającą z DRC. Na przykład jeden szpital mógłby zostać przekazany innemu podmiotowi świadczącemu usługi zdrowotne, a wartość uzyskana metodą DRC stanowiłaby dla obu stron Wartość rynkową. Oczywiście w tym przypadku niewiele z tych składników aktywów, jeśli w ogóle jakieś, są przedmiotem obrotu w ich obecnym użyciu.

- 8.28. Koszt a wartość** – jednym z podstawowych problemów wszystkich wycen opartych na kosztach jest to, że koszt jest niekoniecznie równy wartości. W kontekście nowych nieruchomości może to mieć mniejsze znaczenie, ale rzeczoznawca nadal musi zachować szczególną ostrożność przy przyjmowaniu rzeczywistych kosztów budowy danej nieruchomości w oparciu o założenie, że finansujący ją podmiot uzyskał wartość równą wyłożonym środkom. Wybór, jakiego ma dokonać rzeczoznawca przy ocenie kosztów budowy niesie ze sobą wiele istotnych kontekstów, ale z pewnością nie należy zakładać, że rzeczywisty koszt budowy nowego obiektu jest automatycznie wyceną wg modelu DRC w pierwszym roku użytkowania, bez dalszej analizy.
- 8.29. Użycie DRC** – Jeśli metoda DRC była szerzej stosowana, niż jest to prawdopodobnie historycznie uzasadnione, rzeczoznawca musi przyjrzeć się przeszłości i zadać kilka istotnych pytań.
- 8.30.** W Niemczech, Grecji i Włoszech, metoda DRC jest stosowana powszechnie. Ponieważ podstawą obniżenia wartości pozostaje rentowność finansowa podmiotu, banki i instytucje pożyczkowe, z braku innej możliwości, przyjęły na potrzeby podejmowania decyzji kredytowych podejście DRC.
- 8.31.** Natomiast w Wielkiej Brytanii banki, zgodnie z przyjętą polityką, nie będą udzielały pożyczki w oparciu o wartość określoną metodą DRC, ponieważ uważa się ją za całkowicie niewłaściwą. W Wielkiej Brytanii, jeśli dojdzie do niespłacenia kredytu, bank będzie dążył do przejęcia aktywów. W większości przypadków będzie to sprzedaż nieruchomości lub podmiotu gospodarczego, który nie wywiązał się z zobowiązań kredytowych, jeśli podmiot ten ogłosił upadłość. Może to oznaczać, że składnik aktywów zostanie w przyszłości wykorzystany do innego celu, a „test istniejącego wykorzystania” (*existing use test*) DRC zakończy się niepowodzeniem. Banki brytyjskie nie akceptują tego, że cena sprzedaży może być uzyskana z podejścia DRC i dlatego nie są skłonne wykorzystywać DRC jako zabezpieczenia.
- 8.32.** Dobrym przykładem, który ilustruje, czemu banki w niektórych krajach odrzucają to podejście, może być stadion piłkarski wyceniony metodą DRC. Stadiony są często kosztowne w budowie, a ich użytkowanie jest mocno ograniczone pełnią funkcją. Jeśli jedyny klub piłkarski w mieście zostanie zamknięty, jaka będzie wartość stadionu?
- 8.33.** Banki wezmą pod uwagę wartość rynkową nieruchomości, która zazwyczaj dotyczy innego sposobu użytkowania, często jako teren pod zabudowę miesz-



kaniową (w zależności od lokalizacji i lokalnych przepisów dotyczących planowania przestrzeni).

- 8.34.** Banki nie mogłyby odzyskać kredytu ze sprzedaży stadionu, więc wyceniają zabezpieczenie na podstawie porównania rynkowego, które ze względu na charakter metody DRC, najprawdopodobniej będzie obejmowało inny sposób użytkowania.
- 8.35. Warunki współpracy** – Zastosowanie metody DRC angażuje klienta w potencjalnie większym stopniu niż inne metody wyceny i rzeczoznawca będzie potrzebował od klienta szczegółowych instrukcji.
- 8.36.** Podstawą do zastosowania metody DRC jest ustalenie z klientem, w jaki sposób wycena ma być wykorzystana i w jakim celu.
- 8.37. Sprawozdania finansowe** – Jeśli wycena metodą DRC ma być wykorzystana do celów księgowych lub sprawozdań finansowych, wówczas należy określić, co jest w niej uwzględnione. Możliwe, przykładowo, że użytkownik wprowadził wiele rozległych, dostosowanych do własnych potrzeb przeróbek nieruchomości, które są już odzwierciedlone w księgach rachunkowych firmy, a uwzględnienie ich w wycenie wg modelu DRC może oznaczać podwójne ujęcie ich w księgach.
- 8.38.** Wiele specjalistycznych nieruchomości będzie zawierać urządzenia i maszyny, a w niektórych zastosowaniach nieruchomość może być w dużej części opisana jako urządzenia i maszyny. Również w tym przypadku należy zwrócić uwagę na to, czy aktywa te nie zostały już odzwierciedlone w innych częściach sprawozdania finansowego.
- 8.39. Podział na składniki (Componentisation)** – stanowi współczesny wymóg dotyczący sprawozdań finansowych i obejmuje również nieruchomości wyceniane zgodnie z metodą DRC. Wyodrębnianie komponentów (części) składowych budynku wymaga pewnej ostrożności i namysłu, ponieważ poszczególne części, takie jak ściany, dach itp. mogą mieć określone koszty, ale zazwyczaj nie istnieją w oderwaniu od siebie nawzajem. Jeżeli w ramach podziału dokonuje się różnych odpisów amortyzacyjnych, rzeczoznawca będzie musiał zdecydować, jak odnieść to do całości. Na przykład, jeżeli przyjmuje się założenie, że okładzina ścienna wytrzyma 30 lat, a dach 50 lat, rzeczoznawca może przyjąć, że całość nieruchomości stanie się niezdatna do użytku po 30 latach, a nie część po 30, a część po 50 latach. Przyjęte i stosowane założenia muszą być wyjaśnione klientowi i przedstawione w każdej zgłoszonej wartości w ramach DRC. Podział na

poszczególne elementy budynku jest czynnością odrębną od określania ogólnej wartości DRC. Wartość DRC może być punktem wyjścia do przeprowadzenia takiego podziału.

- 8.40. Kontynuacja działalności / kontynuowanie użytkowania** – W przypadku podmiotu gospodarczego zajmującego nieruchomość, która ma być wyceniana przy użyciu metody DRC rzeczoznawca majątkowy musi uzyskać od klienta potwierdzenie, że podmiot jest rentowny, kontynuuje działalność i ma realne szanse na dalszą kontynuację w tej formie. Pisemne zapewnienie ze strony dyrektora firmy użytkującej nieruchomość zapewnia rzeczoznawcy dodatkowy komfort.
- 8.41.** W sektorze publicznym, gdzie potencjalnie nie występują wpływy, zyski lub motywacja do osiągania zysków, konieczne jest zazwyczaj uzyskanie od użytkownika potwierdzenia, że usługi oferowane na terenie nieruchomości będą kontynuowane oraz że istnieje odpowiedni popyt na te usługi.
- 8.42.** Rzeczoznawca będzie musiał ustalić z klientem, w jaki sposób nieruchomość jest i będzie nadal wykorzystywana. W przypadku bardziej wyspecjalizowanych aktywów rzeczoznawcy będą musieli w większym stopniu polegać na informacjach dostarczonych przez klienta lub innych profesjonalnych doradców, niż ma to zazwyczaj miejsce w przypadku mniej wyspecjalizowanych aktywów. Szczegółowe raportowanie jest niezbędne, aby uwiarygodnić metodę DRC i zaleca się prowadzenie szczegółowej dokumentacji każdej z takich wycen.
- 8.43. Koszty budowy** – rzeczoznawcy powinni pamiętać, że ich celem jest uzyskanie wartości dla aktywów, które już istnieją, a nie takich, które dopiero mają zostać zbudowane. Dlatego nie jest istotne, w jaki sposób nowa budowa zostanie sfinansowana, z jaką stopą procentową i przez kogo. Jeżeli jednak obiekt został wybudowany z wykorzystaniem dotacji od osób trzecich lub środków państwowych czy unijnych, rzeczoznawca powinien rozważyć, czy dany podmiot faktycznie wybudowałaby obiekt bez ww. dotacji.
- 8.44.** Wykazano, że dotacje umożliwiają wznoszenie większych budynków, niż miałyby to miejsce w innym przypadku, być może przy założeniu przyszłego dodatkowego popytu. W sektorze publicznym i prywatnym tego typu budowle mogą również w niektórych przypadkach wykazywać pewien przerost architektoniczny.
- 8.45.** W przypadku metody DRC rzeczoznawca ma za zadanie określić koszt zastąpienia aktywów współczesnymi odpowiednikami o takiej samej użyteczności, ale zazwyczaj jest to nowoczesna zastępcza użyteczność, w przypadku której nie

występują nietypowe koszty budowy i która nie jest nadmiernie kosztowna. Nie oznacza to, że dotacje powinny być odliczane od kosztów budowy. Rzeczoznawca powinien sprawdzić, jakie rozwiązanie byłoby rozsądne przy założeniu, że nie ma dotacji. Jeżeli budowa bez dotacji jest finansowo niewykonalna, może to prowadzić do przyjęcia specjalnych założeń, które wymagają bardzo starannego wyjaśnienia w Operacie szacunkowym.

*(zob. także „Utrata wartości” poniżej)*

- 8.46. Zastąpienie (replacement)** to koszt zastąpienia budowli budowlą zastępczą o co najmniej równej użyteczności, przy zastosowaniu aktualnych standardów materiałowych i projektowych. Poziom aktualnej akceptowalnej użyteczności może wykraczać poza historyczne wymogi dotyczące użyteczności związane z danym sposobem użytkowania i może ewoluować w kierunku przyjęcia bardziej współczesnych wymogów.
- 8.47.** Jeżeli nieruchomość jest nowa, właściwą wielkością do oszacowania kosztu budowy może być koszt rzeczywisty. Aby przyjmując tę wartość, rzeczoznawca musi upewnić się, że przy budowie nie poniesiono nadmiernych nakładów, a żadna jej funkcja nie jest nieistotna z punktu widzenia ekonomicznego przeznaczenia nieruchomości.
- 8.48.** Konieczne jest także sprawdzenie, w jaki sposób uzgodniono koszt budowy. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien zakładać, że w wyniku budowy uzyskano wartość równą wyłożonym środkom – należy to sprawdzić.
- 8.49. Źródła informacji o kosztach budowy** – W większości krajów dostępne są wskaźniki oparte na prostych umowach. Dzięki nim można określić cenę budowy różnych obiektów o różnym przeznaczeniu, przynajmniej w formie przedziałów cenowych. Im bardziej specjalistyczny obiekt, tym większe prawdopodobieństwo, że przykładowych umów będzie mniej. Jeżeli w żaden inny sposób nie można ustalić współczesnego odpowiednika kosztowego, może zaistnieć potrzeba skonsultowania się ze specjalistycznymi kosztorysantami.
- 8.50. W kosztach budowy uwzględnia się następujące elementy:**
- ▶ **Opłaty i inne koszty** – Zbudowanie nowego obiektu jako ekwiwalent nowoczesnej nieruchomości wymaga uiszczenia profesjonalnych opłat i dodatkowych wynagrodzeń. Należy je określić i dodać do kosztów budowy.

**8.51. W kosztach budowy nie uwzględnia się następujących elementów:**

- ▶ **Rozbiórka** – Metoda DRC nie zakłada faktycznej zamiany nieruchomości, a jedynie określenie różnicy pomiędzy istniejącą nieruchomością a jej współczesnym ekwiwalentem. W związku z tym, istniejąca nieruchomość nie zostanie zburzona w ramach wyceny, a koszty rozbiórki nie powinny być uwzględnione;
- ▶ **Finansowanie** – Metoda DRC nie jest wyceną wartości rezydualnej ani studium wykonalności. Zakłada się, że nieruchomość już istnieje, więc długoterminowe finansowanie nie jest czynnikiem brany pod uwagę. Krótkoterminowe finansowanie budowy może być jednak traktowane jako koszt zapewnienia nowoczesnego, równoważnego substytutu;
- ▶ **Okres budowy** – Większość rzeczoznawców przyjmuje koszt według daty wyceny. Jednak budowa danego składnika aktywów może trwać miesiące lub lata, a koszty mogą rosnąć w trakcie trwania budowy. Ten aspekt nie jest istotny (jest pomijany). Na dzień wyceny rzeczoznawca dokonuje porównania pomiędzy istniejącym składnikiem aktywów a zamiennym składnikiem aktywów, który w założeniu został zbudowany przy zastosowaniu aktualnych kosztów i wartości. Nie powinno się w tym kontekście uwzględniać żadnych dodatków ani korekt z tytułu okresu budowy. Zakłada się, że nieruchomość istnieje w dacie wyceny.

**8.52. Współczesny ekwiwalent składnika aktywów o równej użyteczności (koszt zastąpienia)** – Jedną z trudniejszych kwestii pojawiających się przy przedstawianiu klientowi zatwierdzenia według modelu DRC jest koncepcja nowoczesnego ekwiwalentu składnika aktywów, która stanowi podstawę całego podejścia.

**8.53.** W skrajnym ujęciu, rzeczoznawca szukający nowoczesnego ekwiwalentu, obiektu, który ma spełniać aktualne wymogi prowadzonej w obiekcie działalności, ma prawo rozważać nową budowlę o innej wielkości, która znajduje się w innej lokalizacji. Na tym tle dokonuje się amortyzacji aktualnego składnika aktywów z tytułu jego „braków”. Aby przeprowadzić to działanie, rzeczoznawca musi dość szczegółowo zrozumieć wymagane i aktualnie realizowane funkcje, w tym, tam gdzie jest to konieczne, najbardziej odpowiednie nowoczesne rozwiązania techniczne z zakresu zapewniania aktywów. Jest mało prawdopodobne, aby rzeczoznawca był ekspertem w zakresie któregośkolwiek z tych rozwiązań, więc aby określić, jakie rozwiązania będą najlepsze dla nowoczesnego ekwiwalentu w dacie wyceny, będzie musiał polegać na wsparciu klienta lub ekspertów branżowych.

**8.54.** Jeśli rzeczoznawca ma szukać wskazówek w innych źródłach niż informacje otrzymane od klienta, wówczas zakres, źródło i koszt tych danych muszą być

omówione i uzgodnione z klientem, ponieważ mogą stanowić zarówno wrażliwe informacje handlowe, jak i wiązać się z wysokim kosztem ich pozyskania z rynku.

**8.55. Współczesny ekwiwalent (zastąpienie)** – Pomiar amortyzacji na potrzeby metody DRC jest trudnym zagadnieniem, a problem ten nasila się w przypadku nowoczesnego ekwiwalentu, ponieważ porównanie może dotyczyć obiektów, które nie są analogiczne. Współczesny ekwiwalent może mieć radykalnie odmienną żywotność, koszt użytkowania, wykorzystywać inne materiały, czy też mieć inne cechy konstrukcyjne i/lub standardy wydajności.

**8.56.** Im bardziej współczesny ekwiwalent różni się koncepcyjnie od istniejącego obiektu, tym trudniejsze jest przeprowadzenie porównania i potencjalnie znacznie większa skala amortyzacji, którą należy zastosować do istniejącej lub istniejących konstrukcji.

### **8.57. Amortyzacja i zużycie**

**8.58.** W kontekście amortyzacji na potrzeby metody DRC rzeczoznawca ustala wielkość różnicy między współczesnym ekwiwalentnym zastępczym składnikiem aktywów a istniejącym składnikiem.

**8.59. Amortyzacja** odzwierciedla opinię, że dana budowla, z dowolnej przyczyny, ma niższą wartość niż wskazywałby koszt jej zastąpienia lub odtworzenia.

**8.60.** Fakt, że dany składnik aktywów został zamortyzowany do konkretnej wartości w ujęciu księgowym, nie ma znaczenia dla rozważań na temat amortyzacji w ramach metody DRC.

**8.61.** Ogólnie rzecz ujmując, w kontekście DRC istnieją trzy główne rodzaje amortyzacji:

- ▶ Pogorszenie (zużycie) fizyczne;
- ▶ Funkcjonalne (i/ lub techniczna) zużycie;
- ▶ Utrata przydatności ekonomicznej/zużycia zewnętrzne;

**8.62.** Wszystkie trzy rodzaje amortyzacji mogą mieć wpływ na wartość.

- 8.63.** Zużycie fizyczne to utrata wartości związana z upływem czasu i użytkowaniem (połączenie sposobu użytkowania, efekt procesu starzenia się, a także wad konstrukcyjnych).
- 8.64.** Większość rodzajów nieruchomości ulega fizycznemu niszczeniu (pogorszeniu) podczas użytkowania, a stopień amortyzacji może się znacznie różnić w zależności od rodzaju nieruchomości i sposobu jej użytkowania.
- 8.65.** Efekt fizycznego pogorszenia jakości może być bardziej istotny w przypadku niektórych sposobów użytkowania niż innych, ponieważ może on szybciej wpływać na użyteczność danego składnika aktywów. Dla przykładu, niektóre nowe konstrukcje zostały zaprojektowane z myślą o okresie użytkowania wynoszącym prawdopodobnie zaledwie 20-25 lat. W 10. roku użytkowania nieruchomość jest więc w połowie swojego projektowanego okresu użytkowania, podczas gdy historyczna budowla, choć potencjalnie wymagająca bardziej regularnych napraw i renowacji, może mieć znacznie dłuższy okres użytkowania.
- 8.66.** W przypadku zastosowania metody DRC, składnik aktywów wyceniany jest w jego istniejącym stanie. Rzeczoznawca musi brać pod uwagę brak napraw, który mógł przyspieszyć fizyczną degradację.
- 8.67.** Rzeczoznawcy powinni być mniej zainteresowani oczekiwaniami dotyczącymi okresu fizycznej eksploatacji budynku, a bardziej oczekiwanym okresem jego ekonomicznej użyteczności.
- 8.68.** Okres ekonomicznej użyteczności to okres, w którym budynek może przynosić właścicielowi korzyści ekonomiczne, na ogół krótszy niż okres fizycznej eksploatacji. Pozostały okres ekonomicznej użyteczności to czas, w którym budynek będzie nadal wnosił wkład w całkowitą wartość nieruchomości i jest kwestią profesjonalnego osądu.
- 8.69.** Dla oceny fizycznego zużycia decydujące jest rozważenie przez rzeczoznawcę przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składnika aktywów przy uwzględnieniu jego części składowych oraz tempa, w jakim ich stan będzie się pogarszać.
- 8.70.** Zużycie funkcjonalne (i techniczne) oznacza brak funkcjonalnej adekwatności i/lub użyteczności.

- 8.71. Amortyzacja spowodowana zużyciem funkcjonalnym** oznacza utratę wartości wynikającą z obniżenia użyteczności lub atrakcyjności całości lub części budynku ze względu na zmieniające się z czasem wymagania branży lub współczesnego sposobu użytkowania. Może to dotyczyć wszystkich rodzajów nieruchomości. Zachodzące procesy przemysłowe mogą przynosić najbardziej oczywiste zmiany, ale zmiany mogą być również istotne dla innych klas nieruchomości wycenianych na podstawie metody DRC. Przykładem mogą tu być nieruchomości o przeznaczeniu rekreacyjnym z zestawem funkcji, który nie spełnia obecnych wymagań. Hotele, w których liczba pokoi lub pomieszczeń pomocniczych nie pozwala obecnie osiągnąć rentowności, a nawet biura (gdy są wyceniane są wg metody DRC), które nie spełniają wymagań współczesnych użytkowników.
- 8.72.** Nawet nowy budynek może stać się zużyty przestarzały funkcjonalnie nim zostanie ukończony.
- 8.73.** Zwłaszcza w przypadku specjalistycznych procesów produkcyjnych jest prawdopodobne, że historyczne specyfikacje nie spełniają już współczesnych wymagań danej branży i mogą całkowicie przestać skutecznie realizować pierwotną funkcję projektową.
- 8.74.** Rezultat może być dramatyczny – konstrukcja może w ogóle nie nadawać się do użytku, lub może być nadal używana, generując jednak mniejszą niż optymalną wydajność.
- 8.75.** Może to również dotyczyć nowo wybudowanych nieruchomości komercyjnych, jeśli dochodzi do szybkich zmian wymagań użytkowników.
- 8.76.** Zużycie (amortyzacja) przyjęte przez rzeczoznawcę musi odzwierciedlać koszt dostosowania pierwotnego składnika majątku do poziomu współczesnego ekwiwalentu o takiej samej użyteczności lub, jeżeli nie jest to możliwe, odzwierciedlać konsekwencje dalszego funkcjonowania przy niższej wydajności. Jeżeli cała konstrukcja nie nadaje się już do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, wartość samej konstrukcji, w przeciwieństwie do gruntu, może być zerowa.
- 8.77.** Bardzo częstym problemem jest **zużycie techniczne**, które pojawia się zazwyczaj wtedy, gdy wdrożono ekonomię skali, maszyny stały się szybsze i mniejsze i na nowo zdefiniowano inne przestrzenie oraz jakość przestrzeni, w których te maszyny działają. Zużycie techniczne lub funkcjonalne może być również spowodowane zmianami legislacyjnymi. Przepisy dotyczące ochrony środowiska, a także produkcji i utylizacji odpadów mogą wpływać na środowisko przemy-

słowe, a zmienione wymagania dotyczące przepisów BHP oraz dostępności dla osób z niepełnosprawnościami mogą skutkować różnymi stopniami przestarzałości technicznej we wszystkich sektorach.

- 8.78. Utrata przydatności ekonomicznej/przestarzałość zewnętrzna** to utrata wartości spowodowana czynnikami, które są zewnętrzne w stosunku do nieruchomości. Jest to rodzaj amortyzacji, która nie jest związana z samym budynkiem, ale raczej z czynnikami, które wpływają na sposób jego użytkowania.
- 8.79. Z utratą przydatności ekonomicznej** mamy do czynienia wówczas, gdy zmniejszył się, zmienił lub zniknął rynek na dane produkty i występuje nadwyżka mocy produkcyjnych. Dotyczy to wszystkich rodzajów kontekstów, nie tylko procesów przemysłowych. Na przykład szkoły mogą mieć niewystarczającą liczbę miejsc dla uczniów w okresie wysokiego przyrostu naturalnego, ale po tym okresie mogą wykazywać dużą nadwyżkę miejsc noclegowych. Oznacza to zmianę strukturalną na rynku.
- 8.80.** Logistyka przestawiła się na model dostaw „*just in time*”, co może oznaczać mniejszą ilość lokalnych magazynów i zbędne budynki, ale też większe obiekty logistyczne w innej lokalizacji, niekoniecznie posiadane przez tego samego właściciela.
- 8.81.** Rzeczoznawca majątkowy będzie musiał spojrzeć z szerokiej perspektywy na „gospodarkę”, w której działa dany podmiot, w tym na ogólną popularność danego sposobu użytkowania – czy jest ona stabilna, malejąca czy rosnąca. Są to czynniki trudne do określenia przez rzeczoznawcę.
- 8.82.** Niektóre przykładowe często występujące właściwości, które wymagają korekty przez rzeczoznawcę:
- ▶ Fizyczna zdolność produkcyjna w stosunku do potrzeb;
  - ▶ Dostępność siły roboczej w odniesieniu do wymagań;
  - ▶ Dostępność kapitału obrotowego w odniesieniu do wymagań;
  - ▶ Lokalizacja aktualnych klientów dla produktów lub sposoby użytkowania w porównaniu z lokalizacją miejsca świadczenia usług;
  - ▶ Dostępność energii w odniesieniu do wymagań;
  - ▶ Potencjalne kontrole prawne w odniesieniu do emisji.



- 8.83.** Efekty zewnętrzne powodującymi brak przydatności lokalizacyjnej mogą obejmować np.:
- ▶ Zmiany na rynku. Brak zapotrzebowania na dostarczanie produktów lub usług;
  - ▶ Niekompatybilne sposoby użytkowania terenu w danej lokalizacji.
- 8.84.** Czynniki te czasami określa się również jako **przestarzałość finansową**. Stan taki wymaga on od rzeczoznawcy dużej ostrożności, ponieważ forma przestarzałości niekoniecznie odzwierciedla rentowność jednostki eksploatującej dany składnik aktywów.
- 8.85.** Problemem jest raczej ogólny popyt na to, co na rynek wnosi dany składnik aktywów w kontekście szerszej gospodarki. Uwzględnienie wahań popytu w szeroko rozumianej gospodarce może być trudne dla rzeczoznawcy. Należy też pamiętać, że wahania te będą też prawdopodobnie miały charakter cykliczny, więc rzeczoznawca w dacie wyceny będzie potrzebował pewnej wiedzy na temat tego, w jakim punkcie bieżącego cyklu znajduje się dana branża lub usługa. Nawet zdefiniowanie cyklu może być problemem dla rzeczoznawcy.
- 8.86.** **Pomiar amortyzacji** – to trudne zadanie wymagające od rzeczoznawcy przyjęcia wielu założeń, które muszą być dokładnie przedstawione w Operacie szacunkowym.
- 8.87.** Wysokość amortyzacji nie jest stała, ani w różnych branżach i usługach dla różnych odbiorców, ani w ujęciu rok do roku.
- 8.88.** Amortyzacja dla celów księgowych jest zazwyczaj oparta na stałym podejściu, które jest spójne dla całej branży. Amortyzacja księgowa podlega zwykle odpisom podatkowym, w ujęciu rok do roku.
- 8.89.** W przypadku wyceny według metody DRC amortyzowana wartość może, a według niektórych nawet prawdopodobnie zmienia się z roku na rok i dzieje się to niekoniecznie na określonych zasadach. Na przykład, uproszczone podejście może polegać na stwierdzeniu, że konstrukcja fizyczna traci wartość pod względem funkcjonalnym i ekonomicznym o około 2% rocznie, tak więc po 50 lat składnik aktywów nie nadaje się już do użytku i w kategoriach wyceny jest odpisywany do zera.

- 8.90.** W praktyce taki wynik jest bardzo mało prawdopodobny. Większość aktywów ma jedynie wartość zerową i może być poddawana renowacji przez cały okres użytkowania, co wydłuża ekonomiczny (fizyczny i funkcjonalny) okres użytkowania danego składnika aktywów poza pierwotnie zaprojektowany okres. Aktywa poddane wycenie według metody DRC mogły zostać odnowione. Rzeczoznawca musi wtedy zdecydować, czy w danym momencie konstrukcja znów przynosi 100% korzyści, czy też mniej, ponieważ nie jest nowa. Istnieje małe prawdopodobieństwo, że skale amortyzacji odnoszące się wyłącznie do wieku, będą bardzo dokładne. Mogą one jednak być przydatne, gdy przeprowadza się wiele wycen wg metody DRC dla portfela nieruchomości, które są użytkowane w podobny sposób. Na przykład w sektorze publicznym dobrym przykładem mogą być szkoły, w odniesieniu do których wymagane jest spójne podejście do ogólnie dużej liczby nieruchomości.
- 8.91.** Rzeczoznawca powinien starannie rozważyć te założenia, a w idealnej wersji, powinien uzgodnić z klientem, jakie podejście należy przyjąć do wyceny.
- 8.92.** Bardziej złożone modele amortyzacji sugerują krzywą „S”, gdzie amortyzacja jest niska w pierwszych latach, przyspiesza z czasem, a następnie wyrównuje się, gdy nieruchomość jest stosunkowo wiekowa. Może też następować szybki spadek wartości od poziomu nowości, wyrównanie w połowie okresu eksploatacji i ponowne przyspieszenie pod koniec okresu.
- 8.93.** Podejście oparte na krzywej „S” może być bardzo logiczne. Jednak dokładny pomiar krzywej „S” – oraz tego, gdzie dany składnik aktywów znajduje się na tej osi czasu i w dacie wyceny – może być problematyczny dla rzeczoznawcy po prostu z powodu braku danych. W tym zakresie podejście liniowe może być prostsze do przedstawienia i zrozumienia, gdyż w mniejszym stopniu opiera się na rzeczywistych danych. Jednak podejście uproszczone będzie z definicji prawdopodobnie bardziej teoretyczne niż rzeczywiste.
- 8.94.** Zdarzają się przypadki, w których przy pomiarze amortyzacji okazuje się, że przestarzałość jest całkowita.

#### **8.94.1. Zużycie fizyczne**

Jeżeli koszt naprawy, odnowienia lub ponownego wyposażenia składnika aktywów, tak aby nadawał się on do użytku w nowoczesnym sensie, przekracza koszt współczesnego zamiennika, istniejący składnik aktywów ma prawdopodobnie wartość zerową.

Zużycie fizyczne jest zwykle określane na podstawie rzeczywistego wieku/okresu użytkowania.

#### **8 .94.2. Funkcjonalne/techniczne zużycie**

Jeżeli nowa technologia sprawiła, że istniejąca technologia stała się przestarzała, popyt na nią może być niewielki, chyba że w kontekście przekazania jej na złom. Należy jednak zachować ostrożność, ponieważ często tego rodzaju zużycie wynika z powodów kosztowych w sytuacji, w której automatyzacja zastępuje pracę ręczną. Stawki robocizny są różne na całym świecie, a tak zwany „stary” lub przestarzały przemysł jest czasami eksportowany do innych części świata, gdzie może nadal funkcjonować w sposób ekonomiczny przy niższych stawkach robocizny, dlatego należy podchodzić ostrożnie do koncepcji całkowitego odpisu wartości. Wartość zakładów zużytych technicznie będzie odmienna w różnych miejscach.

Przy obliczaniu wartości metodą DRC nie ujmuje się żadnych wydatków. Rzeczoznawca dokonuje wyceny na datę wyceny, jeżeli przestarzałość funkcjonalną można skorygować poprzez zapewnienie bardziej nowoczesnych obiektów. Koszt takiego zmodernizowanego obiektu może pomóc rzeczoznawcy w ustaleniu poziomu amortyzacji. Modernizacja istniejących obiektów może kosztować więcej niż współczesne obiekty, które mogłyby je zastąpić, a mimo to zmodernizowane obiekty będą mieć krótszy okres ekonomicznej użyteczności. Rzeczoznawca musi zachować ostrożność przy dokonywaniu takich porównań.

#### **8 .94.3. Utrata przydatności ekonomicznej**

Jeżeli popyt na produkt lub usługę załamał się w skali globalnej lub najbliższym obszarze handlowym i nie oczekuje się odbicia tego trendu, możliwe, że wystąpi też brak popytu na dany składnik aktywów i może on mieć potencjalnie zerową wartość.

**8 .95.** Jeżeli analiza istniejących budynków wykaże ich znaczące zużycie funkcjonalne/techniczne lub utratę przydatności ekonomicznej, można im przypisać wartość równą zeru. Grunt może jednak nadal mieć wartość dodatnią.

**8 .96.** Alternatywny sposób użytkowania – Metodę DRC rzadko można stosować w próżni, a alternatywny sposób użytkowania może pojawić się w różnych momentach podczas stosowania podejścia DRC.

- 8.97.** Określona lokalizacja lub składnik aktywów (lub oba te czynniki) mogą z czasem stać się bardziej użyteczne lub wartościowe w alternatywnym zastosowaniu niż w swoim pierwotnym celu. W kontekście lokalizacji, może to być spowodowane rozwojem zagospodarowania terenu w danym miejscu lub uchwaleniem przepisów planowania przestrzennego pozwalających na inne sposoby użytkowania gruntu na danym obszarze. Historyczny sposób użytkowania obiektu przez klienta może być szkodliwy dla sąsiadów ze względów środowiskowych, co sprawia, że nie jest on zgodny z przepisami.
- 8.98.** Podobnie, zbędne budynki przemysłowe mogą zostać przekształcone w miejsca służące rekreacji, budynki mieszkalne czy muzealne, często o większej wartości niż wynikałoby to z historycznej wartości według modelu DRC określonej dla przemysłowego użytkowania.
- 8.99.** W przypadkach, w których zastosowanie metody DRC byłoby uznane za całkowicie nieodpowiednie do wyceny zabezpieczenia kredytu bankowego, alternatywny sposób użytkowania jest często przyjmowany jako podstawa do podjęcia decyzji o udzieleniu kredytu.
- 8.100.** Pozostały okres ekonomicznej użyteczności – Zgodnie z metodą DRC, rzeczoznawca winien zdecydować, jaki długi jest prawdopodobny pozostały okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów, po uwzględnieniu trzech rodzajów amortyzacji, które prawdopodobnie wystąpią w przyszłości.
- 8.101.** W kontekście okresu ekonomicznej użyteczności należy wziąć pod uwagę okres wykraczający poza obecnego użytkownika lub klienta, aby ocenić, jak długo z danego składnika aktywów może korzystać jakakolwiek branża lub usługodawca, a nie tylko pojedynczy klient. Istotny jest okres ekonomicznej użyteczności pozostały na dzień będący datą wyceny. W momencie tym nie należy brać pod uwagę dalszych planowanych remontów.
- 8.102.** Mogą istnieć wytyczne dotyczące okresu użytkowania niektórych aktywów lub ich części składowych, które można uzyskać od specjalistów branżowych. Dane te należy objaśnić i opisać w Operacie szacunkowym.
- 8.103.** Rozważając okres użytkowania w ujęciu opartym na komponentach składowych, należy zachować ostrożność przy stosowaniu jakiegokolwiek procedury uśredniania, ponieważ jeżeli przewiduje się, że dany komponent ulegnie uszkodzeniu po upływie określonego okresu użytkowania, nadanie mu pozornie dłuższego okresu użytkowania poprzez uśrednienie z innymi składnikami o dłuższym okresie

użytkowania jest niewłaściwe. Może się okazać, że wymagana jest pewna korekta, ale każdy podstawowy element konstrukcji, który ma wpływ na rentowność ekonomiczną, musi być zazwyczaj rozpatrywany w kontekście komponentu o najkrótszym przewidywanym okresie użytkowania.

- 8.104.** Jak już wspomniano, amortyzacja księgową i amortyzacja rzeczoznawcy nie muszą koniecznie stanowić tych samych miar.
- 8.105. Wartość gruntu** – Przy rozważaniu metody DRC nie stosuje się zwyczajowo żadnych odpisów amortyzacyjnych od kosztu nabycia na rynku terenu, na którym stoi współczesny ekwiwalent, ponieważ posiadane grunty rzadko tracą na wartości. Wartość gruntu jest więc dodawana do zamortyzowanych wartości aktywów bez jej korekty o amortyzację.
- 8.106.** Celem zastosowania metody DRC jest określenie kosztu zapewnienia współczesnego składnika równoważnego ekwiwalentu (kosztu zastąpienia) co obejmuje także teren w danej lokalizacji. Może się zdarzyć, że aby nabyć teren w danej lokalizacji, trzeba będzie zapłacić wyższą cenę, jeśli dominującym sposobem użytkowania w tej lokalizacji jest użytkowanie o wyższej wartości, a alternatywny teren, o którym mowa, również nadaje się do tego dominującego sposobu użytkowania. W takich okolicznościach należy przyjąć koszt równoważnego terenu w innym miejscu. Klient powinien zostać poinformowany o wartości gruntu pod lokalizację alternatywną. Niektórzy klienci mogą przyjąć własne założenia strategiczne, które powinny być uwzględnione w instrukcjach dla rzeczoznawcy.
- 8.107.** Jeżeli wszystkie grunty, które nadają się do alternatywnych celów operacyjnych, są gruntami o wyższej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania, może zaistnieć potrzeba przyjęcia tej wartości, pod warunkiem, że wszystkie przyjęte założenia zostaną szczegółowo wyjaśnione.
- 8.108.** Takie podejście może spowodować, że wartość elementu gruntowego będzie nieproporcjonalna do wartości konstrukcji. Należy to szczegółowo wyjaśnić.
- 8.109.** Jeżeli ze względu na zmianę warunków planowania istniejący grunt jest potencjalnie dostępny dla znacznie bardziej wartościowego sposobu użytkowania, należy o tym poinformować klienta. Należy zachować ostrożność przy przyjmowaniu wartości dla gruntu w alternatywnym sposobie użytkowaniu, nawet jeśli trzeba będzie złożyć ofertę na inny sposób użytkowania, aby zabezpieczyć teren dla obecnego, mniej wartościowego sposobu użytkowania. Ze względu na to, że metoda DRC pozwala rzeczoznawcy majątkowemu rozważyć lokalizację w innym

miejscu, w ujęciu zgodnym z metodą DRC może ona być mniej kosztowna niż aktualna lokalizacja z jakimkolwiek na nowo zdefiniowanym planem zagospodarowania przestrzennego. Alternatywna lokalizacja może być łatwiejsza do przyjęcia jako nowoczesny substytut w porównaniu z importowaniem wyższej wartości gruntu do obecnej lokalizacji.

- 8 .110. Podział wartości gruntu** – W niektórych krajach metodę DRC stosuje się, aby uzyskać wartość gruntu nieruchomości, tzn. tego elementu, który nie jest amortyzowany dla celów księgowych. Nie jest to prawdziwa wartość wg metody DRC. Wartość gruntu jest wydzielana z całości przy zastosowaniu podejścia opartego na kosztach, ale nie jest to wycena według metody DRC.
- 8 .111. Problemy z wartością gruntu w specjalistycznym użytkowaniu** – Głównym powodem zastosowania metody DRC do wyceny aktywów jest brak dowodów transakcyjnych lub rynkowych, na których można by oprzeć jakiegokolwiek inne rozważania dotyczące wartości.
- 8 .112.** Wycenę struktury aktywów można wykonać dzięki zastosowaniu podejścia kosztowego, ale problemem pozostaje wartość gruntów. Charakter specjalistycznego sposobu użytkowania skutkuje niewielką liczbą transakcji lub jej całkowitym brakiem, więc transakcje dotyczące gruntów o takim przeznaczeniu również będą niezwykle rzadkie lub nie będą w ogóle istniały. Zmienną będzie zatem grunt użytkowany w inny sposób. Jeżeli prawdopodobne jest, że dopuszczone zostaną zastosowania o wyższej wartości, zakup gruntu na potrzeby metody DRC może stanowić konkurencję wobec zastosowań o wyższej wartości na nabytym terenie. Może to zniekształcić ogólną wartość. Rzadko stanowi to problem w przypadku terenów zielonych lub istniejących gruntów kupionych według niskiej wartości, ale na obszarach bardziej miejskich, gdzie mogą istnieć konkurencyjne sposoby użytkowania, może to spowodować wzrost wartości.
- 8 .113.** W skrajnych przypadkach, gdy sposób użytkowania wymaga specjalistycznych zezwoleń, np. na emisję zanieczyszczeń do środowiska, może się okazać, że wybór lokalizacji jest z tego względu mocno ograniczony. W takich okolicznościach może zaistnieć potrzeba dokonania zakupu po wyższej cenie, aby zabezpieczyć lokalizację.
- 8 .114.** Rzeczoznawca powinien każdorazowo wytłumaczyć te okoliczności.
- 8 .115.** W sytuacji, gdy dowody transakcji gruntowych nie istnieją lub nie są przydatne, niektórzy rzeczoznawcy uciekają się do podawania procentu kosztów budowy jako elementu wartości gruntu. Nie zaleca się takiego rozwiązania, ponieważ nie

ma ono żadnych podstaw, a każdy taki wybór metodyczny powinien być uzasadniony i wyjaśniony.

- 8.116. Korekty końcowe** – Kalkulacja metodą DRC obejmuje wiele elementów, z których większość może być w dużej mierze korygowana przez rzeczoznawcę w indywidualnym kontekście.
- 8.117.** Pomiar stopnia zużycia dla celów amortyzacji nie jest przeprowadzany w sposób jednolity dla danego typu nieruchomości w określonym wieku, a przyjęty sposób pomiaru może być różny dla podobnych nieruchomości w różnych lokalizacjach. Różnice te są niekiedy istotne. Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przyjrzeć się odpowiedzi i zastanowić się, czy jest ona wiarygodna w świetle posiadanej przez nich wiedzy. Po zakończeniu pracy rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek przyjrzeć się wynikowi końcowemu i zastanowić się nad jego sensem w ramach sprawdzenia wiarygodności.
- 8.118.** W tym miejscu pojawia się kolejny problem. W podejściu opartym na kosztach ten ostatni etap jest często określany jako metoda „cofnij się i przyjrzyj” (*stand back and look*). Każda korekta na tym etapie opiera się na opinii rzeczoznawcy, że wynik zastosowania metody DRC jest w jakiś sposób błędny. Wiemy już, że nie ma porównywalnych danych rynkowych, dlatego też zdecydowano się wykorzystać metodę DRC, a w efekcie pojawiły się wytłumaczenia, że rzeczoznawca „nie czuje się komfortowo” z przypisanym wynikiem obliczeń metodą DRC i chce go skorygować.
- 8.119.** Taki osąd może wynikać z rozległej wiedzy i doświadczenia i może być, nawet wyłącznie na tej podstawie, całkowicie uzasadniony dla wykwalifikowanego rzeczoznawcy. Niemniej jednak, osądy leżące u podstaw ostatecznych korekt muszą być oparte na logice i przyjętych założeniach, z których wszystkie muszą być wyjaśnione i opatrzone przypisami w Operacie rachunkowym.
- 8.120. Utrata wartości** – Subwencje mają wpływ na raportowanie DRC. Przykładowo, w Grecji istnieją subwencje na budowę nowych hoteli w niektórych regionach kraju. Można więc przyjąć, że przy subwencji wynoszącej aktualnie 40%, koszt współczesnego ekwiwalentu będzie wynosić dla inwestora sektorowego jedynie 60% kosztu zastąpienia współczesnego ekwiwalentu. W związku z tym, o ile istniejąca konstrukcja nie podlega amortyzacji w wysokości ponad 40% amortyzacji według metody DRC, wartość wynikowa będzie wyższa od wartości zastępczej. This market intervention should be regarded as a final adjustment on a special assumption which will affect only those properties in that use class that attract the subsidy and for as long as the subsidy endures.

- 8 .121.** Taką interwencję rynkową należy traktować jako ostateczną korektę przeprowadzaną na podstawie specjalnego założenia, która będzie dotyczyć tylko tych nieruchomości w danej klasie użytkowania, które przyciągają subwencje, tak długo, jak długo będą one obowiązywać.
- 8 .122.** Skutkiem tej korekty jest utrata wartości. Będzie ona dotyczyć tylko tych nieruchomości, dla których wspomniane subwencje są dostępne ze względu na położenie geograficzne lub rodzaj w dowolnej jurysdykcji.
- 8 .123.** Koncepcja utraty wartości ograniczona do tych indywidualnych lub nietypowych okoliczności powinna być starannie opisywana jako „utrata wartości” w odniesieniu do wszystkich nieruchomości objętych wyceną według metody DRC o tym samym przeznaczeniu i kategorii, w lokalizacjach, w których takie subwencje są udzielane.
- 8 .124.** Jeżeli na końcowym etapie pracy rzeczoznawca zdecyduje się na dokonanie korekt, dla których podstawą jest wyłącznie jego opinia, fakt ten także należy wyraźnie odnotować.
- 8 .125.** Sporządzenie Operatu szacunkowego (raportowanie) – Metoda DRC stanowi złożoną metodologię z dużą liczbą elementów wymagających określenia ważnych założeń i często opierających się na technicznych rozważaniach stron trzecich.
- 8 .126.** Nie dziwi więc, że w ujęciu metody DRC, opinie różnych rzeczoznawców na temat tego samego składnika aktywów mogą się różnić. Potrzeba sporządzenia kompleksowego Operatu szacunkowego na każdym etapie procesu jest przez to tym bardziej zauważalna.
- 8 .127.** Podejście DRC opiera się na założeniu, że jednostka będzie kontynuowała działalność lub będzie dalej świadczyć usługi, np. w sektorze publicznym.
- 8 .128.** Jeżeli okoliczności te ulegną zmianie, zastosowanie metody DRC może przestać być zasadne. Rozważenie wartości alternatywnych nie jest ściśle związane z podejściem DRC, jednak alternatywy muszą być rozważone dla wartości danego terenu i potencjalnie dla lokalizacji zastępczych, więc branie pod uwagę alternatyw może być przynajmniej w części nieodłącznym elementem tej metody.



- 8.129.** Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że alternatywne opcje pozwolą uzyskać inny wynik wyceny, dobrą praktyką jest odnotowanie tego czynnika, nawet jeżeli nie jest on formalnie objęty raportem.

## 9. Metoda pozostałościowa

- 9.1.** Metodę pozostałościową (rezydualną) stosuje się do określania wartości niezagospodarowanych gruntów, które nadają się do zagospodarowania lub gruntów i budynków z potencjałem do przebudowy lub remontu. Zakłada się w niej, że proces zagospodarowania, przebudowy lub remontu jest procesem gospodarczym, a co za tym idzie możliwe jest oszacowanie Wartości rynkowej gruntu lub gruntu oraz budynków w ich istniejącej postaci, odzwierciedlając potencjał rozwojowy jako część tego procesu.
- 9.2.** Jest to metoda opierająca się na prostych założeniach, ale wymaga dużych umiejętności zawodowych i doświadczenia, ponieważ nawet pozornie niewielkie zmiany w założeniach przyjętych przy dokonywaniu wyceny mogą mieć istotny wpływ na jej ostateczny wynik.
- 9.3.** Metoda pozostałościowa polega na oszacowaniu „wartości sprzedaży produktu końcowego” – „wartości końcowa inwestycji” (*gross development value, GDV*) terenu lub budynków w formie zagospodarowanej lub przebudowanej, albo przez porównanie albo w drodze zastosowania metody inwestycyjnej. Rzeczoznawca musi zachować szczególną ostrożność przy stosowaniu dostępnych dowodów w celu ustalenia wartości GDV.
- 9.4.** Rzeczoznawca musi odliczyć od wartości GDV wszystkie koszty, które zostaną poniesione w związku z doprowadzeniem nieruchomości do stanu, który pozwoli uzyskać tę cenę. Koszty te obejmują koszty rozbiórki wszelkich istniejących budynków, przygotowania projektu, prac infrastrukturalnych, budowy, a także honoraria specjalistów, opłaty agencyjne oraz koszty odsetek od finansowania inwestycji.
- 9.5.** Od wartości GDV inwestycji należy również odliczyć tzw. „zysk dewelopera”. Jest to dodatek za ryzyko związane z podjęciem się przedmiotowego przedsięwzięcia. Zysk dewelopera może być wyrażony jako procent kosztów poniesionych w związku z realizacją projektu lub jako procent wartości GDV, przy czym przyjęte wartości procentowe będą się różnić w zależności od wielu czynników zwią-

zanych głównie z ryzykiem związanym z projektem oraz wynajmem i sprzedażą ukończonych nieruchomości.

- 9.6.** Wartość rezydualną otrzymuje się po odliczeniu wszystkich kosztów budowy i zysku dewelopera od wartości sprzedaży produktu końcowego (GDV). Wartość ta obejmuje Wartość rynkową nieruchomości/działki powiększoną o powiązane koszty nabycia i koszty finansowe poniesione w związku z posiadaniem nieruchomości przez okres realizacji projektu (koszty kredytu na zakup nieruchomości lub koszty alternatywne). Aby określić Wartość rynkową nieruchomości należy odjąć te koszty od Wartości rezydualnej.
- 9.7.** Analiza i opinie przyjęte w wycenie muszą być wyjaśnione w operacie.

## 10. Wykorzystanie więcej niż jednej metody wyceny

- 10.1.** Wycena nieruchomości przy użyciu dwóch lub więcej różnych metod wyceny jest w niektórych krajach normalną praktyką, a dla niektórych celów wyceny nawet prawnym obowiązkiem. Taki sposób wyceny pozwala uzyskać szereg różnych wartości wynikowych. Rzeczoznawca majątkowy analizuje te wyniki i na podstawie profesjonalnego osądu decyduje, jaką wartość należy podać w operacie. Z kolei w innych krajach oczekuje się, że rzeczoznawca będzie stosował tylko jedną metodę.
- 10.2.** Określenie ogólnej zasady, która wskazuje, czy zastosowanie jednej czy kilku metod wyceny pozwala uzyskać bardziej dokładną i wiarygodną wycenę, jest niemożliwe. Jednak w przypadku, gdy rzeczoznawcy stosują tylko jedną metodę wyceny, zaleca się, aby sprawdzili przynajmniej swoje wnioski poprzez konfrontację z innymi wskaźnikami rynkowymi, jeśli są dostępne. Na przykład, jeśli nieruchomość została wyceniona metodą dochodową, rzeczoznawca może często chcieć porównać uzyskaną wartość metra kwadratowego z cenami obowiązującymi na rynku podobnych nieruchomości w dacie wyceny.
- 10.3.** W niektórych przypadkach rzeczoznawcy przygotowują wyceny przy użyciu dwóch lub więcej różnych metod, a następnie stosują matematyczne wagi do dwóch lub więcej wartości wynikowych, aby uzyskać wartość ważoną, która jest następnie podawana jako Wartość rynkowa. Takie podejście należy stosować ostrożnie – może mieć wartość, jeśli wagi są dobierane dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z opinią rzeczoznawcy na temat względnej wiarygodności wartości wynikających z poszczególnych metod. Jednak stosowanie standardowych wag do serii wycen lub do całego portfela nieruchomości może być niebez-

pieczne, ponieważ takie podejście wyklucza jakiegokolwiek rozważania na temat wiarygodności różnych metod w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

## 11. Kontrola końcowa

Ostatnim zadaniem, które rzeczoznawca majątkowy musi wykonać w ramach wyceny, jest spojrzenie na przeprowadzoną analizę z zewnątrz świeżym okiem i zastanowienie się, czy ktoś faktycznie zapłaciłby wskazaną kwotę. Czasami skomplikowane analizy i obliczenia arytmetyczne prowadzą do uzyskania błędnej lub nierealistycznej odpowiedzi. Taka ostatnia weryfikacja może zaowocować koniecznością ponownego przeprowadzenia i udoskonalenia analizy lub zastosowania osądu rzeczoznawcy – wszystko po to, aby móc przedstawić klientowi profesjonalną opinię na temat wartości danej nieruchomości.



# III. Wycena a zrównoważony rozwój



1. Wprowadzenie
2. Zrównoważony rozwój
3. Zrównoważony rozwój a użytkownicy nieruchomości
4. Tworzenie „zielonych”: standardów dla nieruchomości
5. Zrównoważony rozwój a wycena nieruchomości

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. W konsekwencji nacisków wywieranych przez uwarunkowania gospodarcze z jednej i politykę publiczną z drugiej strony, coraz więcej uwagi poświęca się kwestiom zasobów, które wiążą się z pojęciem zrównoważonego rozwoju. Należy spodziewać się, że zarówno wprowadzane regulacje, jak i atmosfera na rynkach będą sprawiać, że kwestie efektywności energetycznej i ekologii będą coraz istotniejsze z punktu widzenia podmiotów zajmujących się nieruchomościami i budownictwem, a także wyceną. Wielu dużych klientów korporacyjnych oraz podmiotów kierujących się względami etycznymi podejmuje działania w celu spełniania rosnących standardów w zakresie ekologii i tego samego oczekuje od swoich kontrahentów. W ramach konsultacji dotyczących wyceny nieruchomości tacy gracze będą zwracać uwagę także na tego rodzaju kwestie.
  
- 1.2. Oczywiste jest, że zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem stale ewoluują, nie tylko z uwagi na rosnący stan wiedzy naukowej i doświadczenia z dotychczasowego stosowania przyjętych polityk, ale także coraz większy nacisk na działania zmierzające do uniknięcia negatywnych skutków zmian klimatycznych i dostosowania się do nich. W celu zminimalizowania negatywnych skutków zmian klimatycznych, grupa państw członkowskich UE przyjęła cele ograniczające emisje gazów cieplarnianych do poziomu „zero netto” do roku 2050. W 2019 r. tym tematem zajęła się następnie Komisja Europejska, która w grudniu 2019 r. przedstawiła projekt Europejskiego Zielonego Ładu, w którym ujęto 49 proponowanych postanowień dotyczących zastosowania regulacji, polityki handlowej i inwestycyjnej w celu redukcji emisji węgla. Z kolei dostosowanie ma przyczynić się do zbudowania odporności na zmiany klimatyczne, które występują w formie powodzi, ekstremalnych fal gorąca, braku wody czy wyładowań atmosferycznych. Z dużym prawdopodobieństwem to właśnie powyższe wydarzenia oraz nabierające rozpędu interwencje polityczne wdrażane w odpowiedzi na nie, staną się impulsem do poważnych zmian. Według słów przewodniczącej Komisji Europejskiej, Ursuli von der Leyen, podczas konferencji w sprawie zmian klimatu COP25:

*„Naszym celem jest, by do 2050 r. Europa stała się pierwszym neutralnym klimatycznie kontynentem. Jeśli chcemy go osiągnąć, należy działać natychmiast”.*

Z punktu widzenia przepisów, kluczowe obszary dotyczą użytkowania gruntów i budynków, które obecnie są z jednej strony źródłem problemu, z drugiej mogą stanowić rozwiązanie, jako że obecnie nieruchomości stanowią 10 procent światowych portfeli inwestycyjnych.

- 1.3. Poniżej sytuacje obrazujące wyzwania, przed jakimi stoimy:



- ▶ Jak zaobserwowano w rejonie Wenecji, okolicach ujścia Elby i dolnego Dunaju, oraz na francuskim wybrzeżu Morza Śródziemnego, istniejące nieruchomości, a wraz z nimi życie ludzi, ich przedsiębiorstwa i inwestycje mogą mierzyć się z ryzykiem powodziowym, czy to na skutek gwałtownych burz, znacznych opadów deszczu, czy też podnoszącego się poziomu morza, który bezpośrednio wpływa na możliwości zabudowy;
- ▶ Okresy ekstremalnie wysokich temperatur zwiększają śmiertelność ludzi, sprawiają, że korzystanie z pewnych budynków staje się niekomfortowe, oraz zwiększają ryzyko pożarów na szeroką skalę;
- ▶ Upały i brak wody hamują rozbudowę oraz sektor produkcji żywności oraz dodatkowo obciążają obszary leśne;
- ▶ Niektóre formy użytkowania gruntów w Europie powodują poważną erozję gleby i wynikające z niej problemy;
- ▶ W ujęciu globalnych powyższe zmiany pogłębiają ubóstwo i stanowią przyczynę migracji.

Taki stan rzeczy doprowadził do opracowania przez instytucje finansowe szeregu podejść – od zespołu zadaniowego *“Task Force for Climate-related Disclosure”*, po ostrzeżenia dotyczące ryzyka błędnego wyceniania aktywów, które w obliczu rozwoju bieżących trendów mogą okazać się niezrównoważone.

#### 1.4. Promując adaptację i odporność w obliczu powyższych wyzwań, decydenci podkreślają wagę środków minimalizowania negatywnych zmian klimatycznych, z których liczne dotyczą nieruchomości, m.in.:

- ▶ pochłanianie węgla przez gospodarkę gruntami, w tym zapoczątkowana podczas Konferencji klimatycznej w Paryżu inicjatywa 4 na 1000, ukierunkowana na podnoszenie zawartości węgla organicznego w glebie, co pomaga usuwać węgiel z atmosfery oraz przynosi potencjalne korzyści dla dużych segmentów rolnictwa i wspiera gospodarkę wodną, a także przyczynia się do rekultywacji terenów leśnych i torfowisk;
- ▶ rozwój energii odnawialnej przy wykorzystaniu gruntów i budynków, gdzie liczy się sąsiedztwo (w tym dostęp do sieci i ograniczenia planistyczne);
- ▶ jako że budynki odpowiadają za 40 procent zużycia energii w UE i 36 procent emisji gazów cieplarnianych, dążenie do zwiększenia efektywności energetycznej, podczas gdy budynki zużywają ce energię na poziomie zerowym netto wytyczają nowy standard w segmencie budowlanym;

- ▶ konsekwencje dla budynków związane ze stosowaniem środków zmierzających do dekarbonizacji transportu, co potencjalnie przyczyni się do zmiany istotności lokalizacji nieruchomości.

**1.5.** Ogólne zagadnienia związane z ochroną środowiska, od bioróżnorodności po jakość powietrza i wody, przewijają się w rozmowach dotyczących zrównoważonego rozwoju i optymalnego wykorzystania surowców w przyszłości.

**1.6.** To, w jaki sposób będą rozkładać się akcenty dotyczące poszczególnych kwestii będzie zmieniać się wraz ze zmianami w prawie i rozwoju nastrojów rynkowych. Choć w ujęciu ekonomicznym kwestie te wciąż uchodzą za efekty zewnętrzne, nie mające wpływu na wartość, regulacje (w tym przepisy o charakterze podatkowym) oraz nowe rynki, np. rynek węgla, będą zwiększały oddziaływanie powyższych zagadnień, częściowo z uwagi na konieczność odniesienia się do problemów regulacyjnymi z jakimi wiążą się wspomniane efekty zewnętrzne. Co za tym idzie, choć na rynku kwestie te nie odgrywały dotąd zasadniczej roli, można przypuszczać, że sytuacja ta wkrótce ulegnie zmianie. W miarę kształtowania się i rosnącego zrozumienia konkretnych zagadnień, nierzadko stają się one częścią standardowych praktyk. Może okazać się, że większość dyskusji dotyczących pojęcia zrównoważonego rozwoju będzie nieuchronnie skupiać się na tych właśnie kwestiach, które nie są jeszcze w pełni wyklarowane, w tym także zagadnień, które pozostaną niewyjaśnione.

**1.7.** Rosnąca popularność kwestii dotyczących energii, głównie z uwagi na koszty surowców oraz niepewności dotyczące kwestii klimatycznych są dobrym przykładem zachodzących zmian. Wprowadzanie coraz silniejszych regulacji (m.in. zaktualizowanej Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków z uwzględnieniem Świadczeń charakterystyki energetycznej i innych narzędzi) dla nowych i istniejących budynków będzie zwiększało wrażliwość na kwestie charakterystyki energetycznej budynków i ich wydajność energetyczną. Te same kwestie podkreślane są w proponowanych zapisach Europejskiego Zielonego Ładu. Co za tym idzie, systemy do oznaczania i certyfikacji przy użyciu niezależnych informacji będą wykorzystywane coraz częściej, regulacje dotyczące kodeksów efektywności energetycznej zostaną zaostrzone, a dotacje i ulgi podatkowe będą dostępne pod warunkiem budowy domów efektywnych energetycznie – z uwagi na międzynarodowy charakter negatywnych efektów zewnętrznych. W miarę jak ww. zasady i wszelkie różnice pomiędzy nieruchomościami mniej czy bardziej spełniającymi wymagania stają się istotniejsze dla stron takich jak właściciele, kupujący, najemcy, pożyczkobiorcy i inne podmioty, rynek zaczyna brać pod uwagę tę zmianę w odniesieniu do kapitału i Wartości czysnszu, wraz z wszelkimi innymi czynnikami. Może okazać się, że

podobnie stanie się w przypadku obaw dotyczących niedoborów i jakości wody i innych zagadnień.

- 1.8.** Wiele kwestii związanych z obszarem zrównoważonego rozwoju ma charakter długoterminowy, m.in. oczekiwania co do cen energii lub zarządzanie ryzykiem środowiskowym, podczas gdy wymagane informacje szczegółowe mogą być niepewne, a narzędzia analityczne nie są jeszcze gotowe. Te ograniczenia nie umniejszą jednak wagi omawianych kwestii.
- 1.9.** Rzeczoznawcy muszą działać w granicach swoich umiejętności zawodowych i aktualnych oczekiwań rynkowych. To oznacza zazwyczaj, że będą odwoływać się do konkretnych ekspertyz, dokumentów certyfikacyjnych lub raportów dotyczących zrównoważonego rozmowy nieruchomości, zamiast samodzielnie zajmować się przygotowaniem takich materiałów. W praktyce dotyczy to także kwestii środowiskowych, takich jak ocena zanieczyszczenia, obecność azbestu, ryzyko powodzi, czy erozji gleby, czyli zagadnień, które rzeczoznawca musi ocenić i przypisać odpowiednie wagi na podstawie analizy i zrozumienia specjalistycznych raportów. Rzeczoznawcy mogą oszacować wartość na podstawie istniejącej sytuacji rynkowej, nie zaś formułować hipotezy dotyczące przyszłości. Niniejsza Część III ESW 2020 ma za zadanie zwiększyć świadomość oraz uwrażliwić rzeczoznawców na te kwestie, a więc wpierać ich w rozumieniu zachodzących na rynkach zmian.

## 2. Zrównoważony rozwój

- 2.1.** W znaczeniu ogólnym, termin „zrównoważony” odnosi się do umiejętności przetrwania. Niniejszy dokument omawia aspekty środowiskowe zrównoważonego rozwoju, ma on również wymiar gospodarczy i społeczny oraz nawiązuje do szeregu innych kwestii dotyczących zrównoważonej gospodarki, które mogą istotnie wpływać na proces wyceny. Rzeczywiście pojęcia gospodarcze takie jak zrównoważony dochód z wynajmu czy zrównoważone przyływy pieniężne weszły do obiegu długo zanim termin nabrał całkiem nowego znaczenia. Odporność to zdolność przetrwania i przyswojenia wstrząsu oraz regeneracji, która po nim następuje.
- 2.2.** Wraz z rosnącą presją na zasoby i systemy naturalne, uwagę przekierowano na to, w jakim zakresie obszary te można chronić, podejmując odpowiednie działania i właściwie nimi gospodarując. Skupienie na ograniczeniach środowiskowych doprowadziło do zdefiniowania wspólnej definicji terminu „zrównowa-

ży” w znaczeniu poprawiający jakość życia człowieka w ramach wspierających go ekosystemów.

- 2.3. Zrównoważony rozwój** – Takie podejście samo w sobie sugeruje problemy, jakie wynikają z konieczności pogodzenia zrównoważonej ekologii z wszelkim działaniem lub zmianą. Pojęcie „zrównoważonego rozwoju” zostało rozpowszechnione w sprawozdaniu Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju (Komisji Brundtland) z 1987 r. Od tej chwili stało się ono kluczowym elementem wielu dyskusji dotyczących spraw gospodarczych, społecznych i środowiskowych. W swoim sprawozdaniu zatytułowanym „Nasza wspólna przyszłość” Komisja Brundtland zdefiniowała pojęcie w sposób następujący:

*„Rozwój, który odpowiada potrzebom teraźniejszości, bez uszczerbku dla zdolności przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich własnych potrzeb”.*

Propozycje Komisji zostały przyjęte przez Konferencję ONZ w sprawie zrównoważonego rozwoju w Rio de Janeiro w 1992 r., co spotkało się z dużym zainteresowaniem na szczeblu krajowym i międzynarodowym, w tym samej na Komisji Organizacji Narodów Zjednoczonych ds. zrównoważonego rozwoju.

- 2.4.** Nowy termin przetrwał próbę czasu, jednak jego definicja jest dość ogólną i raczej niejednoznaczną zbitką wyrazów. Nie rozstrzyga ona sprzeczności powstałych w przypadku wykluczających się celów gospodarczych, środowiskowych i społecznych. Wagi przykładane do poszczególnych celów będą różne w zależności od zainteresowanych stron i panujących okoliczności, a także będą wahać się w czasie. Jednak płynność tego pojęcia pomaga w jego przyswojeniu i sprawia, że jest wyjątkowo pojemne. Od tego czasu nie przygotowano bardziej precyzyjnej definicji tego terminu, a co za tym idzie dla różnych odbiorców, w różnych kontekstach i wraz z upływem czasu ma on zmienne konotacje praktyczne.
- 2.5.** Tempo toczących się dyskusji wokół aspektów politycznych stale się zmienia, co świadczy o tym, że zrównoważony rozwój należy postrzegać nie w kategoriach określonego celu, ale procesu, który w obecnych czasach pozostaje pod silnym wpływem obaw dotyczących zmian klimatycznych i zasobów.
- 2.6.** Opracowano już szereg narzędzi służących do uwzględnienia kwestii środowiskowych w obszarze nieruchomości, w tym m.in. Oceny cyklu życia (*Life Cycle Assessment*), ocena „od kołyski do kołyski” (*Cradle to Cradle*), Analiza śladu ekologicznego (*Ecological Footprint Analysis*), czy zielone budynki. W szerszym ujęciu, zastosowanie pojęć takich jak „kapitał naturalny” czy „usługi ekosystemowe” odgrywają ważną rolę w dokonywaniu wyborów natury regulacyjnej i publicznej, wpływając na zachowania osób prywatnych. Na szereg różnych spo-

sobów uwzględniają one wpływ rozwoju na środowisko i ekosystemy w czasie, skupiając się na zwiększeniu efektywności wykorzystania surowców i ograniczaniu degradacji środowiska, wspierając odporność i zdolności adaptacyjne, z uwzględnieniem równości społecznej. Kwestie te mierzy się przy zastosowaniu coraz szerszej gamy audytów, procedur i wskaźników, z których każdy ma za zadanie przeanalizować aspekty w szerszej skali i oddziaływać na procesy decyzyjne, coraz silniej wpływając na wykorzystanie i sposób zarządzania gruntami, nieruchomościami i budynkami. Ma to miejsce nie tylko na poziomie procedur polityki publicznej i regulacji, ale także sposoby postrzegania rynku oraz wymagań inwestorów, przedsiębiorstw i ich klientów.

- 2.7.** Jednym z wyzwań dotyczących analizy tych zjawisk jest potrzeba zrozumienia, czy w każdym konkretnym przypadku odniesienie do kwestii zrównoważonego rozwoju powoduje wzrost czy spadek wartości, ponieważ sama koncepcja może być postrzegana w kategoriach kosztu i ograniczenia. Podobnie także zielony wzrost z towarzyszącymi mu innowacyjnymi rozwiązaniami technicznymi może być postrzegany przez pryzmat szans dla gospodarki, a konieczność spełnienia określonych standardów ochrania lub zwiększa wartość. Jeśli określony standard regulacyjny lub rynkowy postrzegany jest jako norma, wówczas niespełnienie go niesie ze sobą negatywne konsekwencje dla wartości nieruchomości niezgodnych z przyjętymi normami.
- 2.8.** W szerszej perspektywie, tradycyjnie uznawano, że wzrost ekonomiczny niesie ze sobą wyzwania natury środowiskowej. Istnieje jednak szereg dowodów (zbiorczo ujętych w koncepcji Środowiskowej krzywej Kuzneta), że wzrost gospodarczy na wyższym poziomie może przyczyniać się do ograniczenia degradacji środowiska, być może częściowo ze względu na to, że w takich okolicznościach dostępne są zasoby służące do rozwiązywania problematycznych kwestii, których istotność rośnie, a także obserwuje się zmiany w zakresie działalności gospodarczej i wykorzystywanych technologii. Taka transformacja, wraz z rosnącym poziomem aktywności gospodarczej, zdaje się po pierwsze ograniczać lokalne efekty zewnętrzne, a bardziej rozproszone efekty zewnętrzne są przedmiotem działań w systemach gospodarczych o wyższych poziomach dochodów. Wraz z rozwojem technik ograniczających degradację środowiska, także inne podmioty mają większą łatwość w stosowaniu ich.
- 2.9.** Wzrost wiedzy, rosnące zaawansowanie i postęp naukowy pociągają za sobą także nowe wyzwania (czterdzieści lat temu raczej nikt nie przejmował się problemem emisji CO<sub>2</sub>), ale także nowe sposoby unikania ich negatywnych skutków i adaptacji do nich.

- 2.10.** Zastosowane w praktyce pojęcia zyskują jasność definiowania. Tworzone są wskazówki dotyczące ich zastosowania, a w rezultacie nowe rozwiązania zaczynają funkcjonować jako wartości niematerialne i prawne, które same w sobie będą wymagać wyceny, jeśli możliwe jest odłączenie ich od ich aktywów bazowych.
- 2.11.** Takie zmiany są w oczywisty sposób przedmiotem zainteresowania w branży zawodowych rzeczoznawców. Porozumienie w sprawie wycen z Vancouver (Vancouver Valuation Accord) z 2007 r. stało się jednym z pierwszych międzynarodowych forów do omówienia aspektów wyceny związanych z obszarem zrównoważonego rozwoju: „zobowiązanie organizacji ds. standardów wyceny na całym świecie do rozpoczęcia procesu uwzględniania kwestii zrównoważonego rozwoju w procesie wyceny i szacowania wartości” wprowadziło temat zrównoważonego rozwoju do głównego nurtu dyskusji.
- 2.12. Wyceny kapitału naturalnego i usług ekosystemowych** – Istnieje coraz więcej prac, które pierwotnie służyły uzgodnieniu i wdrożeniu regulacji środowiskowych i gospodarczych, ale teraz wpływają także na kształt wyceny i gospodarki nieruchomościami, które opracowują podejścia przypisujące wartość do takich zasobów i kwestii środowiskowych, jak:
- ▶ zanieczyszczenie, energia i materiały;
  - ▶ ochrona środowiska i gospodarka zasobami;
  - ▶ zasoby kapitału naturalnego (zasoby surowców naturalnych, zasoby przyrodnicze);
  - ▶ wycena pozarynkowych przepływów i kruszyw skorygowanych pod względem środowiskowym.

Inni zastosowali to pojęcie do obszarów takich jak rybołówstwo, gospodarka wodna i rolnictwo. Uznając wagę obowiązujących wytycznych dotyczących włączania w proces decyzyjny usług ekosystemowych, Zielony Ład Unii Europejskiej proponuje, że *„wszystkie unijne polityki powinny się przyczynić do zachowania i odbudowy kapitału naturalnego Europy”*.

- 2.13.** Podstawowym modelem jest postrzeganie zasobów przyrody, niezależnie od tego, czy są one uznawane przez rynki czy też nie, jako kapitał naturalny, z którego wynikają usługi od sektora żywności po jakość powietrza i wody, od krajobrazów kulturowych po jakość, od krajobrazów kulturowych po jakość gleby i zapylenie roślin. Zmniejszanie kapitału naturalnego kapitału naturalnego zmniejsza zasoby przyrody; generowanie większej ilości usług ekosystemowych może je powiększyć.

- 2.14.** Dalsze zgłębianie takich koncepcji jako narzędzi wykorzystywanych w procesach decyzyjnych dotyczących polityki publicznej, a potencjalnie także transakcji prywatnych, w ramach których strona kupująca i sprzedająca ustalają, że kładą nacisk na osiągnięcie określonych celów środowiskowych np. w obszarze zarządzania nieruchomościami, może kształtować obszar zainteresowania mechanizmów rynkowych, a przez to wspierać proces tworzenia rozwiązań dotyczących wielu aktualnie istotnych czynników zewnętrznych. Przykładem takiego toku myślenia jest propozycja dotycząca zwiększenia netto różnorodności biologicznej w toku realizacji projektów w obszarze nieruchomości w Anglii. Nawiązując do doświadczeń kompensacji różnorodności biologicznej w obszarze projektów nieruchomościowych, ww. propozycja zakładałaby nałożenie ustawowego wymogu, by w wyniku prac deweloperskich osiągnąć 10-procentowy wzrost różnorodności biologicznej (przy użyciu oficjalnych mierników), który byłby realizowany na placu budowy, poza nim lub za pośrednictwem zakupu kredytów. Powyższe przepisy mogą zachęcać do realizacji inwestycji na terenach, gdzie szkodliwy wpływ na środowisko lub różnorodność biologiczną będzie mniejsze (zauważając przy tym, że niektóre tereny poprzemysłowe mogą wykazywać większą wartość dla różnorodności).
- 2.15.** Takie podejścia, tworzone zwykle na gruncie ekonomii środowiska przy zastosowaniu pojęć bliskich rzeczoznawcom, mają tendencję do szacowania wartości w oparciu o założenia skrajnie różne od dyktowanych przez profesjonalne standardy wyceny, które nierzadko są dalekie od obiektywizmu. Choć szacunki otrzymane w wyniku ich zastosowania zazwyczaj stanowią odzwierciedlenie czynników zewnętrznych i są bardzo podatne na zmiany przyjętych założeń, z uwagi na realny charakter założeń i dyscyplinę przeprowadzonej analizy mogą okazać się przydatne z punktu widzenia polityki publicznej, jednak nie będą stanowić Wartości rynkowej ani Wartości godziwej.
- 2.16.** Tego typu wartości szacowane dla Kapitału naturalnego można rozumieć jako formę Wartości inwestycyjnej (zob. *ESW 2*); która przedstawia wartość szacowanego obiektu dla społeczeństwa (lub innych interesariuszy). Otrzymane rezultaty mogą przydać się w razie konieczności dokonania wyborów spośród opcji, które niosą za sobą różne koszty, a co za tym idzie stanowiąc źródło informacji dla decydentów, działających w interesie publicznym, w procesie realizacji zmian w zachowaniach uczestników sektora prywatnego. Wyceny ekosystemu bazujące w większej mierze na wskaźnikach ekonomicznych zdają się odgrywać większą rolę w przypadku porównania dostępnych opcji przy użyciu wartości względnych niż określania wartości bezwzględnych.
- 2.17.** Jeśli taka sytuacja prowadzi do zakupu dóbr publicznych, bezpośrednio przez agencje rządowe lub inne instytucje, np. przedsiębiorstwa prowadzące działal-

ność na tym obszarze we własnych celach, w rezultacie dochodzi do pojawienia się cen transakcyjnych, gdy dojście do porozumienia jest korzystne zarówno dla kupujących i potencjalnych dostawców takich usług. Powyższe ceny mogą być zbieżne z Wartością godziwą, a czasem nawet Wartością rynkową, wraz z nagromadzeniem coraz większej ilości doświadczeń i nieruchomości porównawczych.

### 3. Zrównoważony rozwój a użytkownicy nieruchomości

- 3.1.** Szczególnie od momentu przyjęcia Porozumienia paryskiego w sprawie zmian klimatu w 2015 r., działania w obszarze zrównoważonego rozwoju coraz silniej napędzane są przez obawy dotyczące zmian klimatycznych, a co za tym idzie są skupione wokół zagadnień związanych z energią i węglem. To z kolei wpływa na wszelkie aspekty prowadzenia działalności, w tym nieruchomości i budynki, a także inne kwestie – od jakości powietrza, po różnorodność biologiczną, której dotyczy zawarta w Zielonym Ładzie unijna propozycja w zakresie strategii na rzecz różnorodności biologicznej.
- 3.2.** Właściciele i osoby zajmujące nieruchomości mogą kierować się różnymi motywami, rozważając kwestię zrównoważonego rozwoju w ujęciu ogólnym lub szczegółowym, zwłaszcza w zakresie efektywności energetycznej. Motywacja do podjęcia działań może wynikać z osobistych zobowiązań dotyczących ograniczania kosztów, konieczności dostosowania się do obowiązujących przepisów, bądź też upatrywanie w tym przewagi wobec klientów.
- 3.3.** Zmiany klimatyczne stają się tematem coraz większej wagi politycznej, zaś dane wskazujące na to, że budynki odpowiadają za 40 procent całkowitego zużycia energii sprawiają, że segment nieruchomości znajduje się w samym sercu prowadzonych dyskusji. Mimo tego, koszty energii stanowią około 1% kosztów operacyjnych niektórych przedsiębiorstw, podczas gdy w przypadku najemców powierzchni biurowych nawet 85% kosztów operacyjnych stanowią wydatki związane z zatrudnieniem. Takie wskaźniki ograniczają wpływ kwestii związanych z energią na poziom czynszów czy wartości. Można wysnuć wnioski, że istotność cech budynku, które kształtują charakter środowiska pracy, jest być może niedoceniana. Jeśli najemcy są skłonni płacić wyższe czynsze za najem nieruchomości spełniających standardy, sytuacja taka wpływa na wartość nieruchomości, jednak dzieje się tak wyłącznie wówczas, gdy dostrzegają korzyści płynące z zajmowania zielonych budynków. W praktyce w cyklu gospodarczym nastroje bywają zmienne.
- 3.4.** Właściciele i firmy, które kierując się komercyjną oceną sytuacji, będą szukali potwierdzenia, że wymagana inwestycja wygeneruje akceptowalny zwrot. Może



zdarzyć się, że inwestycja w poprawę wyposażenia budynku (np. ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji czy chłodzenia) zdaje się nie mieć uzasadnienia w postaci korzyści finansowych, płynących z większej efektywności energetycznej lub premii rynkowej za taką nieruchomość. Zielone umowy najmu (zob. 4.4 poniżej) stanowią środek, który próbuje pogodzić ze sobą nierównoważne interesy najemców i wynajmujących w tych kwestiach.

**3.5.** Podczas, gdy coraz więcej firm decyduje się działać z większą uwagą na kwestie ekologii, ich właściciele i klienci mogą domagać się konkretnych dowodów realnie podejmowanych kroków. W przypadku większych przedsiębiorstw takie dowody to m.in.:

- ▶ rosnące oczekiwania, by przedsiębiorstwa raportowały wyniki osiągnięte w tym zakresie;
- ▶ działania w obszarze społecznej odpowiedzialności biznesu (CSR Corporate Social Responsibility);
- ▶ zobowiązanie do redukcji emisji dwutlenku węgla (CRC Carbon Reduction Commitment);
- ▶ Certyfikacja zgodnie z ISO 14001, międzynarodową normą systemów zarządzania środowiskiem lub EMAS, systemem ekozarządzania i audytu we Wspólnocie EU.

Namacalnym przykładem realizacji takich zobowiązań przez dowolny podmiot może być stosowanie „zielonych umów najmu”.

**3.6.** W 2017 r. 34 banki centralne i instytucje nadzoru finansowego, reprezentujące dwie trzecie systemowo istotnych banków i emitentów na świecie, utworzyło Sieć dla zazieleniania systemu finansowego (Network for Greening the Financial System NGFS), która przyjęła następujące postanowienia:

- ▶ włączyć do regularnych prac nadzorczych monitoring ryzyk finansowych związanych ze zmianami klimatycznymi, kształtując oczekiwania, by sektor finansowy uwzględnił ryzyka finansowe, jakie niosą ze sobą zmiany klimatu i wzmacniając świadomość istnienia tego typu ryzyk;
- ▶ ułatwić dostęp do danych o ryzykach związanych ze zmianami klimatycznymi;
- ▶ tworzyć możliwości i pogłębiać wiedzę w zakresie zarządzania ryzykami związanymi ze zmianami klimatycznymi w całym systemie finansowym.

Organizacja promuje przyjęcie systemu pomiarów i klasyfikacji, które pomogą zidentyfikować działania gospodarcze, które przyczyniają się do transformacji

w kierunku zielonej i niskoemisyjnej gospodarki, wspierając podmioty finansowe w realizacji zrównoważonych inwestycji i decyzji kredytowych. Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez Prezesów Banków Centralnych Francji i Wielkiej Brytanii w piśmie z kwietnia 2019 r. wystosowanym wraz z przewodniczącym NGFS, celem podejmowanych inicjatyw jest uniknięcie:

*„motywowanego kwestiami klimatycznymi” ‘momentu Minsky’ego’ – w znaczeniu nagłego załamania się cen aktywów.”*

Obejmująca urząd Prezesa Europejskiego Banku Centralnego, Christine Lagarde, zapowiedziała, że w 2020 r. Strategiczny przegląd działań EBC (European Central Bank):

*„będzie uwzględnił ogromne wyzwanie, jakim dla każdego z nas jest konieczność zmierzenia się ze zmianami klimatycznymi, we wszystkich lokalnych społecznościach i bez względu na realizowane przez nas misje i zadania...[podejmiemy walkę, jaką zapoczątkowała Komisja Europejska i mam nadzieję inne instytucje europejskiego, a wtedy zobaczymy, gdzie i w jaki sposób możemy przyczynić się do tego przedsięwzięcia”.*

*(Oświadczenie podczas konferencji prasowej, 12 grudnia 2019 r.)*

Narzędzia wdrożone w tym celu przez EBC to m.in:

- ▶ nadzór bankowy, poprzez zwiększanie świadomości ryzyk, aby umożliwić bankom prawidłowe zarządzanie nimi;
- ▶ stabilność finansowa, komunikowanie ryzyk, jakie zmiany klimatyczne niosą dla systemu finansowego;
- ▶ określone inwestycje w zielone obligacje.

**3.7.** Krytyczną rolę w tym procesie odgrywa międzynarodowy Zespół zadaniowy ds. ujawnienia informacji finansowych (*Task Force of Climate-related Financial Disclosure TCFD*), we wsparciu banków, firm zarządzających aktywami, funduszy emerytalnych, ubezpieczycieli, agencji ratingowych, firm księgowych i spółek świadczących usługi doradcze dla wspólników, których bilanse opiewają na kwotę ponad 120 bilionów dolarów. Organizacja ta postuluje ujawnianie kwestii klimatycznych w procesie podejmowania decyzji finansowych na tym szczeblu, uwzględniając ich wpływ na nieruchomości, które obecnie odpowiadają za 10 procent globalnego portfela inwestycji, w tym:

- ▶ fizyczne czynniki ryzyka związane z ujawnianiem w księgach wieczystych ryzyka powodzi lub wpływu ekstremalnych warunków pogodowych na ryzeko kraju;

- ▶ ryzyko związane z transformacją, w tym narażenie na działalność sektorów wysokoemisyjnych i kredytowanie nieruchomości, przy uwzględnieniu nowych wymogów w zakresie efektywności energetycznej.

Prace TCFD są ukierunkowane również na promowanie lokowania zasobów finansowych w finansowanie odpornego i zrównoważonego wzrostu.

**3.8.** Oddziaływanie tych trendów jest zauważalne w całym systemie finansowym. Raport MFW poświęcony stabilności finansowej zawiera aktualnie rozdział dotyczący zrównoważonym finansom, w którym czytamy m.in.:

*„Potencjalny wpływ ryzyk klimatycznych jest ogromny, nieliniowy i trudny do oszacowania. Straty z tytułu ryzyk związanych ze zmianami klimatu dotyczą system finansowy w sposób bezpośredni i pośredni, poprzez spowolnienie gospodarcze i surowsze warunki finansowania. Od lat 80. ubiegłego wieku suma roszczeń ubezpieczeniowych z tytułu strat naturalnych wzrosła czterokrotnie”.*

W 2017 r. inicjatywa One Planet zgromadziła grupę funduszy majątkowych, w tym Kuwait Investment Authority, których aktywa sięgają 15 bilionów dolarów, a które łączy cel wprowadzenia zmian klimatycznych w zarządzanych przez siebie portfelach. Obserwuje się rosnące uznanie dla faktu, że te kwestie będą wpływać na sposób lokowania kapitału i jego przepływy pomiędzy sektorami gospodarki, aktywami i lokalizacjami, „porzucając” niektóre z nich i robiąc miejsce dla nowych podejść do infrastruktury i gospodarki gruntami.

**3.9.** Opracowuje się szereg różnych odpowiedzi na problemy związane z koniecznością pomiaru efektywności środowiskowej. Wśród nich warto wymienić przyjętą niedawno przez UE Zieloną taksonomię, służącą do klasyfikacji ekologicznych inwestycji, oraz Standard zielonych obligacji, który wskazuje na postępy czynione przez przedsiębiorstwa w zakresie zmian, a także określa, czy podejmowane działania są zgodne z najwyższymi standardami. Dalsze kształtowanie się tych podejść wpłynie z kolei na rozwój rynku nieruchomości i innych rynków.

**3.10. Społeczna odpowiedzialność biznesu (Corporate Social Responsibility CSR)** – opisuje dobrowolne decyzje przedsiębiorstw, by w swoich codziennych działaniach kierować się względami społecznymi i środowiskowymi, a co za tym prezentować zachowania etyczne i poprawiać warunki socjalne. Tego typu działania dotyczą m.in.:

- ▶ materiałów, tj. surowców naturalnych, energii, wody;
- ▶ procesów, takich jak przyjazna dla środowiska produkcja i towarzyszące jej odpady; oraz

- ▶ działań promocyjnych, np. relacji społecznych.

Coraz bardziej rozbudowane polityki będą uwzględniały kwestię zajmowania nieruchomości i inwestycji, a co za tym idzie mogą wywierać wpływ zarówno na stan kapitału, jak i Wartości czynszów.

- 3.11.** Choć działania CSR-owe mają charakter dobrowolny, coraz więcej przedsiębiorstw wdraża je jako element biznesplanów i uwzględnia w dorocznych sprawozdaniach. W niektórych przypadkach, CSR postrzegany jest jako przejaw jakości i dobrego, wrażliwego stylu zarządzania. Wkrótce może okazać się, że największe firmy będą miały prawny obowiązek raportowania działań w tym obszarze. W niektórych krajach sposób prezentacji wskaźników wyników poza finansowych regulowany jest przepisami prawa.
- 3.12.** Polityka CSR-owa może wynikać z założeń strategicznego planu przedsiębiorstwa, korporacyjnej strategii ryzyka, potrzeb związanych z dotacjami lub finansowaniem, czy też presji ze strony inwestorów, klientów i innych podmiotów. Ważne, by spółka jasno określiła przesłanki, jakimi kieruje się podejmując kroki w tym obszarze, aby móc oszacować ich wpływ. Ogólnie mówiąc, może on wiązać się z próbami ograniczenia ryzyka utraty reputacji lub przejęciem kontroli nad łańcuchem dostaw.
- 3.13.** Część spółek wdraża ekologiczne, społeczne i gospodarcze aspekty zrównoważonego rozwoju w ramach koncepcji tzw. potrójnej linii przewodniej („*Triple Bottom Line*”), analizując i raportując wyniki prezentowane w każdej pozycji. Jest to rozwiązanie, które z konieczności stale się rozwija, a koncepcję zrównoważonego wzrostu można rozszerzyć, uwzględniając jakość techniczną i funkcjonalną.
- 3.14.** **Odpowiedzialne inwestycje w nieruchomości** (*Responsible Property Investments RPI*) to ramowa struktura dla inwestorów, która zakłada maksymalizowanie pozytywnych efektów i minimalizowanie negatywnego wpływu posiadania nieruchomości, zarządzania nimi i rozbudowy na społeczeństwo i środowisko naturalne. Inicjatywa finansowa Programu Środowiskowego Organizacji Narodów Zjednoczonych (UNEP) organizuje obecnie regionalne dyskusje dotyczące zrównoważonych finansów. W opracowanych przez siebie Zasadach dotyczących odpowiedzialnej bankowości i zrównoważonych ubezpieczeń UNEP uwzględnia także Zasady odpowiedzialnych inwestycji, które wprowadzają kwestie środowiskowe, społeczne i dotyczącą ce ładu korporacyjnego (ESG) do zasad funkcjonowania przedsiębiorstw i stosowanych procedur, dostarczając także całą gamę służących w tym celu narzędzi. Deklaracja względem stosowania ww. zasad wymaga od przedsiębiorstw, by zwracały uwagę na to, by „*dostawcy usług in-*

westycyjnych (...) wdrażali czynniki ESG w prowadzonych przez siebie badaniach i analizach". Wyodrębniona Grupa robocza ds. nieruchomości ma na celu działać na rzecz wdrażania najlepszych praktyk w obszarze innowacji i regulacji, aby osiągać założone cele, m.in. za pomocą takich opracowań jak Założenia ramowe zrównoważonych dla inwestycji w nieruchomości. Uznając ograniczenia prawnego tytułu najemcy do nieruchomości, dostrzegana jest istotna rola inwestora nieruchomości (a także jej właściciela), szczególnie w zakresie budowy, remontów, zarządzania powierzchnią wspólną oraz szans wynikających z rozwiązania umów najmu. Na każdym etapie inwestycji bezpośrednie gwarantują lepszą kontrolę nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem niż inwestycje kapitałowe (w tym w fundusze inwestycyjne w sektorze nieruchomości (REIT) w zakup udziałów finansowych. Odpowiedzialny inwestor powinien angażować swoich najemców w proces zarządzania wpływem nieruchomości na środowisko i społeczeństwo, choć niewiele umów najmu zawieranych w przeszłości zawierało postanowienia istotne z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju.

### 3.15. Kiedy rozważa się konkretną inwestycję, nieruchomości analizuje się pod kątem:

- ▶ Lokalizacji – pod względem zrównoważonego rozwoju, atrakcyjniejsze są nieruchomości dobrze skomunikowane z siecią transportu publicznego lub powstałe na terenach poprzemysłowych (jako że takie tereny mogą mieć większą różnorodność biologiczną niż obszary niezagospodarowane);
- ▶ Cechy fizycznych – czy budynki spełniają standardy środowiskowe, takie jak Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), the Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE), the Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), the Haute Qualité Environnementale (HQETM), the Sustainable Building Tool (SBTool), czy Green Star (zob. także 4.2 poniżej). Posiadanie certyfikatów potwierdzających spełnienia tych standardów może wpływać na decyzje inwestorów, potencjalnie ograniczając zróżnicowanie portfeli inwestycyjnych, przekierowując popyt na nieruchomości spełniające ww. standardy, co z kolei znajdzie odzwierciedlenie w ich cenach, a także w zyskach z inwestycji;
- ▶ Najemców – ograniczenie być może na podstawie wykonywanej działalności.

Dane wymagane do przeprowadzenia takiej analizy są często niepełne i ograniczone, a w niektórych rynkach mogą być całkiem niedostępne.

### 3.16. Alternatywne podejście zakłada szukanie nieruchomości, które są najlepsze w swojej klasie. W takim wypadku można odwoływać się jedynie do uznanych form certyfikacji i systemów oceny, takich jak BREEAM czy Świadectwa charakterystyki energetycznej. Choć w ten sposób można łatwiej zidentyfikować nie-

ruchomości, których wartość będzie lepiej chroniona w przyszłości, tego typu certyfikaty są zazwyczaj dostępne wyłącznie w przypadku nowych budynków, a w przypadku Świadczeń charakterystyki energetycznej – budynków istniejących, które są przeznaczone do sprzedaży lub wynajęte. Co więcej, Świadczenia charakterystyki energetycznej są silnie oparte na metodyce oceny, która została opracowana z myślą o pewnych typach nieruchomości i co za tym idzie może niewłaściwie określać status innych rodzajów budynków.

**3.17. Systemy zarządzania środowiskowego (*Environmental Management Systems EMS*)** – dostarczają narzędzi, które umożliwiają firmom uwzględnianie kwestii zrównoważonego rozwoju, poprzez wprowadzanie ciągłych ulepszeń w oparciu o cztery stopnie planowania:

- ▶ Co należy zrobić;
- ▶ Działanie;
- ▶ Sprawdzenie, co zostało zrobione; oraz
- ▶ Wprowadzanie ulepszeń.

W całym tym procesie należy brać pod uwagę wpływ na środowisko i działania, które przynoszą zmiany. System może wspierać przedsiębiorstwa w redukcji kosztów, zarządzaniu ryzykami prawnymi, finansowymi czy utraty reputacji (w tym również identyfikacji potencjalnych wymagań prawnych), możliwościami marketingowymi i oczekiwaniami interesariuszy. Pierwszym krokiem jest analiza aktualnej sytuacji (jako punktu odniesienia), która może wykazać, że wiele działań zostało już zrealizowanych, nawet jeśli nie zdawano sobie sprawy z ich „ekologicznego” charakteru, a następnie tworzy się politykę środowiskową, która wyznacza kierunek procesu w przyszłości.

**3.18. Norma ISO 14001** ustanawia standardy, które stosuje się podczas audytów przedsiębiorstw. Składa się na nie pięć aspektów lub etapów:

- ▶ Polityka środowiskowa;
- ▶ Planowanie działań;
- ▶ Wdrażanie i funkcjonowanie projektu;
- ▶ Weryfikacja i działania korygujące;
- ▶ Weryfikacja przez zarząd.

**3.19. System ek zarządzenia i audytu (*Eco Management and Audit Scheme EMAS*)** opracowany przez Komisję Europejską z myślą o spółkach i innych organizacjach

w celu oceny, raportowania i poprawy ich charakterystyki środowiskowej, wytycza europejski standard, którego stosowanie jest dobrowolne, jednak w przypadku przyjęcia go, określony podmiot podlega obowiązkowym audytom (inaczej niż w przypadku ISO 14001). W związku z tym, że niektóre z tych wymogów znajdują odzwierciedlenie w przepisach (Rozporządzenie UE 1221/2009 ze zmianami wprowadzonymi w 2017/1505), mogą być bardziej wymagające niż norma ISO 14001, do której są zbliżone. Przedsiębiorstwo ma za zadanie zidentyfikować bezpośredni i pośredni wpływ swojej działalności na środowisko i ocenić ich wagę. Audyty wewnętrzne muszą uwzględniać sposób zarządzania daną kwestią, osiągnięte wyniki oraz stosowanie się do standardów i odbywają się raz na trzy lata.

- 3.20. Koszty cyklu życia** – prowadzone są coraz bardziej intensywne rozmowy dotyczące oceny zrównoważonego charakteru nieruchomości w całym okresie jej życia, biorąc pod uwagę także powiązane czynniki zewnętrzne. W związku z obawami dotyczącymi poziomu emisji gazów cieplarnianych, preferowanym działaniem w kontekście istniejących budynków nie jest ich wyburzenie i zastąpienie nowymi, ale maksymalne wykorzystanie.
- 3.21. Metoda analizy kosztu cyklu życia (*Life Cycle Cost Analysis LCCA*)** – pozwala obliczyć bieżącą wartość wszystkich kosztów dla całego pozostałego cyklu życia budynku, w tym budowy, funkcjonowania, utrzymania i koszty wycofania z użytku. Takie podejścia mogą nie uwzględniać jeszcze wszystkich czynników wewnętrznych. Niektóre kraje europejskie posiadają krajowe standardy i wytyczne w zakresie przeprowadzania LCCA, podczas gdy na arenie międzynarodowej standardy wytycza ISO 15686-5 Budynki i budowle – Planowanie okresu użytkowania – Część 5: Kalkulacja utrzymania i kosztów cyklu życia. Norma ISO 15686-5 nie wyznacza jednak wspólnego formatu dla takiej analizy, w praktyce dając możliwość stosowania różnych podejść.
- 3.22.** Skłonienie się ku ocenie cyklu życia może spowodować wzrost popularności remontu budynków i rezygnację z budowania nowych, biorąc pod uwagę koszty związane z budową, nawet przy wykorzystaniu bardzo niskoemisyjnego węgla i stali.

## 4. Tworzenie „zielonych” standardów dla nieruchomości

### 4.1. „Zielone budownictwo”

4.1.1. Określenie „zielony” czy „zrównoważony budynek” oznacza obiekt, który wykorzystuje zasoby takiej jak energia, woda, materiały i grunt w sposób bardziej efektywny niż budynki zbudowane przy założeniu minimalnych obowiązujących standardów. Taki budynek produkuje mniej odpadów i emisji, dzięki czemu potencjalnie przyczynia się do powstawania lepszego środowiska pracy we wnętrzu, a co za tym idzie generuje korzyści zdrowotne, podnosi komfort i funkcjonalność, produkując mniej zanieczyszczeń mimo większej szczelności. Zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju, potrzeby teraźniejszości nie powinny być zagrożeniem dla zdolności przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich własnych potrzeb. W związku z tym zielone budynki powinny uwzględniać również kwestie społeczne, ekologiczne i środowiskowe. Szersza definicja tego pojęcia uwzględnia zewnętrzne efekty oraz wpływy na życie wszystkich pokoleń. Podobne aspekty bierze pod uwagę analiza cyklu życia nieruchomości.

4.1.2. Amerykańskie Stowarzyszenie Inżynierów Ogrzewnictwa, Chłodnictwa i Klimatyzacji (ASHRAE), w porozumieniu z organizacją Illuminating Engineering Society of North America (IES) oraz Radę USA ds. Budownictwa Ekologicznego (USGBC), opublikowała standard dla projektu zielonych budynków o wysokiej efektywności energetycznej w lutym 2010 r. Standard 189.1, „Standard dla projektu zielonych budynków o wysokiej efektywności energetycznej, z wyjątkiem niskich budynków mieszkalnych” („*Standard for the Design of High-Performance Green Buildings Except Low-Rise Residential Buildings*”). Po wprowadzeniu aktualizacji i zmian, Międzynarodowy Zielony Kodeks budowlany 2018, stanowił:

*„Efektywny energetycznie zielony budynek to obiekt zaprojektowany, wybudowany oraz zdolny do funkcjonowania w sposób, który zwiększa efektywność środowiskową i wartość ekonomiczną w czasie, który dąży do osiągnięcia efektywności środowiskowej wewnątrz, tak aby wspierać zdrowie zajmujących go osób, a także zwiększa ich satysfakcję i produktywność poprzez wykorzystanie bardziej przyjaznych środowisku materiałów oraz systemów oszczędzających wodę i energię”.*

4.1.3. Powyższa definicja dowodzi, że pojęcie zrównoważonego rozwoju nie jest doprecyzowane, jeśli chodzi o zastosowanie go względem budynków, które same w sobie znacznie różnią się między sobą pod kątem projektu, budowy i wykorzystania, podczas gdy poszczególni użytkownicy będą mieli własne obawy, które będą zmieniały się z upływem czasu.

4.1.4. Poniżej lista ogólnych czynników:



- ▶ Lokalizacja – czy możliwy jest dojazd środkami transportu publicznego lub prywatnego?
- ▶ Aktualny sposób wykorzystania gruntu przeznaczonego pod zabudowę – mogą występować czynniki dotyczące zanieczyszczenia lub gospodarki wodnej;
- ▶ Ryzyka dla budynku wynikające z zagrożeń dotyczących jego lokalizacji, takich jak powódź czy trzęsienia ziemi, lub związane z posadowieniem lub projektem budynku (np. zalania na twardym podłożu);
- ▶ Projekt i układ budynku, z uwzględnieniem kwestii od przewidywanej długości życia po gospodarkę energetyczną, w tym materiałów (źródło, ponowne przetwarzanie, rodzaj, długość życia) i efektywność wykorzystania surowców;
- ▶ Jakość budynku jako miejsca pracy, w tym jego wpływ na zdrowie i produktywność osób w nim przebywających, na co składa się wentylacja i oświetlenie;
- ▶ Wydajność energetyczna i pozyskiwanie energii;
- ▶ Wydajność wodna;
- ▶ Gospodarowanie odpadami;
- ▶ Odporność budynku na potencjalnie rosnące koszty gospodarowania energią, wodą i odpadami.

## **4.2. Certyfikacja budynków i narzędzia do oceny zielonych budynków**

- 4.2.1. Opracowano dotąd szereg różnych podejść do oceny budynków pod kątem określonych standardów środowiskowych. Część z nich ma charakter urzędowy, inne są stosowane dobrowolnie, ustalając ujednolicone zasady wyceny i certyfikacji zielonych i efektywnych energetycznie budynków. Na całym świecie funkcjonuje około 30 systemów dobrowolnej oceny, które usiłują oddać złożoność pojęcia „zrównoważony rozwój”. Być może w sposób nieunikniony skupiają się one głównie na nowych lub w dużym stopniu odnowionych budynkach.
- 4.2.2. Systemy uznane na arenie międzynarodowej, które oferują przydatny wspólny punkt odniesienia dla inwestorów z całego świata to m.in.:

- ▶ BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), który służy do pomiarów cech budynku w ośmiu obszarach (energia, transport, zanieczyszczenie, wykorzystanie gruntu i ekologia, zdrowie i dobrobyt oraz zarządzanie). Przyznane punkty są następnie dodawane i nadawane są im odpowiednie wagi. BREEAM znajduje zastosowanie w różnych rodzajach budynków – od obiektów przemysłowych, po handlowe, a nawet szkoły. Nowe budynki można poddać ocenie jeszcze na etapie projektowania (oraz nadać im świadectwo tymczasowe) oraz po ukończeniu budowy. System stosuje się również w przypadku remontów. W ramach systemu funkcjonują cztery oceny zadowalające;
- ▶ LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), system ustanowiony przez Amerykański Urząd ds. ekologicznego budownictwa (*US Green Building Council USGBC*), stosuje się do nowych budynków oraz remontów, przyporządkowując im punkty w skali 0-100. Także w tym przypadku istnieją cztery różne oceny zadowalające. Główne kryteria oceny w tym systemie dotyczą lokalizacji działki, zarządzania wodą, energii i atmosfery, zastosowanych materiałów i zasobów, jakości środowiskowej wewnątrz budynku, a dodatkowe punkty przyznawane są za innowacyjność projektową oraz uwzględnianie regionalnych obszarów priorytetowych. W 2008 r. USGBC udostępnił dane, według których budynki spełniające standardy LEED wykazywały:
  - ▶ 8 do 9 procent niższe koszty operacyjne;
  - ▶ o 3,5 procenta wyższy współczynnik obciążenia;
  - ▶ o 3 procent wyższe czynsze;
  - ▶ o 6,6 procenta wyższe zwroty z inwestycji;
  - ▶ 7,5-procentowy wzrost Wartości rynkowej;

jednak jak wielokrotnie podkreślano, czynników wpływających na powyższe liczby może być znacznie więcej.

**4.2.3.** Wśród innych standardów funkcjonujących na świecie warto wspomnieć DGNB w Niemczech, CASBEE w Japonii, Green Star, NABERS w Australii, HPIU w Irlandii, HQE we Francji i Verde w Hiszpanii. Poszczególne kraje mogą stosować także własne krajowe standardy czy kodeksy. Każdy z systemów różni się zakresem i metodami oceny, wszystkie podlegają regularnym aktualizacjom. Zawarte w nich metody wyceny mają zwykle charakter normatywny, stosując założenia bazowe do kształtowania ocen.

**4.2.4.** Istnieje zaledwie kilka rozwiązań przeznaczonych do oceny istniejących budynków. Świadectwa charakterystyki energetycznej to przykład normatywnego podejścia do oceny energetycznej w krajach unijnych, podczas gdy na amery-

kańskim rynku funkcjonuje system Go Green opracowany przez Amerykańskie Stowarzyszenie Właścicieli i Zarządców Nieruchomości.

- 4 .2.5. Wszystkie podejścia stosowane są na różne sposoby w zależności od kraju. Oznacza to, że nawet Świadectwa charakterystyki energetycznej funkcjonujące w poszczególnych państwach unijnych różnią się między sobą, co bywa problematyczne w przypadku międzynarodowych interpretacji i wycen opracowanych na bazie porównania informacji.

*Uwaga – Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków z 2010 r. zaleca Komisji Europejskiej wdrożenie programu dowolnej certyfikacji UE dla budynków niemieszkalnych (Artykuł 11(9)).*

- 4 .2.6. Przepisy i oczekiwania dotyczące zrównoważonego rozwoju stale się zmieniają i poszerzają. W związku z tym można spodziewać się, że obowiązkowe standardy obowiązujące dla nowych budynków i nałożone systemowo w świetle przepisów regulujących nadzór budowlany i proces budowy będą w rosnącej mierze dotyczyły bardziej wymagających norm w zakresie efektywności energetycznej lub budownictwa pasywnego i wykorzystania odnawialnych źródeł energii, a także będą określały bardziej ogólne kryteria dotyczące zrównoważonego rozwoju. W niektórych obszarach, takie regularne wymogi mogą zastąpić narzędzia do dobrowolnej oceny zielonego budownictwa lub zachęcać ich twórców do zastrzegania przyjętych standardów. Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków ustala, że od 2021 r. nowo powstające budynki muszą spełniać standardy „niemal zerowego zużycia energii” (zob. EIW 1).

### 4 .3. „Level (s)” – Unijna inicjatywa w zakresie budynków zrównoważonej charakterystyki środowiskowej

- 4 .3.1. Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków zakłada, że od 2021 r. nowo powstające budynki muszą charakteryzować się „niemal zerowym zużyciem energii”. W związku z tym UE, wraz z podmiotami takimi jak Skanska, St Gobain czy Sustainable Building Alliance, opracowują inicjatywę pod nazwą Level (s), która ma wyznaczać wspólny dla całej Unii system dobrowolnej sprawozdawczości mający na celu ocenę zrównoważonej charakterystyki środowiskowej budynków pod kątem ich projektu i budowy, których zrównoważony charakter wynika z niższego zużycia energii, materiałów oraz generowania korzyści dla zdrowia i dobrostanu osób w nich przebywających. System bazuje na istniejących standardach oraz koncepcji cyklu życia i gospodarki w obiegu zamkniętym, które stosuje się w odniesieniu do sektora nieruchomości, biorąc pod uwagę charakterystyczne dla branży zapotrzebowanie na energię, minerały i wodę oraz ilość generowanych odpadów. System poszerza przy tym obszar zainteresowań i obok problemu użytkowania budynku (który przyczynia się w sumie do 28 procent światowego poziomu emisji) podejmuje także kwestię emisji i za-

sobów związanych z samą konstrukcją budynku (dodatkowe 11 procent emisji). W ten sposób system nawiązuje do unijnego Planu działania na rzecz gospodarki o obiegu zamkniętym oraz realizuje dążenie do znacznej poprawy efektywności wykorzystania zasobów.

- 4.3.2.** W swoim wystąpieniu w październiku 2019 r. Karmenu Vella, unijny Komisarz ds. środowiska, gospodarki morskiej i rybołówstwa, tak streścił swoje cele:

*„Opracowany przez Komisję system zrównoważonej charakterystyki środowiskowej budynków – Level (s) – ma na celu zjednoczyć łańcuch wartości całego sektora wokół wspólnych europejskich założeń w zakresie lepszej efektywności środowiskowej budynków. System bierze pod uwagę cały cykl życia budynków, aby odpowiednio zagospodarować olbrzymi ich potencjał, jeśli chodzi o zmniejszenie emisji, stworzenie efektywnych przepływów surowców w obiegu zamkniętym, oraz wspieranie zdrowia i dobrostanu osób, które z nich korzystają.*

*System Level (s) będzie siłą, która pomoże ważnym podmiotom z całego europejskiego sektora budowlanego zrozumieć, jaki może być ich wkład w tworzenie środowiska budowanego w sposób zrównoważony, z myślą o wszystkich Europejczykach. Będzie stanowił też ważne źródło informacji i analiz dla krajowych ustawodawców, którzy pragną wprowadzać zasady zrównoważonego rozwoju i gospodarki w obiegu zamkniętym do lokalnych przepisów budowlanych. Mamy szansę sprawić, by sektor zrównoważonego budownictwa w Europie stał się globalnym liderem w obszarze budownictwa i nieruchomości”.*

*(<https://ec.europa.eu/environment/eussd/buildings.htm>)*

- 4.3.3.** Faza testów systemu rozpoczęła się wiosną 2018 r. i objęła 136 projektów (74 budynki mieszkalne i 62 niemieszkalne) w 21 krajach. Po jej zakończeniu, system Level (s) zostanie w pełni uruchomiony latem 2020 r., z myślą o tym, żeby wkrótce stał się metodą konwencjonalną, a co za tym idzie przyczyniał się do budowania świadomości istniejącego zapotrzebowania na budynki o zwiększonej efektywności zużycia surowców.

- 4.3.4.** System Level (s) skupia się na całym cyklu życia budynku. W związku z tym znacznie wykracza ponad większość systemów zielonej certyfikacji, choć korzysta z założeń BREEAM, DGNB, HPI, HQE i Verde, które z kolei będą w przyszłości dostosowane do nowego systemu unijnego. W tym procesie korzysta z osiągnięć poszczególnych państw członkowskich:

- ▶ Od 2012 r. Holandia wymaga, by każdemu wnioskowi o pozwolenie na budowę nowego budynku o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup> towarzyszyło sprawozdanie z kalkulacją efektywności energetycznej, uwzględniający analizę poziomu emisji i wykorzystania zasobów w całym cyklu życia;

- ▶ W ramach przygotowań do nowych regulacji planowanych na 2020 r., już w 2016 r. Francja wprowadziła oznaczenie oceny cyklu życia E+C-.
- 4.3.5.** Celem systemu Level(s) jest promocja standaryzacji danych, z których w równym stopniu mogłyby korzystać architekci, instytucje oceniające, podwykonawcy, dostawcy, inwestorzy i inne podmioty, analizując poszczególne aspekty nieruchomości. Każdy wskaźnik można stosować stopniowo, zarówno od prostych ocen przy wykorzystaniu podstawowych pomiarów, jak i pogłębionych, złożonych analiz w ramach Oceny cyklu życia. System można stosować wraz z postępowaniem w procesie realizacji budynku – od projektu (ocena planów), po ukończony obiekt (w stanie gotowym), a po ukończeniu budowy na etapie odbioru technicznego i kontroli, a także w momencie, gdy budynek jest rzeczywiście użytkowany i zajęty.
- 4.3.6.** System Level(s) korzysta z szeregu wskaźników, powiązanych z priorytetami UE w zakresie zrównoważonego rozwoju:
- ▶ **Emisje gazów cieplarnianych** w całym cyklu życia budynku, od charakterystyki energetycznej, po współczynnik globalnego ocieplenia w całym cyklu życia, aż do pełnej Oceny cyklu życia „*od kołyski do kołyski*”.
  - ▶ **Efektywne zużycie zasobów** i cykl życia materiałów w obiegu zamkniętym, od oceny cyklu życia wykorzystanych materiałów, poprzez uwzględnianie scenariuszy dla żywotności budynków, możliwości adaptacji i wyburzenia, aż po odpady i materiały wykorzystane przy budowie i wyburzeniu, do pełnej Oceny cyklu życia „*od kołyski do kołyski*”.
  - ▶ **Efektywne wykorzystanie zasobów wodnych**, z uwzględnieniem obecnego zużycia wody;
  - ▶ **Zdrowe i wygodne pomieszczenia**, od jakości powietrza we wnętrzach, po ocenę, w jakim temperaturze w pomieszczeniach może spadać poniżej zakresu komfortu termicznego, a następnie po analizę oświetlenia i hałasu;
  - ▶ **Przystosowanie i odporność na zmiany klimatyczne**, z uwzględnieniem scenariuszy możliwych warunków klimatycznych, a następnie analiza ekstremalnych warunków pogodowych i powodzi;
  - ▶ **Koszt i wartość w całym cyklu życia**, z oceną kosztów całego cyklu życia wyrażonych w EUR/€/m<sup>2</sup>/rocznie, a następnie uwzględniania tworzonej wartości i czynników ryzyka.
- 4.3.7.** Po zakończeniu trwającego etapu testowego, gotowy i wdrożony system Level(s) mógłby być stosowany do oceny porównawczej charakterystyki budynków, będąc wsparciem dla potencjalnych użytkowników, zarządców i inwestorów, a co za tym idzie, podobnie jak Świadectwa charakterystyki energetycznej, system

może odgrywać istotną rolę w procesach decyzyjnych na rynku, a więc także w procesie wyceny.

#### 4.4. „Zielone umowy najmu”

4.4.1. Słychać coraz więcej głosów w dyskusjach o „zielonych umowach najmu”, które z kolei mają wpływ na wycenę określonych nieruchomości. W pewnej mierze, koncepcja ta powstała w odpowiedzi na obserwowaną często dysproporcję interesów pomiędzy wynajmującym i najemcą co do kwestii środowiskowych. Aby poprawić charakterystykę środowiskową nieruchomości, nierzadko wymagana jest inwestycja kapitałowa, często obciążona długim okresem zwrotu. Wynajmujący i inwestorzy mogą nie być skłonni ponosić kosztów bez gwarancji odpowiednich zwrotów, podczas gdy najemcy mogą z większą rezerwą podchodzić do inwestycji w nieruchomość, której nie są właścicielem, a którą zajmują wyłącznie przez krótki okres. Zielona umowa najmu, którą w praktyce mogą zawierać strony zainteresowane określonymi kwestiami z własnych powodów natury komercyjnej lub osobistej, ma na celu uzgodnienie między stronami pewnych określonych obaw środowiskowych oraz uwzględnia coraz wyższe standardy prawne. Potencjalny najemca może oczekiwać potwierdzenia, że budynek może rozsądnie osiągnąć proponowane cele środowiskowe, przy założeniu, że najemca stosuje się do postanowień umowy najmu. Bez względu na to, czy budynek jest nowy czy zmodernizowany, wynajmujący może w rezultacie zażądać jednokowych zapewnień od dewelopera czy architekta.

4.4.2. Koncepcja ta wywodzi się z Australii, a obecnie zyskuje uznanie w innych regionach, jednak na rynku nie funkcjonuje jedna przyjęta, szczegółowa definicja zielonych umów najmu. Ogólnie rzecz biorąc, termin „zielona umowa najmu” odnosi się do umowy najmu nieruchomości zrównoważonej środowiskowo/efektywniej energetycznie, zawartej na warunkach, które promują zrównoważony rozwój w obszarze zielonych, efektywnych energetycznie standardów lub kontroli operacyjnych czy procedur weryfikacyjnych względem pomiarów charakterystyki energetycznej. Postanowienia takiej umowy mogą:

- ▶ regulować sposób użytkowania budynku przez najemcę;
- ▶ wymagać, by wstępną aranżację i kolejne prace przeprowadzane przez najemcę spełniały określone standardy w zakresie efektywności energetycznej, wentylacji i izolacji;
- ▶ dostosować opłaty eksploatacyjne tak, by nakładać kary na najemców, którzy nie realizują określonych celów zakresie efektywności energetycznej;
- ▶ nakładać na wynajmującego obowiązek utrzymywania całego wyposażenia w dobrym stanie technicznym pozwalającym na skuteczną eksploatację, co wpływa na zużycie energii przez budynek;

- ▶ wprowadzać wymogi dotyczące cesji i podnajmu na rzecz cedentów lub podnajemców, które będą zgodne ze zobowiązaniami wynajmującego w zakresie polityki środowiskowej;

a także dotyczyć zarządzania budynkiem, utylizacji odpadów, transportu, cateringu i usług dozorcy.

**4.4.3.** W praktyce, tego typu postanowienia mogą przyjmować bardzo różną formę. Niektórzy wynajmujący wprowadzili zielone umowy najmu, które uwzględniają kilka podstawowych ekologicznych zobowiązań, takich jak np. współpraca przy działaniach prowadzących do oszczędności energii, dostarczanie danych na temat energii, wody i odpadów, korzystanie ze zrównoważonych materiałów, a także zakaz działania na szkodę charakterystyki energetycznej budynku – tzw. „*jasnozielone umowy najmu*”. Na drugim końcu spektrum znajdują się postanowienia, które ustanawiają cele zużycia energii, odpadów i wody, w tym wprowadzające odrębne liczniki, sprawozdania, założenia dotyczące aktualizacji czynszu, modyfikacji i przywrócenia do stanu poprzedniego – tzw. „*ciemnozielone umowy najmu*”. Mogą one dotyczyć takich obszarów jak utylizacja odpadów czy unikanie środków czyszczących zawierających lotne związki organiczne. Umowy mogą zawierać zapisy dotyczące dodatkowych bonusów lub kar, nakładanych w oparciu o poziomy usług i charakterystyki energetycznej, które mogą mieć wpływ na wysokość czynszu lub też w momencie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu być uznane za ulepszenia lub zniszczenia poczynione w budynku.

**4.4.4.** Władze Australii opublikowały kilka szablonów modelowych zielonych umów najmu dla różnych rodzajów najmu, które zobowiązują najemcę do korzystania z nieruchomości w sposób efektywny oraz generowania maksymalnych korzyści ze środowiska, np. poprzez stosowanie najbardziej energooszczędnych sprzętów, elementów wyposażenia, źródeł światła i systemów grzewczych. Wraz z umowami udostępniono Plan w zakresie gospodarowania energią i szablony wytyczne w zakresie raportowania i audytów prowadzonych pod groźbą kary. Precedensowe działania na tym polu obserwuje się obecnie także w innych porządkach prawnych, np. Wielkiej Brytanii. Inne kraje mogą wprowadzać postanowienia dotyczące różnych zagadnień, które podlegają ustaleniom pomiędzy najemcą a wynajmującym, m.in:

- ▶ Wynajmujący przekazuje najemcy wskazówki dotyczące zużycia energii w nieruchomości i wpływu nieruchomości na środowisko;
- ▶ Cele efektywności energetycznej – utrzymywanie i poprawa ocen zawartych w Świadectwie charakterystyki energetycznej, z uwzględnieniem kar finansowych nakładanych na stronę odpowiedzialną za ich niedotrzymanie;
- ▶ Jeśli wynajmujący nie wywiązuje się z ustalonych zobowiązań względem poprawienia efektywności energetycznej, przewiduje się obniżki czynszu;

- ▶ Najemca ma za zadanie zagwarantować, że energia zużywana jest w sposób efektywny oraz dostarcza wynajmującemu pełne dane dotyczące zużycia energii i wody;
  - ▶ Wynajmujący i najemca sporządzają Raport na temat charakterystyki energetycznej i w obszarze zrównoważonego rozwoju;
  - ▶ Modyfikacje, które w sposób znaczący obniżają efektywność energetyczną nieruchomości mogą zostać całkowicie zabronione;
  - ▶ Jako, że najemca może być najwłaściwszą osobą, która wprowadza modyfikacje w celu podniesienia efektywności energetycznej nieruchomości, mogą istnieć postanowienia, które zezwalają na pozostawienie takich modyfikacji na miejscu po upływie okresu najmu, zaś wynajmujący zrzeka się prawa do traktowania ich jako zniszczenia nieruchomości;
  - ▶ Obniżenie oceny zawartej w Świadectwie charakterystyki energetycznej może być traktowane jako zniszczenie;
  - ▶ Opłaty eksploatacyjne – jeśli dana nieruchomość ma wielu najemców, wynajmujący może zastrzec sobie prawo nadawać i zmieniać wagi względem opłat eksploatacyjnych tak, by odzwierciedlały względną charakterystykę energetyczną najemców, co może stanowić czynnik porównawczy w momencie aktualizacji czynszów;
  - ▶ Nieruchomość zajmowana przez kilka podmiotów może powołać komisję ds. zarządzania kwestiami w obszarze zrównoważonego rozwoju z udziałem wynajmującego.
- 4.4.5.** Rozważając wprowadzenie zielonych umów najmu, warto przeprowadzić audyt energetyczno-środowiskowy, aby udokumentować istniejące warunki i określić punkt odniesienia, względem którego oceniane będą kwestie środowiskowe i zobowiązania wynikające z umowy najmu.

## 5. Zrównoważony rozwój a wycena nieruchomości

- 5.1.** Rzeczoznawca może sformułować opinię dotyczącą wartości wyłącznie na podstawie dowodów, które są odzwierciedleniem praktyk rynkowych. Rzeczoznawca nie może zaopiniować, że określony przedmiot powinien mieć pewną wartość lub aktualna wartość może nie utrzymać się w przyszłości, a jedynie stwierdzić, że podana wartość została oszacowana na podstawie oceny dostępnych danych. Opinię należy odpowiednio uargumentować i opracować tak, aby w granicach dostępnych dowodów klient mógł polegać na niej i wykorzystać wycenę w zamierzonym celu.



- 5.2.** Istnieje szansa, że brakuje ogólnych zasad dotyczących typowego wzoru określania wartości premii i dyskonta, które odzwierciedlają kwestie natury środowiskowej. Nawet jeśli na rynku tego rodzaju kwestie odgrywają ważną rolę, dużo będzie zależało od czynników takich jak stan rynku, przejrzystość informacji, lokalizacja, sektor, narażenie na ryzyko środowiskowe w danym regionie oraz poziom świadomości klientów. Ostatecznie w każdym systemie regulacyjnym funkcjonują kwestie związane z podażą i popytem, a co za tym idzie wpływają na nie zmiany we wzorcach zapotrzebowania ze strony przedsiębiorstw, inwestorów i – co najważniejsze, konsumentów.
- 5.3.** Z czasem rynki mogą wprowadzać rozróżnienia w obszarze wartości nieruchomości, wynikające ze względów środowiskowych. Dlatego też może okazać się, że na pewnych rynkach energooszczędne budynki o niskim zużyciu energii lub nieruchomości posiadające uznane świadectwa środowiskowe będą zyskiwać dodatkową wartość. Choć taki trend może utrzymywać się jedynie tymczasowo, wraz z rosnącymi oczekiwaniami rynkowymi względem wdrażania takich standardów lub regulacji może dojść do tego, że przyznawane premie zostaną zastąpione przez dyskonta stosowane względem pozostałych nieruchomości. Tego typu zmiany będą miały charakter szczególnych zdarzeń na określonych rynkach i nie należy ich traktować jako ogólnych zasad, które dotyczą wpływu kwestii środowiskowych na wartości nieruchomości, poziom czynszów czy rentowność.
- 5.4.** Kwestie skupione wokół pojęcia zrównoważonego rozwoju mogą być lub nie być istotne z punktu widzenia opinii rzeczoznawcy, biorąc pod uwagę charakter aktywów, określone okoliczności oraz zachowania potencjalnych kupujących. Ich istotność może z kolei mieć wpływ na kilka czynników, w tym na zakres, w jakim tego typu kwestie:
- ▶ nie mają charakteru uwarunkowań zewnętrznych, ale są istotne z punktu widzenia ceny, jaką ktoś jest gotów zapłacić;
  - ▶ są przedmiotem zainteresowań kupujących, którzy postrzegają je jako walory lub czynniki odstraszenia.

Ostatecznie problem ten sprowadza się do pytania, w jakim stopniu dostępne dowody wskazują, że oferent, który jest skłonny dokonać transakcji, posiada wiedzę i działa z rozważą, weźmie pod uwagę tego rodzaju kwestie, analizując cenę lub wysokość czynszu dla danej nieruchomości. Korporacyjni nabywcy nieruchomości komercyjnych mogą postrzegać te kwestie inaczej niż osoby rozważające kupno domu, w którym zamierzają zamieszkać.

- 5.5.** Na taki stan rzeczy wpływają także uwarunkowania rynkowe. Na trudnym rynku, gdzie podaż budynków jest ograniczona, względy środowiskowe mogą nie mieć

szczególnego wpływu na decyzje dotyczące wyboru nieruchomości. Jednak gdy nabywcy i podmioty zajmujące budynki zaczną zwracać uwagę na tego typu cechy, a liczba nieruchomości spełniających uznane kryteria środowiskowe będzie rosła, rynek zacznie różnicować nieruchomości pod tym kątem, zwłaszcza jeśli nastroje rynkowe są słabe.

- 5.6.** Możliwe, że dla poszczególnych klas oferentów argumenty dotyczące zrównoważonego rozwoju mają większe znaczenie. Wśród nich pojawią się naturalnie podmioty, które wysoko cenią aspekty etyczne, co wynika z indywidualnych przekonań bądź zasad obowiązujących w ramach konkretnego funduszu inwestycyjnego. Niektórzy przejawiają żywe zainteresowaniem rozwiązaniami innowacyjnymi, jak tzw. wcześni naśladowcy (*early adopters*), lub upatrują w takim działaniu korzyści komercyjne.
- 5.7.** Inne mogą dostrzegać, że są to kryteria istotne z punktu widzenia potencjalnych przyszłych zmian wartości. Mogą spodziewać się, że w przyszłości nieruchomości spełniające określone standardy będą zyskiwały na wartości lub też nieruchomości niespełniające norm będą obciążone większym ryzykiem spadku wartości na rynku. Przyszłość pokaże, czy mają rację – zarówno w kwestii przyszłych reakcji rynków i określonych kryteriów, jakie zdecydowali się przyjąć. Jeśli nabywcy prawidłowo określili kryteria wyboru, a zmiany na rynkach okazały się zgodne z oczekiwaniami, mogą wówczas osiągać wyniki lepsze od średniej ogólnorynkowej w związku z decyzją o nabyciu korzystnych nieruchomości lub sprzedaży tych obciążonych większym ryzykiem związanym z kwestiami środowiskowymi. Oczywiście może okazać się, że rynki zachowują się w sposób nieprzewidywalny i uznają, że istotne są całkiem inne czynniki. Historia zrównoważonego rozwoju pokazuje, że z upływem czasu akcenty w poszczególnych obszarach rozkładają się, a obecnie dominują kwestie związane ze zmianami klimatycznymi.
- 5.8.** Jedną z metod analizy takiego zachowania jest obserwacja, że w procesie decyzyjnym podmioty kierują się pojęciem Wartości inwestycyjnej (*zob. ESW 2*) oceniając, jaką wartość przedstawia dana nieruchomość dla ich celów. Jeśli Wartość inwestycyjna nieruchomości dla inwestora na podstawie tych kryteriów jest zasadniczo wyższa od Wartości rynkowej, inwestor dostrzega szansę.
- 5.9.** Zastanawiając się nad nabyciem nieruchomości pod wynajem, kwestie środowiskowe zyskują na ważności, jeśli stanowią argument, który zachęca najemców do płacenia wyższych stawek czynszu lub przekonuje rynek, że określone nieruchomości stanowią bardziej bezpieczne źródło dochodu. W pierwszym przypadku liczy się kwestia funkcjonalności takich nieruchomości z punktu widzenia najemców, która jest wyższa lub niższa niż w przypadku innych obiektów – dla

najemców raczej nie ma znaczenia, jaką wartość kapitałową będzie przedstawiała dana nieruchomości w przyszłości. Budynki spełniające kryteria środowiskowe mogą cechować się niższymi kosztami energii lub innych opłat, stanowiąc atrakcyjniejsze środowisko pracy dla personelu lub mogą służyć najemcy do promocji korzystnego wizerunku przedsiębiorstwa w oczach jego klientów. Naturalnie należy przy tym wziąć pod uwagę duże prawdopodobieństwo, że większość budynków spełniających standardy zrównoważonego rozwoju to obiekty zbudowane niedawno, a więc będą one zgodne także ze współczesnymi standardami i w związku z tym w najbliższej przyszłości nie będą wymagały znacznych remontów. W przypadku nieruchomości, które są w mniejszym stopniu zgodne ze standardami, koszty „modernizacji” zmierzających do podwyższenia ich standardu będą znacznie wyższe, jeśli wprowadzone zostaną odpowiednie wymogi – bez względu na to, czy będą one skutkiem oczekiwań rynkowych, nowego prawodawstwa, czy też ryzyka, że wartość nieruchomości niespełniających norm będzie niższa niż tych, które są zgodne ze standardami.

- 5.10.** Jeśli takie podejście zyskało powszechne uznanie wśród podmiotów rynkowych w stosunku do określonych kryteriów, z upływem czasu wpłynęłoby to również na Wartości rynkowe. Jednak jeżeli omawiane kryteria nie znajdują zastosowania na szerszą skalę, pozostaną wyłącznie czynnikami, które mają znaczenie dla ograniczonej grupy poszczególnych graczy, a co za tym idzie ich przełożenie na Wartości rynkowe będzie niewielkie bądź żadne.
- 5.11.** Tego rodzaju kwestie stają się tym bardziej problematyczne, kiedy budynek zajmowany jest przez kilka podmiotów, a właściciel i osoby zajmujące budynek mają rozbieżne zobowiązania, interesy i cele.
- 5.12.** Działania prawne, tak jak np. wszelkie potencjalne ograniczenia dotyczące najmu lub wykorzystania nieruchomości, które nie są zgodne z określonymi specyfikacjami, mogą dodawać barw trwającej dyskusji. Powszechnie obowiązujące dotąd podejścia, które ograniczały się do stanu technicznego budynku, który pozwalałby na zamieszkanie, czy też konieczność zapewnienia podstawowych mediów, np. kanalizacji, obecnie uwzględniają także efektywność energetyczną obiektu czy możliwości dalszej rozbudowy.
- 5.13.** Tam, gdzie rynki zmierzają w stronę zwiększonej roli zrównoważonego rozwoju, czy to np. tylko w obszarze energii czy w szerszym ujęciu, wówczas jest to informacja istotna z punktu widzenia oszacowania Wartości rynkowej. W praktyce analizowanie tego obszaru nie wymaga skupienia na kwestii zrównoważonego rozwoju w ogóle, ale raczej dotyczy oceny roli określonych kwestii (np. energii), które mogą współgrać z kosztami operacyjnymi lub kwestiami, które aktualnie mają istotne znaczenie na rynku.

- 5.14.** Wielu twierdzi, że są gotowi zapłacić więcej za nieruchomości spełniającą standardy, jednak często widzimy, że w tego typu sytuacjach deklaracje nie pokrywają się z rzeczywistym zachowaniem. Trudno też wyciągać wnioski z dowodów rynkowych czy faktycznych transakcji, w przypadku których może zdawać się, że o wyniku decydowały czynniki tradycyjne.
- 5.15.** Przeciwnie, podczas gdy przepisy, nastroje rynkowe a być może także prawo podatkowe coraz silniej forsuje kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem, w przypadku istniejących budynków lub bardziej skomplikowanych projektów budowlanych (jak np. programy rewitalizacji obszarów miejskich) koszty dostosowania do standardów i ewentualnych napraw mogą negatywnie wpływać na ich wartość.
- 5.16.** „Zielona wartość” – czasami przywołuje się pojęcie „wartości zielonej”. Tak jak w przypadku definicji zielonego budownictwa, także termin „zielona wartość” nie ma jednej, ogólnej interpretacji. Na jednym poziomie może oznaczać, że wartość budynków i nieruchomości jest odzwierciedleniem ich „zrównoważonej” charakterystyki.
- 5.17.** Konkretnie rzecz biorąc, zielona wartość to koncepcja, w świetle której zielony budynek może mieć wartość wyższą niż porównywalny, zwykły budynek. Choć taki skrót myślowy jest przydatny, szczególnie w celu analizy porównawczej, zielona wartość nie funkcjonuje w oderwaniu, ale jest integralną częścią całościowej Wartości rynkowej nieruchomości i jest tworem odrębnym wyłącznie jako pojęcie teoretyczne.
- 5.18.** **Podejścia** – choć kwestiom związanym ze zrównoważonym rozwojem poświęca się coraz więcej uwagi, często słychać głosy, że nie znajdują one odzwierciedlenia w Wartościach rynkowych. Jednak w miarę, gdy konkretne zagadnienie staje się obszarem istotnym dla kupujących, wchodzi w skład całościowego zestawu czynników, które kształtują Wartość rynkową. Ponadto, jak wskazują niektóre wyniki analiz dużych zbiorów danych na temat transakcji, takie wpływy mogą być subtelne, choć powszechne, same w sobie niezbyt się wyróżniają i chociaż pochodzą od niewielkiego odsetka kupujących lub najemców, to jednak wystarczą, by odbijały się na wartości. W efekcie nie należy spodziewać się oczywiście wyłącznie zwiększenia wartości względem innych nieruchomości, ale także tego, że nieruchomości, które nie są w pełni zgodne ze standardami, będą traciły na wartości.
- 5.19.** Zrównoważony rozwój, efektywność energetyczna i czynniki ekologiczne mogą mieć odzwierciedlenie w wycenie, jeśli można je zaobserwować na podstawie

dowodów rynkowych. Nie ma powodu, by przyjąć, że spełnienie lub niespełnienie jakichkolwiek aspektów dotyczących zrównoważonego rozwoju automatycznie i samo w sobie spowoduje zwiększenie lub zmniejszenie wartości nieruchomości. Wpływ danej cechy może zmieniać się z upływem czasu i różnić się w zależności od sektorów, użytkowników i regionów.

- 5.20.** Wszystkie istniejące metody wyceny – zwłaszcza bezpośrednie porównanie wartości, podejście dochodowe i wycena według zamortyzowanego kosztu odtworzenia – nadają się do wyceny budynków zrównoważonych. Transakcje nieruchomościami porównawczymi stanowią najlepszy dowód na gotowość rynku do zapłaty za określone cechy budynku.
- 5.21.** Na niektórych rynkach rzeczoznawcy mogą próbować sięgać po zaawansowane metody statystyczne, by określić zieloną wartość w ramach prowadzonej analizy. Może to zależeć od jakości, zakresu i istotności dostępnych danych oraz umiejętności ich obiektywnej analizy. Zastosowanie analizy regresji wielorakiej może przekonać bardziej wyrafinowanych zleceniodawców. Metoda wyceny warunkowej, metoda cen hedonicznych, czy nawet analiza kosztów i korzyści podsuwają możliwe sposoby postępowania, jednak istnieje ryzyko, że otrzymane wyniki będą niepewne, niepoprawnie wrażliwe na zmieniające się założenia, będą znajdowały się w dużych widełkach, a także oczywiście nie będą podparte dowodami z rynku. Rzeczoznawcy mogą sięgać także po analizę dużych zbiorów danych, które są obecnie dostępne. Choć takie rozwiązanie może zobrazować nawet stosunkowo subtelne wpływy, statystyczne skojarzenia rzekomo sformułowane na ich podstawie wymagają obiektywnej weryfikacji.
- 5.22.** Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) może być odpowiedzią na to, jak uwzględnić i porównać ze sobą zróżnicowane profile kosztów operacyjnych i kosztów modernizacji.
- 5.23.** Praktycznym problemem jest jednak fakt, że kwestie dotyczące zrównoważonego rozwoju nie istnieją w próżni, ale – jak podkreślono wyżej – nakładają się na inne czynniki. Na przykład, efektywność energetyczna może być zaletą, sposobem redukcji kosztów, może pozwalać na tworzenie bardziej jakościowego środowiska pracy i być cechą nowoczesnego budynku, który sam w sobie cechuje się niższymi kosztami utrzymania, mniejszymi potrzebami w zakresie modernizacji oraz może znajdować się w bardziej dogodnej lokalizacji. Efektywność energetyczna sama w sobie nie musi mieć decydującego wpływu na wartość.
- 5.24.** Praca rzeczoznawcy ma charakter praktyczny i opiera się na obserwacji i ocenie. W obecnych okolicznościach uwzględnianie kwestii zrównoważonego

rozwoju w stosunku do nieruchomości wymaga dogłębnej analizy. Tylko w nielicznych sytuacjach duże znaczenie mają kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem w ujęciu ogólnym, jednak częściej znaczną rolę odgrywają poszczególne obszary i szczególnie liczą się konkretne standardy. Standardy, programy certyfikacji i oceny potrafią podsumowywać i podawać w pigułce dostępne informacje, np. dotyczące energii, w sposób, który rynek z łatwością przyswoi. Dlatego coraz istotniejsze jest to, by potrafić:

- ▶ Zidentyfikować, opisać i ocenić istotne cechy nieruchomości;
- ▶ Interpretować i przeprowadzać oceny analizowanych charakterystyk;
- ▶ Uwzględnić, czy zostały do tej pory wzięte pod uwagę, o ile są ważne z punktu widzenia wartości;
- ▶ Wybrać odpowiedni sposób uwzględnienia wszelkich pozostałych kwestii, bez podwójnego naliczania.

**5.25.** Po identyfikacji istotnych czynników i ich ocenie w powyższy sposób, co do zasady, można uwzględnić je w procesie wyceny tak jak pozostałe konkretne czynniki. Nie wymagają żadnych nowych metod wyceny, a raczej spokojnej, praktycznej oceny w oparciu o reguły zgodne z przyjętą podstawą wyceny. Takie czynniki należy uwzględnić w Operacie szacunkowym w odpowiednim zakresie i we właściwy sposób.

**5.26.** Zakres, w jakim Operat będzie nawiązywał do zrównoważonego rozwoju, zależy od oceny panujących okoliczności. To z kolei będzie częściowo odzwierciedla stopień, w jakim kwestie dotyczące zrównoważonego rozwoju są istotne z punktu widzenia wartości, a częściowo ważne dla interesów klienta. Dwa powyższe punkty łączą się, gdy klient zainteresowany kwestiami zrównoważonego rozwoju zleca oszacowanie Wartości inwestycyjnej.

**5.27.** W operacie należy wskazać wszelkie posiadane przez nieruchomość uznane świadectwa i przyznane jej oceny.

**5.28.** **Kierunek: listy kontrolne** – jeśli kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem są istotne w przypadku konkretnej wyceny, rzeczoznawca gromadzi odpowiednie informacje, ocenia je i bierze pod uwagę w Operacie szacunkowym, omawiając je w ramach standardowej struktury Operatu lub w odrębnych rozdziałach, w razie potrzeby dodając potrzebne załączniki. Mnogość różnych typów nieruchomości i dynamicznie rozwijająca się koncepcja zrównoważonego rozwoju sprawiają, że żadna opracowana lista kontrolna nie jest wyczerpująca. Jednak, w zależności od nieruchomości, warto uwzględnić na niej poniższe przykładowe punkty.

**5.29.** Oprócz standardowego opisu nieruchomości, warto wziąć pod uwagę m.in. poniższe czynniki:

- ▶ Materiały budowlane;
- ▶ Wszelkie skażenie nieruchomości, jak np. tereny przemysłowe pod zabudowę;
- ▶ Ryzyko klęsk żywiołowych, takich jak powódzie, trzęsienia ziemi czy lawiny;
- ▶ Zgodność z określonymi standardami budowlanymi;
- ▶ Izolacja i powiązane kwestie (np. mostki cieplne czy rodzaj okien) oraz jakość w rozumieniu odporności i standardów budowlanych;
- ▶ Charakter i złożoność instalacji budynku;
- ▶ Wiek i jakość (efektywność) instalacji budynku do ogrzewania, chłodzenia i innych celów, a także możliwość utrzymania lub wymiany określonych elementów budynku (np. olejowego systemu ogrzewania w porównywaniu z systemami alternatywnymi, które mogą obniżyć ogólne koszty operacyjne);
- ▶ Charakterystyka energetyczna, ocena wg. Świadectwa charakterystyki środowiskowej oraz zalecane środki służące do ulepszania nieruchomości, (odnawialnych?) źródeł energii oraz zapotrzebowania na energię netto;
- ▶ Wydajność wodna, zwłaszcza w miejscach o ograniczonym dostępie do źródeł wody, wykorzystanie wody szarej, recykling wody, gromadzenie deszczówki, itp.;
- ▶ Wydatki operacyjne;
- ▶ Powierzchnia budynku pod kątem użyteczności, możliwości dostosowania i efektywności kosztowej;
- ▶ Wpływ na produktywność i dobrostan użytkowników;
- ▶ Prawdopodobny harmonogram i koszty remontów;
- ▶ Stosunek rynku do kwestii zrównoważonego rozwoju i skłonność do płacenia za zielone cechy budynku;
- ▶ Wymagania ustawowe;
- ▶ Możliwe wsparcie finansowe;
- ▶ Istotne świadectwa lub oceny;
- ▶ Warunki najmu („zielone umowy najmu”).

**5.30.** Bardziej ogólna analiza nieruchomości:

- ▶ Czy jest zgodna z najlepszymi praktykami?
- ▶ Czy wady nieruchomości można naprawić niskim kosztem?
- ▶ Jak wypada nieruchomość na tle innych budynków w obszarze poszukiwań?
- ▶ Czy kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem mają wpływ na popyt ze strony potencjalnych najemców? Lub na wysokość płaconego przez nich czynszu?
- ▶ Czy wpływają na rentowność, jakiej oczekują inwestorzy?
- ▶ Jakie są bieżące koszty oraz prawdopodobny harmonogram i skala ewentualnych kosztów modernizacji?

**5.31.** Jeśli projekt planu zagospodarowania przestrzennego lub inne zmiany wymagają przygotowania Oceny oddziaływania na środowisko, taki proces będzie prawdopodobnie uwzględniał analizę wielu kwestii dotyczących zrównoważonego rozwoju.

**5.32.** Dodatkowa wartość nieruchomości może wynikać z jej zrównoważonego charakteru lub potencjału, w tym m.in. w przypadku użytków rolnych czy terenów leśnych. Takie obszary mogą stwarzać możliwości użytkowania lub gospodarowania nieruchomością w sposób, który pozwala spełnić cele lub zobowiązania w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. jeśli w wyniku transakcji dojdzie do stworzenia kompensacji w obszarze bioróżnorodności, która umożliwi realizację projektu w innej lokalizacji, lub też nieruchomość wykorzystywana jest w procesie pochłaniania węgla, tłumienia powodzi, poprawy jakości powietrza, rozwoju energii odnawialnej lub w innych celach.

**5.33.** Polityczne dyskusje wokół kwestii zmian klimatycznych, wydajności zasobów oraz ochrony środowiska naturalnego, które wymagają wprowadzania stopniowych zmian w najbliższych latach, coraz silniej przekładają się na decyzje w zakresie użytkowania i wartości nieruchomości. Nieruchomości, które są narażone na wpływ zmian klimatycznych lub nie są w stanie sprostać nowym standardom, mogą tracić na wartości. Inne mogą wykorzystać nowe szanse, by generować wartość. Można spodziewać się, że rynki nieruchomości będą uwzględniać takie czynniki, jeśli staną się one ważne dla kupujących i najemców, bez względu na to czy jest to wynik fizycznych zdarzeń, nastrojów, prawodawstwa, czy regulacji podatkowych. Tego typu kwestie zostaną w pełni uwzględnione w procesie zarządzania nieruchomością i tworzeniu struktury kosztów z nią związanych. Jest to szczególnie prawdopodobne, w związku z tym, że analiza kosztów cyklu życia



wskazuje zwykle na najlepszy sposób wykorzystania istniejących nieruchomości, rekomendując ich modernizację pod zidentyfikowanego zapotrzebowania zamiast zastępowania ich nowymi obiektami. Zasadniczo, rynek nadal będzie brał pod uwagę użyteczność nieruchomości z punktu widzenia potencjalnych użytkowników, a co za tym idzie kwestie zrównoważonego rozwoju będą uwzględniane obok funkcjonalności budynków i elastycznego wykorzystania powierzchni i lokali. Rzeczoznawca ma za zadanie zrozumieć i zinterpretować takie kwestie oraz to, jak reaguje na nie rynek, stosując umiejętność fachowej oceny dostępnych dowodów w procesie określania wartości nieruchomości w danym momencie, aby umożliwić klientowi podjęcie uzasadnionej decyzji.



# IV. Europejska Wycena — Nota Informacyjna



# **EWNI 1** Wpływ Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków na wycenę nieruchomości

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Definicje
4. Komentarz

## 1. Wprowadzenie

ESW 6 – Wycena nieruchomości a wydajność energetyczna rekomenduje rzeczoznawcom, by w procesie ustalania Wartości rynkowej brali pod uwagę koszty wyceny wydajności energetycznej, w przypadku gdy przepisy prawa nakładają obowiązek przeprowadzenia renowacji energetycznej do konkretnej daty lub w określonym momencie (np. z chwilą wynajmu lub sprzedaży). Z drugiej strony, niniejsza Nota informacyjna dotyczy najczęściej spotykanej sytuacji, w której właściciel decyduje o terminie przeprowadzenia renowacji. Jeśli w tej kwestii obowiązuje dowolność, pewne obowiązki w zakresie renowacji pod kątem wydajności energetycznej wynikają z przepisów prawa UE. Niniejsza Nota informacyjna dostarcza wskazówek dotyczących ww. obowiązków i ich wpływu na wartość.

## 2. Zakres

Niniejsza Nota informacyjna dotyczy kwestii wydajności energetycznej w procesie wyceny nieruchomości, w kontekście środków, jakie mają podjąć państwa członkowskie UE zgodnie z postanowieniami Dyrektywy 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, wraz ze zmianami wprowadzonymi w Dyrektywie 2018/844. Poniższy Komentarz bazuje na tej Dyrektywie. Rzeczoznawcy powinni mieć świadomość tego, że choć państwa członkowskie są zobowiązane wdrożyć powyższą Dyrektywę, mogą także dowolnie wprowadzać bardziej rygorystyczne standardy.

## 3. Definicje

- 3.1. O ile nie wskazano inaczej, definicje podawane w tym miejscu zostały zaczerpnięte z Dyrektywy 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, wraz ze zmianami wprowadzonymi w Dyrektywie 2018/844 (zwanej dalej „Dyrektywą”).
- 3.2. *„Budynek oznacza konstrukcję zadaszoną, posiadającą ściany, w której do utrzymania klimatu wewnętrznego stosowana jest energia”.*

(Artykuł 2 (1))

*Uwaga – powyższa definicja wyłącza z zakresu standardów charakterystyki energetycznej i systemu Świadectw charakterystyki energetycznej szereg obiektów, które w normalnych*

warunków można określić mianem budynków, zwłaszcza takich, w których nie podejmuje się kroków w celu ich ogrzania lub chłodzenia.

- 3.3.** *„Świadectwo charakterystyki energetycznej oznacza świadectwo uznawane przez państwo członkowskie lub osobę prawną wyznaczoną przez to państwo, zawierające informację o charakterystyce energetycznej budynku lub część budynku, obliczonej zgodnie z metodyką przyjętą zgodnie z art. 3”*

*(Artykuł 2 (12))*

- 3.4.** *„Charakterystyka energetyczna budynku oznacza obliczoną lub zmierzoną ilość energii potrzebnej do zaspokojenia zapotrzebowania na energię związanego z typowym użytkowaniem budynku, która obejmuje m.in. energię na potrzeby ogrzewania, chłodzenia, wentylacji, ciepłej wody i oświetlenia”.*

*(Artykuł 2 (4))*

- 3.5.** *„Budynek o niemal zerowym zużyciu energii oznacza budynek o bardzo wysokiej charakterystyce energetycznej określonej zgodnie z załącznikiem I. Niemal zerowa lub bardzo niska ilość wymaganej energii powinna pochodzić w bardzo wysokim stopniu z energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii ze źródeł odnawialnych wytwarzanej na miejscu lub w pobliżu”.*

*(Artykuł 2 (2))*

- 3.6.** *„System techniczny budynku oznacza urządzenia techniczne do ogrzewania pomieszczeń, chłodzenia, wentylacji, ciepłej wody użytkowej, wbudowanego oświetlenia, systemów automatyki i sterowania w budynku, wytwarzania energii elektrycznej na miejscu lub kombinację takich systemów, w tym systemy wykorzystujące energię ze źródeł odnawialnych, w budynku lub części budynku”*

*(Artykuł 2 (3))*

## 4. Komentarz

### 4.1. Ogólne

- 4.1.1.** Wśród środków, które z największym prawdopodobieństwem mogą mieć istotne znaczenie w procesie wyceny nieruchomości, przepisy Dyrektywy nakładają na państwa członkowskie obowiązek wprowadzenia:

- ▶ Zintegrowanych standardów efektywności energetycznej, opartych zarówno na charakterystyce termalnej każdego budynku, jak i na systemach energii odnawialnej, które będą:
    - ▶ ustalone przez każde państwo członkowskie dla wszystkich budynków;
    - ▶ egzekwowane nie tylko dla nowych budynków, ale także budynków istniejących, które poddawane są „ważniejszym renowacjom”; oraz
  - ▶ Świadectw charakterystyki energetycznej.
- 4.1.2.** Jednocześnie Dyrektywa wprowadza wymóg, by od 2021 r. wszystkie nowe budynki były obiektami o „*niemal zerowym zużyciu energii*”. Przepisy nakładają także zasady, które przewidują, co następuje:
- ▶ Nowe budynki muszą posiadać urządzenia samosterujące do regulowania temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lub strefach, oraz w przypadku wymiany „generatorów ciepła” (wykorzystujących spalanie paliw, opór elektryczny lub pompy ciepła), takie urządzenia muszą zostać wprowadzone do istniejących budynków, jeśli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione.
  - ▶ W przypadku nowych budynków lub budynków poddawanych ważniejszym renowacjom wprowadza się przepisy dotyczące elektromobilności (*zob. 5.4 poniżej*);
  - ▶ Regularne przeglądy większych systemów ogrzewania i klimatyzacji, wraz z zaleceniami wydanymi na ich podstawie.
- 4.1.3.** Dyrektywa nakłada ponadto na Unię Europejską obowiązek wdrożenia „*opcjonalnego wspólnego programu Unii*” w zakresie oceny budynków pod kątem „*gotowości do obsługi inteligentnych sieci*”, która „*obejmuje cechy wzrostu oszczędności energii, analizy porównawczej i elastyczności, a także wzmocnione funkcje i możliwości związane z większą liczbą wzajemnie połączonych i inteligentnych urządzeń*” w celu dostosowania jego funkcjonowania „*do potrzeb użytkownika i sieci oraz do poprawy jego efektywności energetycznej i ogólnej charakterystyki*”.
- 4.1.4.** Rzeczoznawca musi rozumieć przepisy, które są wiążące w państwie członkowskim, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość.



## 4.2. Nowe budynki o niemal zerowym zużyciu energii

### 4.2.1. „Państwa członkowskie zapewniają, aby:

- a. do dnia 31 grudnia 2020 r. wszystkie nowe budynki były budynkami o niemal zerowym zużyciu energii; oraz
- b. po dniu 31 grudnia 2018 r. nowe budynki zajmowane przez władze publiczne oraz będące ich własnością były budynkami o niemal zerowym zużyciu energii”.

(Artykuł 9(1))

- 4.2.2. Zgodnie z definicją budynków o niemal zerowym zużyciu energii w punkcie 3.5 powyżej, postanowienie nakłada na państwa członkowskie surowy obowiązek, choć w świetle Artykułu 9 (6) mogą one podjąć decyzję o niestosowaniu wymagań „w konkretnych i usprawiedliwionych przypadkach”, kiedy wyniki analizy kosztów i korzyści w cyklu ekonomicznym konkretnego budynku są negatywne.

## 4.3. Istniejące budynki i „ważniejsze (główne, znaczące ) renowacje”

- 4.3.1. Mimo, że standardy efektywności energetycznej ustala się dla istniejących budynków, przepisy Dyrektywy nie wymagają ich egzekwowania, z wyjątkiem przypadku przeprowadzania „ważniejszych renowacji”.

- 4.3.2. „Ważniejsze renowacje” – w Preambule określono, że „ważniejsze renowacje budynków istniejących, niezależnie od ich wielkości, są okazją do podejmowania opłacalnych ekonomicznie działań dla poprawy charakterystyki energetycznej”. (ustęp 16 Preambuły).

- 4.3.3. Artykuł 7 Dyrektywy ustala, co następuje: „Państwa członkowskie podejmują niezbędne środki celem zapewnienia, aby przy wykonywaniu ważniejszej renowacji budynków charakterystyka energetyczna tego budynku lub jego części poddawanej renowacji została poprawiona tak, aby spełniała minimalne wymagania dotyczące charakterystyki energetycznej.”

- 4.3.4. Klient może wskazać rzeczoznawcy, czy proponowany zakres prac należy traktować jako „ważniejszą renowację”, a co za tym idzie podlega ona nałożonemu przepisami Dyrektywy wymogowi spełnienia aktualnych standardów efektywności energetycznej. Dyrektywa ustanawia dwie nowe opcje, które pozwalają każdemu państwu członkowskiemu zweryfikować, czy określony zakres prac należy zaliczyć jako „ważniejszą renowację”:

**„Ważniejsza renowacja”** oznacza renowację budynku, w której:

a. całkowity koszt prac renowacyjnych związanych z przegrodami zewnętrznymi lub systemami technicznymi budynku przekracza 25% wartości budynku, nie wliczając wartości gruntu, na którym usytuowany jest budynek; lub

b. renowacji podlega ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych.

Państwa członkowskie mogą wybrać zastosowanie opcji a) lub b).

(Artykuł 2(10))

**4.3.5.** W przypadku, gdy od rzeczoznawców wymaga się konsultacji w tym zakresie, powinni oni wskazać opcję obowiązującą w określonym państwie członkowskim.

**4.3.6.** W przypadku opcji (a) Dyrektywa nie wskazuje podstawy określenia „wartości” – przyjmuje się, że należy oszacować Wartość rynkową zgodnie z ESW 1, o ile nie zachodzą ważne przesłanki do przyjęcia innej podstawy (mimo że w ustępie 16 Preambuły Dyrektywy wskazuje się na „wartość aktuarialną” oraz koszty odtworzenia jako możliwe podstawy wyceny nieruchomości). Zdaje się, że ocenie też nie uwzględnia się kwestii posiadania budynku. Jest to zestawienie kosztu proponowanych prac względem wartości budynku, z wyłączeniem wartości gruntu, na którym jest on posadowiony. Test ten nie zakłada podziału wartości, ale wyklucza wartość gruntu. W większości przypadków oznacza to, że test zdaje się wymagać opracowania dwóch wycen dla każdego budynku, który w standardowych warunkach podlegały sprzedaży wraz ze znajdującym się pod nim gruntem:

- ▶ jednej wyceny budynku, zakładając jego sprzedaż wraz z gruntem;
- ▶ drugiej wyceny gruntu pod budynkiem, bez uwzględnienia samego budynku (prawdopodobnie z myślą o wartości ukończonej inwestycji).

**4.3.6.1.** Uzyskaną w ten sposób kwotę netto należy porównać z kosztem proponowanych prac. Jako że pojęcia kosztu i wartości różnią się od siebie, zwłaszcza w kontekście adaptacji budynków, ten test wymaga niejednokrotnie podniesienia wydajności energetycznej budynku, jeśli wartość dodana przez proponowane prace stanowi mniej niż 25% wartości budynku.

**4.3.7.** Opcja (b) wymaga oceny fizycznych cech, nie zaś wartości, tj.:

- ▶ powierzchni całkowitej budynku, z uwzględnieniem ścian i dachu; oraz
- ▶ jaka część tej powierzchni będzie poddana renowacji.

Może wydawać się, że renowacja wyłącznie powierzchni wewnętrznej może nie zostać wzięta pod uwagę w opcji (b), ale uwzględniona w opcji (a).

- 4 .3.8. Jeśli w wyniku wybranego przez państwo członkowskie testu okaże się, że renowacja jest „ważniejsza”, przepisy Dyrektywy pozostawiają każdemu państwu członkowskiemu dowolność w kwestii decyzji, czy podniesienie standardów wydajności energetycznej będzie dotyczyć całego budynku, czy też wyłącznie części poddanej renowacji. Na tym etapie rzeczoznawca musi mieć świadomość obowiązujących zasad krajowych.
- 4 .3.9. Jako że opcja (a) uwzględniła wartość, w przypadku gdy państwo członkowskie dokona wyboru tej opcji, rzeczoznawca, który otrzymał zalecenie, powinien:
- ▶ ocenić, czy wymagana renowacja budynku jest wystarczająca, by w wyniku jej przeprowadzenia doszło do zwiększenia wymaganej minimalnej efektywności energetycznej budynku;
  - ▶ wykorzystując swoje umiejętności oraz działając zgodnie z otrzymanymi wskazówkami, oszacować, otrzymać wiarygodną wycenę lub doradzić klientowi, by zwrócił się o wycenę kosztów takiej modernizacji, aby umożliwić klientowi podjęcie odpowiednio uargumentowanej decyzji.

#### 4 .4. Dostosowanie miejsc parkingowych do ładowania pojazdów elektrycznych („elektromobilność”)

W obecnym kształcie Dyrektywa określa specyfikacje dotyczące postanowień, jakie należy przyjąć dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zarówno nowych jak i poddawanych ważniejszym renowacjom, które posiadają więcej niż dziesięć miejsc parkingowych w budynku lub na parkingu do niego przylegającym:

##### 4 .4.1. Budynki niemieszkalne

- ▶ Jeden punkt ładowania dla budynku;
- ▶ Infrastruktura kanałowa, aby umożliwić zainstalowanie na późniejszym etapie punktów ładowania, co najmniej na co piątym miejscu parkingowym;
- ▶ Do 2025 r. państwa członkowskie muszą określić minimalną wymaganą liczbę punktów ładowania w budynkach niemieszkalnych, w których jest więcej niż 20 miejsc parkingowych, uwzględniając „odpowiednie uwarunkowania krajowe, regionalne i lokalne, a także ewentualne zróżnicowanie potrzeb i sytuacji w oparciu o obszar, typologię budynków, zasięg transportu publicznego oraz inne istotne kryteria, tak aby zapewnić proporcjonalne i odpowiednie instalowanie punktów ładowania”. (ustęp 26 Preambuły Dyrektywy z 2018 r.).

Państwom członkowskim przysługuje prawo wykluczenia ww. zasad w przypadku budynków będących w posiadaniu lub zajmowanych przez małe i średnie przedsiębiorstwa, położonych w „regionach najbardziej oddalonych” UE oraz w przypadku, gdy infrastruktura kanałowa opierałaby się na „mikrosystemach” (w rozumieniu Dyrektywy 2009/72/WE).

#### 4.4.2. Budynki mieszkalne

- ▶ Infrastruktura kanałowa dla wszystkich miejsc parkingowych.

#### 4.4.3. Dla budynków niemieszkalnych i mieszkalnych

- ▶ Powyższe wymagania dotyczą wyłącznie budynków, które mają więcej niż dziesięć miejsc parkingowych lub jeśli przeprowadzona renowacja obejmuje modernizację parkingu lub infrastruktury elektrycznej budynku (lub infrastruktury elektrycznej parkingu w przypadku parkingu przylegającego do budynku);
- ▶ Instalacja infrastruktury kanałowej i punktów ładowania nie jest konieczna, jeśli koszt instalacji przekracza 7% całkowitego kosztu renowacji budynku;
- ▶ Państwa członkowskie odniosą się do przeszkód regulacyjnych dotyczących budowy i renowacji infrastruktury mobilności, w tym barier dotyczących procedur udzielania pozwoleń i zatwierdzania.

### 4.5. Świadectwa charakterystyki energetycznej

- 4.5.1. Świadectwo charakterystyki energetycznej stanowi dowód przeprowadzonej przez uprawnionego inspektora oceny efektywności energetycznej budynku na podstawie standardowej skali oraz z uwzględnieniem przeprowadzenia porównań i wydania rekomendacji dotyczących zwiększenia takiej efektywności energetycznej. W formie jednej litery lub cyfry ocena definiuje charakterystykę cieplną budynku oraz stopień, w jakim dany budynek wykorzystuje energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z Dyrektywą w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych (Dyrektywa 2009/28/WE, wraz ze zmianami wprowadzonymi w Dyrektywie 2018/2001/UE). Oceny wydawane są na podstawie standardowych metod analizy konstrukcji budynku i typowych sposobów wykorzystania. Z tego względu niekoniecznie odzwierciedlają one rzeczywistą charakterystykę cieplną budynku czy też rzeczywisty sposób wykorzystania przez każdą osobę zajmującą budynek. Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez maksymalnie dziesięć lat. Przedstawiona ocena efektywności wykorzystywana jest w materiałach promujących nieruchomości, a dokumentującą ją świadectwo charakterystyki energetycznej jest przeznaczone dla potencjalnych nabywców lub najemców.

- 4.5.2. Cel informacyjny, jakiemu na rynku nieruchomości mają służyć Świadectwa charakterystyki energetycznej, został opisany w Preambule do Dyrektywy z 2010 r.:

*„Potencjalni nabywcy i najemcy budynku lub modułu budynku powinni otrzymywać – na świadectwie charakterystyki energetycznej – właściwe informacje dotyczące charakterystyki energetycznej budynku i praktyczne rady na temat poprawy tej charakterystyki. Świadectwo charakterystyki energetycznej powinno również dostarczać informacji na temat faktycznego wpływu ogrzewania i chłodzenia na potrzeby energetyczne budynku, na jego zużycie energii pierwotnej i emisję dwutlenku węgla.”*

*(Ustęp 22 Preambuły)*

- 4.5.3. **Czy Świadectwo charakterystyki energetycznej jest potrzebne?** – jeśli budynek jest uwzględniony w procesie wyceny nieruchomości, rzeczoznawca może chcieć ustalić, czy w danym przypadku wymagane jest Świadectwo charakterystyki energetycznej, a jeśli tak, upewnić się, że budynek posiada ważne świadectwo.
- 4.5.4. Z pominięciem poniższych wyjątków, Świadectwo charakterystyki energetycznej jest wymagane w przypadku:
- ▶ Budynków:
    - ▶ w trakcie budowy;
    - ▶ przeznaczonych do sprzedaży;
    - ▶ przeznaczonych pod wynajem nowemu najemcy.
  - ▶ Budynków o powierzchni „użytkowej” powyżej 250 m<sup>2</sup>, zajmowanych przez instytucje publiczne lub ogólnodostępnych;
- 4.5.5. O ile nie wskazano inaczej, rzeczoznawca nie odpowiada za uzyskanie Świadectwa charakterystyki energetycznej ani protokołu dotyczącego jakichkolwiek pozostałych systemów technicznych budynku.
- 4.5.6. **Budynki, które nie wymagają Świadectwa charakterystyki energetycznej** – jako że w Dyrektywie przyjęto definicję budynku, (zob. 3.2 powyżej) która odnosi się wyłącznie do konstrukcji zadaszonych, posiadających ściany, „w których do utrzymania klimatu wewnętrznego stosowana jest energia”, Świadectwo charakterystyki energetycznej nie jest wymagane w przypadku budynków, w których w celu zmiany temperatury wewnątrz budynku nie są podejmowane żadne wysiłki. Takie obiekty nie są objęte systemem Świadectw charakterystyki energetycznej. Wśród nich można wymienić niektóre budynki magazynowe i wiele budynków rolniczych.

**4.5.7.** Państwa członkowskie mogą dowolnie zwalniać poniższe kategorie budynków z obowiązku otrzymania Świadectwa charakterystyki energetycznej:

- ▶ Budynki podlegające formalnie ochronie jako część określonego środowiska lub z uwagi na ich szczególne znaczenie architektoniczne lub historyczne, w przypadku gdy konieczność spełnienia określonych minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej w sposób niedopuszczalny zmieniłaby ich charakter lub wygląd;

*Uwaga – Wyjątek ten ma zastosowanie, o ile zgodność z wymaganiami zmieniłaby charakter lub wygląd budynku, np. przypuszczalnie wygląd obiektu zabytkowego zostałby zmieniony poprzez zastosowanie podwójnych szyb lub izolacji zewnętrznej. Zastosowania ww. wymogów w przypadku pewnych budynków jest kwestią interpretacji określonych przepisów prawa krajowego, które służą wdrożeniu Dyrektywy.*

- ▶ Budynki wykorzystywane jako miejsca kultu i praktyk religijnych;

*Uwaga – Budynki wykorzystywane jako miejsca praktyk religijnych mogą oznaczać takie obiekty jak klasztory i miejsca rytualnego oczyszczenia. Nie ma większego znaczenia, czy takie budynki są wykorzystywane także w innych celach.*

- ▶ Tymczasowe budynki, które będą wykorzystywane przez okres do dwóch lat, tereny przemysłowe, warsztaty i rolnicze budynki niemieszkalne, których zapotrzebowanie na energię jest niskie, a także rolnicze budynki niemieszkalne, wykorzystywane w sektorze, który podlega postanowieniem krajowego porozumienia sektorowego w sprawie charakterystyki energetycznej;

*Uwaga – Ten wyjątek można podzielić na trzy części:*

- ▶ Budynki tymczasowe mogą oznaczać obiekty wykorzystywane na placach budowy oraz w trakcie szczególnych wydarzeń, a także obiekty posiadające czasowe pozwolenia w zakresie planowania przestrzennego;
- ▶ Zdaje się, że wyjątek dotyczący „niskiego zapotrzebowania energetycznego” nie tylko odnosi się do rolniczych budynków niemieszkalnych, ale jest także czynnikiem kwalifikującym dla terenów przemysłowych i warsztatów. Termin „niskie zapotrzebowanie energetyczne” nie jest zdefiniowany w Dyrektywie. Poszczególne państwa członkowskie mogą dowolnie interpretować ten termin;
- ▶ Porozumienia sektorowe w sprawie charakterystyki energetycznej, której dotyczą budynków rolniczych z dużym prawdopodobieństwem obejmują budynki chlewni, kurniki i pewnie obiekty ogrodnicze.
- ▶ Budynki mieszkalne, którą są wykorzystywane lub przeznaczone do wykorzystania przez okres krótszy niż cztery miesiące w roku lub przez ograniczony czas w roku oraz o spodziewanym poziomie zużycia energii mniejszym niż 25% zużycia w przypadku potencjalnego wykorzystania całorocznego;

*Uwaga – Ten wyjątek odnosi się prawdopodobnie do budynków sezonowych, wykorzystywanych w celach rekreacyjnych lub zawodowych.*

- ▶ Budynki wolnostojące o łącznej powierzchni „użytkowej” mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>.
- 4.5.8. Wyceniając budynek, który może kwalifikować się do jednej z tych kategorii, rzeczoznawca powinien zweryfikować, czy jest on wyłączony z wymagań dotyczących certyfikacji pod kątem charakterystyki energetycznej (a także powyższych wymogów dotyczących renowacji) w odpowiednich jurysdykcjach.
  - 4.5.9. **Korzystanie ze Świadectwa charakterystyki energetycznej** – Dyrektywa nie ustanawia wspólnego formatu Świadectwa charakterystyki energetycznej, który obowiązywałby na terenie całej UE. Świadectwa charakterystyki energetycznej mogą różnić się w poszczególnych państwach członkowskich, a nawet w obrębie każdego z krajów. Dyrektywa zaleca Komisji Europejskiej wdrożenie programu dowolnej certyfikacji UE dla budynków niemieszkalnych (*Artykuł 11(9)*). W związku z tym rzeczoznawcy mogą spotkać się w różnymi krajowymi formatami Świadectw charakterystyki energetycznej, a także formatami funkcjonującymi w ramach programu dowolnej certyfikacji UE.
  - 4.5.10. W przypadku wycen bazujących na Wartości rynkowej (*zob. ESW 1*) lub przeprowadzanych do celów sprzedaży zakwalifikowanego budynku lub wynajmu go na rzecz nowego najemcy, należy wziąć pod uwagę aktualnie obowiązujące Świadectwo charakterystyki energetycznej. Takie okoliczności dotyczą zwykle wycen do celów zabezpieczeń wiarygodności kredytowej, jako że dla wierzyciela hipotecznego zwykle ważna jest również Wartość likwidacyjna (Wartość zbycia) nieruchomości.
  - 4.5.11. Rzeczoznawca powinien mieć także dostęp do Świadectwa charakterystyki energetycznej (które zawiera dane osoby upoważnionej do wystawienia Świadectwa, odniesienie do rejestracji, przyznaną ocenę energetyczną oraz datę ważności świadectwa) i ustalić, że ten dokument jest aktualny dla celów zleconej wyceny. Na ważność Świadectwa charakterystyki energetycznej mają wpływ wszelkie zmiany wprowadzone w budynku od daty jego wystawienia.
  - 4.5.12. Jeśli Świadectwo charakterystyki energetycznej jest wymagane, przyznana ocena efektywności energetycznej może mieć wpływ na wartość nieruchomości. Rzeczoznawcy dokonują stosownej oceny, kierując się swoją znajomością rynku, na którym – w sposób oczywisty – sposoby oddziaływania na wartość mogą różnić się, w zależności od rodzaju nieruchomości, regionu i innych czynników.
  - 4.5.13. Rzeczoznawcy powinni poinformować klienta, jeśli Świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku jest niedostępne lub, w stosownych sytuacjach, nie stanowi wiarygodnego potwierdzenia charakterystyki energetycznej budynku,

a także powinni odpowiednio uwzględnić zaistniałe okoliczności i dostępną wiedzę w tworzonej operacji.

- 4.5.14.** Potencjał podniesienia efektywności energetycznej budynków poprzez „modernizację” może znaleźć odzwierciedlenie w ich Wartości rynkowej. Z drugiej strony, jeśli przeprowadzane prace nie są opłacalne, taki potencjalny koszt może obniżyć wartość. W takich okolicznościach, rzeczoznawca może ocenić istotność i wpływ rekomendacji ujętych na Świadectwie charakterystyki energetycznej z punktu widzenia efektywności budynku.
- 4.5.15.** Na podstawie fachowego osądu rzeczoznawca ocenia, czy oraz w jaki sposób w wycenie należy ujawnić istnienie Świadectwa charakterystyki energetycznej oraz zawarte w nim fakty.
- 4.5.16.** W stosownych przypadkach, należy wziąć pod uwagę także wszelkie istotne rekomendacje ujęte w protokołach dotyczących systemów technicznych budynku.
- 4.5.17.** Rzeczoznawca może zostać poinstruowany, aby doradzić klientowi w kwestii poprawy sytuacji ekonomicznej nieruchomości w kontekście Świadectwa charakterystyki energetycznej. Rzeczoznawcy powinni podejmować się takich czynności wyłącznie, jeśli mieszczą się w zakresie ich kompetencji zawodowych. Jeśli rzeczoznawca podejmuje się takich działań, jego celem jest analiza Świadectwa charakterystyki energetycznej oraz rzeczywistych uwarunkowań nieruchomości, aby wesprzeć klienta w procesie formułowania opinii dotyczących podejścia do podniesionych kwestii. Często pojawiające się kluczowe kwestie w tym zakresie to:
- ▶ Ocena energetyczna przyznana budynkowi (na skali A-G lub od 0 do 100);
  - ▶ Roczne zapotrzebowanie na energię;
  - ▶ Koszt ww. rocznego wykorzystania energii;
  - ▶ Porównanie z aktualnymi istotnymi standardami;
  - ▶ Stan systemów technicznych w budynku;
  - ▶ Środki służące poprawie charakterystyki energetycznej, w tym rekomendacje ujęte na Świadectwie charakterystyki energetycznej, wraz z towarzyszącymi im kosztami i zwrotami; oraz
  - ▶ Każda inna wartość, która jest możliwa do osiągnięcia w przypadku innej ocenie, jeśli – w świetle dowolnych przepisów krajowych – umożliwia łatwiejsze zbycie lub wynajęcie nieruchomości.



- 4 .5.18. Wydając opinię do co wartości nieruchomości opartą na uznanych podstawach wyceny, rzeczoznawcy wezmą pod uwagę odpowiednio ocenę i rekomendacje, które odzwierciedlają uwarunkowania rynkowe.
- 4 .5.19. **Patrząc w przyszłość** – Chociaż polityki w zakresie nieruchomości polegają na ocenie ujętej w Świadectwie charakterystyki energetycznej, możliwe, że większą popularność będą zyskiwać także dane dotyczące emisji dwutlenku węgla (ocena oddziaływania na środowisko i czynnik, który został uwzględniony co najmniej w części Świadectw charakterystyki energetycznej). W przyszłości można spodziewać się, że większą wagę zyska wskaźnik wykorzystania energii, oceniany nie tylko na podstawie teoretycznego zużycia energii, ale przez cały cykl życia budynku, w tym także energii związanej z konstrukcją budynku i wykorzystanymi materiałami, co z kolei będzie stanowiło zachętę do przeprowadzania remontów istniejących budynków, zamiast zastępowania ich nowymi obiektami.



# **EWNI 2** Wycena i inne zagadnienia związane z pobieranymi okresowo podatkami od nieruchomości

## Podsumowanie

1. Europejski semestr i pobierane okresowo podatki od nieruchomości
2. Zdefiniowanie nieruchomości
3. Wycena
4. Prowadzenie rejestru wycen
5. Ponowna wycena
6. Zaskarżenia, spory i odwołania
7. Nakładanie podatku
8. Zwolnienia i ulgi
9. Wyższe lub dodatkowe opłaty

## Podsumowanie

- S1** AW ramach programu europejskiego semestru (lub programu zarządzania gospodarczego) UE zachęca państwa członkowskie do przesunięcia ciężaru podatkowego z częstszego opodatkowania pracy na pobierane okresowo podatki od nieruchomości, podatki na ochronę środowiska i podatki konsumpcyjne. Istnieje zresztą praktyczne uzasadnienie, dlatego wiele państw często uznawało nieruchomości za użyteczną część swojej bazy podatkowej, są one bowiem nieruchomości i łatwe do zidentyfikowania.
- S2** W celu określenia wartości każdej nieruchomości podlegającej opodatkowaniu konieczne jest ustalenie odpowiedniej podstawy. W tym celu wykorzystać można wartości kapitałowej lub Wartości czynszowej – nieruchomości w jej obecnym stanie albo jej składnika gruntowego, niezależnie od tego czy jest przedmiotem własności bądź posiadania. Dokonywany wybór może odzwierciedlać lokalne uwarunkowania i zależeć od rodzaju nieruchomości, np. budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Wyceny będą wymagały przyjęcia uzgodnionych założeń, które powinny być stosowane do wszystkich porównywalnych nieruchomości po to, by umożliwić ich ocenę na tej samej podstawie. Wszystkie wyceny powinny być sporządzane na ten sam dzień, żeby traktować wszystkie nieruchomości jednako. Proces ten powinien być przejrzysty dla podatnika.
- S3** Chociaż jest prawdopodobne, że większość nieruchomości można wycenić na podstawie transakcji rynkowych, sprzedaży czy wynajmu mających zastosowanie w kontekście dnia wyceny, zawsze istnieć będą pewne nieruchomości, dla których dostępnych jest zbyt mało dowodów bądź nie ma ich wcale i w przypadku których trzeba zastosować inne metody. Będą musiały być one dokładnie weryfikowane w miarę ich opracowywania.
- S4** System opodatkowania nieruchomości wymaga dokładnego i kompleksowego rejestru nieruchomości, który jest na bieżąco aktualizowany. Zalecenia wynikające z europejskiego semestru koncentrują się na potrzebie posiadania przez państwa członkowskie aktualnych i dokładnych rejestrów. Większość tych państw podjęła odpowiednie środki w celu spełnienia tego wymogu.

- S 5** Wyceny muszą być regularnie weryfikowane i aktualizowane, aby podstawa opodatkowania dokładnie odpowiadała odzwierciedlała względne wartości nieruchomości. Niniejszy dokument sugeruje, że ponowna wycena wszystkich nieruchomości w regularnym 3-5-letnim cyklu prawdopodobnie zagwarantuje właściwą równowagę pomiędzy sprawiedliwymi wycenami a niepewnością. Realizowanie tego zadania zbyt rzadko spowoduje, że wartości wykorzystywane do opodatkowania będą coraz bardziej nieaktualne, co spotęguje polityczne trudności związane z ponowną wyceną. Coroczny przegląd może być natomiast nadmiernie wymagający i nie umożliwiać rozpatrywania odwołań przed wejściem w życie kolejnych zmian.
- S 6** Skuteczny i niezależny system odwołań jest istotny zarówno w celu uzyskiwania dokładnych i sprawiedliwych wycen, jak i zadbania o szacunek wobec systemem podatku od nieruchomości, jaki powinien istnieć wśród podatników.
- S 7** Systemy podatku od nieruchomości zazwyczaj obejmują określone zwolnienia, pełne lub częściowe ulgi, a czasami wyższe stawki dla poszczególnych klas nieruchomości lub poszczególnych typów potencjalnych podatników.
- S 8** Zasadniczo dobry system podatkowy musi być skuteczny, służyć swoim celom, nie może mieć niejasnych skutków i musi budzić szacunek podatników.

## 1. Europejski semestr i pobierane okresowo podatki od nieruchomości

- 1.1.** Europejski semestr UE (Europejski semestr jest elementem unijnych ram zarządzania gospodarczego. Państwa członkowskie dopasowują swoją politykę budżetową i gospodarczą do zasad ustalonych na szczeblu UE.) zakłada przeniesienie obciążeń podatkowych na nieruchomości i odchodzenie od jednoznacznie wysokiego opodatkowania pracy, które to podatki są pobierane w wielu państwach członkowskich, przy jednoczesnym neutralnym wpływie na ogólny poziom opodatkowania. UE preferuje coroczne pobierane okresowo podatki w przeciwieństwie do podatku od transakcji, aby między innymi promować mobilność pracowników.
- 1.2.** Podejście to jest stosowane w kolejnych regularnie wydawanych przez Radę Europejską zaleceniach dla poszczególnych krajów. W rezultacie Malta jest jedynym państwem członkowskim, które nie posiada pobieranego okresowo podatku od nieruchomości, choć wprowadzenie ogólnego pobieranego okresowo podatku w Chorwacji nie powiodło się pod względem politycznymi i nie planuje się jego wdrażania, choć istnieją podatki miejskie i opłata od domów wakacyjnych w zależności od ich powierzchni wyrażonej w m<sup>2</sup>.

- 1.3.** Mimo to jeszcze w 2018 r. Komisja Europejska zauważyła, że:

*„Pobierane okresowo podatki od nieruchomości pozostają na niskim poziomie w większości państw członkowskich, istnieje więc zakres, w którym można je podwyższyć, przy jednoczesnym unikaniu negatywnych skutków redystrybucyjnych w przypadku gospodarstw domowych o niskich dochodach. W krajach, w których obecne systemy opodatkowania nieruchomości w dużym stopniu opierają się na podatkach od transakcji, wewnętrzne odejście od podatków od transakcji na rzecz pobieranych okresowo podatków mogłoby również przynieść korzyści w zakresie efektywności”.*

*(Polityka podatkowa w Unii Europejskiej: badanie z 2018 r.)*

- 1.4.** W sprawozdaniach krajowych w ramach europejskiego semestru z 2019 r. Komisja zwraca szczególną uwagę na niskie poziomy pobieranych okresowo podatków od nieruchomości (przy wykorzystaniu danych liczbowych z 2017 r.) w:
- ▶ Austrii na poziomie 0,5% PKB, posiada ona jednak trzeci co do wielkości udział opodatkowania pracy w całkowitych dochodach;
  - ▶ Estonii na poziomie 0,3% PKB, w którym to kraju „podatki od nieruchomości (...) mogłyby zostać wykorzystane do sfinansowania dalszego odejścia od opodatkowania pracy”;

- ▶ Finlandii na poziomie 0,8% PKB, w którym to kraju „reformacja podatków od nieruchomości została odłożona na później”, najwcześniej do 2022 r. Wartości (aktualizowane na podstawie wskaźnika budowlanego) były niższe od wartości rynkowych, a różnica rosła;
- ▶ Łotwie na poziomie 0,8% PKB;
- ▶ Litwie na poziomie 0,3% PKB bez dalszych planowanych zmian;
- ▶ Słowacji na poziomie 0,4% PKB co „wskazuje, że Słowacja może nie wykorzystywać w pełni podatku od nieruchomości (...) jako źródła dochodów”;
- ▶ Słowenii na poziomie 0,5% PKB;
- ▶ Hiszpanii, gdzie pobierane okresowo podatki od nieruchomości pozwoliły uzyskać 1,2% PKB.

## 2. Zdefiniowanie nieruchomości

- 2.1. Podatek ten opiera się na pełnej i aktualnej liście nieruchomości podlegających opodatkowaniu, która umożliwi weryfikację każdej z nich. Rzeczoznawca będzie potrzebował wystarczającej ilości informacji na temat nieruchomości, by móc ją wycenić i by wycena taka była użyteczna jako porównanie przy analizie innych nieruchomości. Dane takie będą musiały obejmować charakterystykę nieruchomości, powierzchnię kondygnacji, pomieszczenia mieszkalne i układ pomieszczeń.
- 2.2. Ponieważ nieruchomości są ulepszone, zmienia się ich przeznaczenie lub powstają nowe nieruchomości, potrzebny będzie system pozwalający na aktualizację rejestru pod kątem takich zmian, co spowoduje dokonywanie odpowiednich wycen.
- 2.3. Brak kompletnej ewidencji w Urzędzie Kartografii i Geodezji stanowił jeden z argumentów przedstawionych słoweńskiemu Trybunałowi Konstytucyjnemu wiosną 2014 r., gdy ten orzekł, że nowy podatek od nieruchomości jest niezgodny z konstytucją, ponieważ nie określa on wystarczająco jasno wartości nieruchomości. Usterki w rosyjskim rejestrze katastralnym opóźniły proponowane wprowadzenie podatku od nieruchomości. Przyjmuje się, że rejestr na Cyprze został zniekształcony przez nabywców opóźniających rejestrację nieruchomości na swoje nazwiska w celu uniknięcia związanych z tym opłat.

### 3. Wycena

- 3.1. Zasadniczo ustalenie lub okresowa aktualizacja podstawy opodatkowania w rozwiniętym kraju posiadających odpowiednie możliwości administracyjne stanowi standardowy proces wyceny, realizowany jednak na bardzo dużą skalę.
- 3.2. Mogą zająć się tym krajowe lub lokalne instytucje państwowej, korzystające z wewnętrznych działów wyceny lub zatrudniające zewnętrznych rzeczoznawców. Umiejętności rzeczoznawców majątkowych wykorzystywane są w przypadku nieruchomości wpisanych do rejestru nieruchomości. Rejestr ten musi być prowadzony w sposób, który zapewnia kompleksową i dokładną podstawę naliczania podatku.
- 3.3. Proces taki wymaga ustalonej i jasnej podstawy wyceny – kapitałowej albo czynszowej, a także określenia, na jakich założeniach się opiera – na Wartości rynkowej lub na innej podstawie. Jest to konieczne nie tylko dlatego, by ułatwić zadanie zawodowym rzeczoznawcom majątkowym, ale również by zadbać o zaufanie podatników wobec systemu, jednocześnie spełniając istotny wymóg, jakim jest jasność co do tego, że wszyscy opodatkowani są sprawiedliwie. Przejrzystość ta powinna dotyczyć zarówno procedury, jak i podstawy wyceny.
- 3.4. W celu zapewnienia ogólnie uzgodnionej wspólnej podstawy takich wycen Europejskie Standardy Wyceny 2020 definiują „Wartość rynkową” w ESW 1 jako:

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy są od siebie niezależni, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem, postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

Ponieważ definicja ta opracowana została w odniesieniu do wartości kapitałowych ESW 1 podaje również równoważną definicję „Czynszu rynkowego”:

*„Szacunkowa kwota, za jaką w dacie wyceny zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy nieruchomość na warunkach określonych w istniejącej lub dorozumianej umowie najmu po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają niezależnie od siebie, z rozeznaniem, a także rozważnie i dobrowolnie”.*

- 3.5. Wybór pomiędzy wartością kapitałową a Wartością czynszu jako podstawą wyceny, podobnie jak w przypadku samego naliczania podatku, może odzwierciedlać szereg czynników, w tym:



- ▶ **Dostępność dowodów (danych rynkowych)** – na rynku, na którym występuje duża liczba transakcji sprzedaży, będzie łatwiej przeprowadzić wyceny kapitałowe, zaś na innym rynku, na którym występuje wiele dowodów dotyczących czynszu, będzie łatwiej przeprowadzić wyceny oparte na czynszu. Występować będą różnice w zależności od rynków krajowych i w zależności od sektorów – rynki biznesowe i mieszkaniowe mogą w tym kontekście posiadać różne cechy. Na przykład, gdy system pobieranego co roku podatku od nieruchomości obejmujący Anglię, Walię i Szkocję został gruntownie zmieniony w 1991 r., za podstawę przyjęto wartości kapitałowe w przypadku opodatkowania budynków mieszkalnych, lecz utrzymano podstawę czynszową w przypadku opodatkowania budynków niemieszkalnych. Irlandia Północna zmieniła podstawę wycen wykorzystywanych do określenia krajowych stawek podatku z podstawy czynszowej na kapitałową.
- ▶ **To, czy podatek jest bardziej akceptowany w krajowej kulturze politycznej jako podatek od bieżącej wartości użytkowej nieruchomości, czy też jako podatek od majątku, jaki może stanowić** – francuski podatek od majątku opiera się, jak sama nazwa wskazuje, na wartościach kapitałowych, lecz stosowany jest w odniesieniu do całej wartości będącej w posiadaniu przez podatnika, a więc ta sama nieruchomość może mieć różne skutki podatkowe w zależności od innych okoliczności dotyczących podatnika;
- ▶ **To, czy lepiej jest postrzegać go jako podatek od użytkowania lub od usług, jakie nieruchomość zapewnia najemcy, czy jako podatek od własności.**

Takie zagadnienia powodują powstanie szczególnych pytań w przypadku nieruchomości przeznaczonych na wynajem (lub inwestycyjnych). Kto powinien ponosić odpowiedzialność – użytkownik czy właściciel? Gdy już to wiadomo, ma to wpływ na warunki nowych umów między takimi podmiotami.

- 3.6.** W praktyce takie kwestie mogą często prowadzić do stosowania odrębnych metod w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych i pozostałych.
- 3.7.** Analiza ta ponownie ujawnia zasadniczy łączny wpływ celu polityki, akceptowalności politycznej i praktyczności. Nieproporcjonalna widoczność takich podatków od majątku powinna zachęcać do tworzenia struktur, które są łatwe do oszacowania oraz uznawane za istotne i zrozumiałe dla podatników.
- 3.8.** Jeżeli konieczne jest dokonanie pełnej wyceny wszystkich nieruchomości, których dotyczy podatek, proces taki musi zostać przeprowadzony przy wykorzystaniu wspólnej podstawy dla wszystkich opodatkowanych nieruchomości i w tym samym terminie, co wymaga przyjęcia szeregu standardowych założeń,

bez względu na to, jakie mogą być rzeczywiste warunki użytkowania poszczególnych nieruchomości. Takie potencjalne założenia mogą obejmować:

- ▶ to, że dana nieruchomość jest w stanie, w jakim się znajduje, ale zakłada się, że jest w dobrym stanie – tak, aby nieruchomość utrzymywana w złym stanie nie przynosiła korzyści. Mniejszy podatek byłby jednak należny od nieruchomości o słabej infrastrukturze niż w przypadku podobnej nieruchomości o lepszej infrastrukturze;
- ▶ to, że nieruchomość jest niezajmowana, a więc ignorując obecne ustalenia dotyczące użytkowania;
- ▶ w stosownych przypadkach to, że nie uwzględnia się ruchomych urządzeń, lecz uwzględnia się potencjał nieruchomości w zakresie ich wykorzystania. Można to porównać do domu, co do którego przyjmuje się założenie, że jest nieumeblowany.

**3.9.** Jedną z kwestii jest to, czy należy pominąć czy uwzględnić ulepszenia dokonane przez obecnego użytkownika.

**3.10.** W przypadku szczególnie niepowtarzanych nieruchomości, np. średniowiecznego kolegium, gdy odpowiedź zostaje uznana za niewłaściwą, może się okazać, że należałoby rozważyć wartość hipotetycznej nowoczesnej, porównywalnej nieruchomości pełniącej taką samą funkcję.

**3.11.** Jeżeli w wycenie zastosowana ma zostać podstawa czynszowa, należy również przyjąć standardowe warunki najmu, np. określić, czy właściciel czy też najemca ma ponosić odpowiedzialność za naprawy i ubezpieczenie nieruchomości. Mogą to określać odpowiednie przepisy.

**3.12.** Po udzieleniu odpowiedzi na takie pytania wycena wielu nieruchomości będzie stosunkowo prosta, jeśli można bezpośrednio wykorzystać dowody transakcji z rynków aktywnych. Wiele krajów prowadzi rejestry gruntów wraz z ewidencją cen transakcyjnych, które są dostępne dla osób dokonujących wyceny do celów podatkowych. Przydatność takich źródeł może zależeć (zwłaszcza w przypadku niepowtarzanych nieruchomości) od dokładnej wiedzy na temat charakteru i lokalizacji nieruchomości oraz wszelkich istotnych uwarunkowań prawnych.

**3.13.** W każdym takim kompleksowym przedsięwzięciu zawsze będzie jednak istniała znaczna liczba nieruchomości, w przypadku których będzie to trudniejsze:

- ▶ **istnieć może zbyt mało odpowiednich dowodów (danych rynkowych)** – jaka jest wartość zbiornika wodnego? Konieczna może być wycena linii kolejowych, platform wiertniczych i sieci światłowodowych;
- ▶ może się wydawać, że stosowanie bieżących wartości jest niewłaściwe ze względu na politykę krajową;
- ▶ występować mogą powiązania ze zwolnieniami lub ulgami podatkowymi, jak w sytuacji, w której część nieruchomości podlega opodatkowaniu (np. mieszkalna), a część nie (ponieważ dany sposób użytkowania jest zwolniony z opodatkowania lub podlega innemu podatkowi, np. podatkowi od przedsiębiorstw).

**3.14.** Jeżeli brak jest wystarczających dowodów rynkowych, ustalenie wartości możliwe jest dzięki innym technikom wyceny:

- ▶ problem określenia wartości wielu nieruchomości komercyjnych może zostać rozwiązany dzięki dochodom, jakie przynoszą, stosując stopę kapitalizacji, jeśli potrzebna jest wartość kapitału, lub identyfikując standardowy sposób użyteczny dla danego sektora, aby przejść do metody czynszowej. Takie dochody mogą się różnić w zależności od obszaru, sektora i jakości nieruchomości;
- ▶ możliwe jest przeanalizowanie niektórych specjalistycznych lokali handlowych na podstawie uzgodnionego odpowiedniego ułamka typowych dochodów;
- ▶ jeśli – jak to może mieć miejsce w przypadku niektórych specjalistycznych nieruchomości przemysłowych – metody porównawcze ani metody dochodowe nie wydają się użyteczne, wówczas konieczne może być wykorzystanie kosztów budowy, a następnie określenie rocznego ekwiwalentu jako Wartości czynszu.

**3.15.** Inne problemy mogą pojawić się, jeśli stosowanie obowiązujących przepisów w odniesieniu do innowacji zapewnia pozornie sprzeczne wyniki. Przykładowo, w Szkocji stosowanie tych samych przepisów, w odniesieniu do których należy uwzględnić urządzenia i maszyny, prowadzi obecnie do bardzo różnych wyników wyceny różnych rodzajów wytwarzania energii odnawialnej, stawiając instalacje hydroelektryczne w niekorzystnej sytuacji w porównaniu z turbinami wiatrowymi.

- 3.16. Stosowane podejścia** – istnieje duża różnorodność metod związanych z wieloma różnymi podatkami do nieruchomości stosowanymi w państwach członkowskich UE. Ogólnie rzecz biorąc, może być tak, że im większa część opodatkowania uzyskiwana jest w ramach podatku, tym bardziej prawdopodobne jest, że będzie opierał się on na Wartościach rynkowych (kapitale lub czynszu), mimo iż obecnie rejestry wartości takich państw często są już bardzo przestarzałe. Z kolei kraje, które musiały wprowadzić system szybko, zanim rozwinęły się rynki nieruchomości, stosują zazwyczaj standardowe wartości lub masową wycenę z różnym stopniem dostosowania do mierzonej powierzchni.
- 3.17.** W krajach, które stosują Wartość rynkową, lokale mieszkalne będą zazwyczaj wyceniane przy zastosowaniu danych transakcyjnych, lecz metody dochodowe mogą być częściej wykorzystywane w przypadku nieruchomości komercyjnych. W wielu systemach do określenia wartości nieruchomości specjalistycznych (często przemysłowych) stosuje się metodę kosztów odtworzenia. Systemy, które odrębnie opodatkowują grunty i budynki, mogą korzystać z Wartości rynkowej w przypadku gruntów, ale czasami również podejście oparte na kosztach w przypadku budynków.
- 3.18. Podatek od wartości gruntu (określenie wartości gruntu)** – jeżeli podstawą opodatkowania jest wyłącznie wartość gruntu bez posadowionych na nim budynków (opodatkowanie niezabudowanego lub niezagospodarowanego terenu na równi z terenem zabudowanym), wycena wymaga właśnie takiego oszacowania, by podatek mógł zostać pobrany od potencjału terenu w momencie wyceny i w ten sposób zasadniczo zachęcać do wykorzystania takiego terenu na najbardziej wartościowe cele.
- 3.19.** Sto lat temu w Wielkiej Brytanii zajmował się tym Urząd Wycen, który został utworzony właśnie w tym celu w 1910 r. Rejestr wartości nieruchomości był gotowy do 1920 r., w którym to zrezygnowano z proponowanego podatku. Podatki od wartości gruntu zostały wprowadzone w Danii, niektórych stanach Australii i Stanów Zjednoczonych oraz w części krajów Dalekiego Wschodu. W szczególności w Estonii przyjmuje się, że opodatkowana jest tylko wartość gruntów.
- 3.20.** Ten rodzaj podejścia i oszacowania może być problematyczny w krajach nieposiadających szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności na obszarach (szczególnie w centrach miast), na których istnieje niewiele przykładów porównawczych w przypadku sprzedaży lub wynajmu terenów niezagospodarowanych, a mimo to w grę mogą wchodzić wysokie lub bardzo wysokie wartości, których skala może wpłynąć na ogólny rozkład obciążeń podatkowych na danym obszarze lub w danej gospodarce. Takie działania

mogą prowadzić do pojawienia się niepokojących pytań, na przykład jaka jest sytuacja w przypadku trzypiętrowego budynku mieszkalnego objętego umową najmu zawartą na pięć lat, jeśli wartość niewynajętej nieruchomości znajdującej się w takim miejscu może być równa wartości 30-piętrowego budynku? Czy obliczony w ten sposób podatek pokrywa najemca czy wynajmujący?

## 4. Prowadzenie rejestru wycen

- 4.1. Bez względu na to, jak dokonywana jest wycena, wynikiem powinien być rejestr wyceny na ten sam dzień wyceny, aby wszystkie nieruchomości były traktowane jednakowo. Wraz ze zmieniającymi się rynkami taka data wyceny wkrótce stanie się historyczną, a nieruchomości podlegające podatkowi zmieniają się fizycznie lub uzyskują nowe zastosowania oraz powstaną nowe nieruchomości.
- 4.2. Gdy powstaje nowa nieruchomość podlegająca opodatkowaniu, należy ją dodać do rejestru i nadać jej wartość. Chcąc zachować sprawiedliwość, powinno to nastąpić w tym samym dniu wyceny dla takiego rejestru.
- 4.3. Powszechnie zmiany w nieruchomości – rozbudowa bądź wyburzenie jej części albo ulepszenie czy zmiana sposobu użytkowania – mogą stanowić okazję do ponownej wyceny, znowu w tym samym dniu wyceny, więc patrząc wstecz, a nie na aktualną wartość.
- 4.4. Zwykle jest to zadanie praktyczne, choć takie, które w miarę, jak data wyceny staje się historyczna, nabiera coraz bardziej retrospektywnego charakteru. Sam rejestr i ewidencja, na której się opiera, zapewniają rzeczoznawcy majątkowemu ogromną bazę danych, do której może się odwołać. Może to być jednak trudniejsze w przypadku nieruchomości w sektorach, których dotyczą znaczne zmiany technologiczne, ponieważ na dzień wyceny mogą nie istnieć porównywalne nieruchomości – gdzie 15 lat temu były centra danych?

## 5. Ponowna wycena

- 5.1. Tempo zmian i niestabilność na rynku nieruchomości i w gospodarce sprawiają, że wyceny szybko staną się nieaktualne, w wyniku czego względny udział każdego podatnika w zobowiązaniu może nie odzwierciedlać już bieżących okoliczności. Ponieważ wartości zmieniają się względem siebie w czasie, a niektóre obszary lub sektory stają się bardziej lub mniej wartościowe w stosunku do innych, więc

taki podział zobowiązań podatkowych stanie się mniej odpowiedni. Utrzymanie tego zobowiązania zgodnie z obecnymi wartościami zwiększa polityczną wiarygodność systemu jako podstawy opodatkowania.

- 5.2.** Powoduje to potrzebę regularnej, kompleksowej ponownej wyceny, tym bardziej w przypadku bardziej dynamicznych gospodarek. Może to jednak budzić politycznie kontrowersyjne. Warto zauważyć (i zauważyła to Komisja Europejska), że wiele rejestrów nie było aktualizowanych od kilkadziesiątu lat, nawet w systemach, które zakładają znacznie bardziej regularną ponowną wycenę.
- 5.3.** Ze względu na powiązane koszty i wysiłki coroczna ponowna wycena jest rzadko uzasadniona. Prawdopodobne jest również, że znaczna liczba odwołań od poprzedniej wyceny wciąż będzie rozpatrywana, co skomplikuje proces.
- 5.4.** Ciągły, kroczący proces ponownej wyceny, w ramach którego ułamek nieruchomości jest objęty ponowną oceną każdego roku, może zmniejszyć ciężar tego zadania, lecz bez jednej daty wyceny może nie być (lub nie być postrzegany jako) sprawiedliwy dla podatników.
- 5.5.** Z upływem czasu coraz trudniej jest jednak dokonywać ponownej wyceny. Niewątpliwie znajdą się podatnicy, których zobowiązania w rezultacie się zmieniają (w przeciwnym razie nie ma sensu podejmować takich działań), a ze względu na przejrzystość podatków od nieruchomości osoby, które stracą, będą się sprzeciwiać. Przy większym wpływie politycznym strat gospodarczych osoby, które zyskują, nie stanowią zazwyczaj siły przeciwstawnej dla oponentów. To dążenie do inercji samo w sobie stanowi ważny powód do ponownej wyceny w regularnych i dość bliskich odstępach czasu, by rozbieżności, o których mowa, nie były zbyt duże. Opóźnienie powoduje kumulację inercji.
- 5.6.** Ogólnie rzecz biorąc, dokonywanie ponownej wyceny w cyklu około trzech do pięciu lat może często najlepiej równoważyć taką presję. Może to również obniżyć presję narastającą w kontekście wprowadzania dalszych ulg, dając jednocześnie pewien zakres pewności i czas na zakończenie niezbędnych odwołań przed kolejną aktualizacją.
- 5.7.** Sam w sobie proces ten może być jednym z czynników politycznych wyznaczających granicę, do której można podnieść opłatę poprzez pobierany corocznie podatek od nieruchomości. Bez ponownej wyceny niektórzy podatnicy będą w coraz większym stopniu sprzeciwiać się sytuacji, w której obciążenie podatkowe nie odzwierciedla rzeczywistości.

- 5.8. Presja ze strony UE związana z ponownymi wycenami** – jednym z najbardziej wyraźnych tematów związanych z podejściem UE do opodatkowania nieruchomości jest potrzeba regularnej ponownej wyceny, żeby podstawa opodatkowania była ustalana na podstawie aktualnych wartości. Zostało to szczególnie podkreślone jako jeden z elementów programów dostosowania gospodarczego dla krajów potrzebujących wsparcia finansowego.
- 5.9. Przykładem** mogą być zalecenia Rady Europejskiej z lipca 2019 r. dla państw członkowskich dotyczące europejskiego semestru na rok 2019:
- ▶ w Austrii *„nadal istnieje możliwość zmiany struktury podatkowej w kierunku źródeł, które wspierają bardziej zrównoważony wzrost sprzyjający włączeniu społecznemu. W szczególności ustalono, że pobierane okresowo podatki od nieruchomości są stosunkowo przyjazne dla wzrostu gospodarczego i progresywne, ponieważ osoby o wyższych dochodach prawdopodobnie posiadają większy majątek w postaci nieruchomości. Ze względu na w dużej mierze przestarzałą podstawę opodatkowania dochody z pobieranych okresowo podatków od nieruchomości w Austrii pozostają jednak niskie i znacznie poniżej średniej unijnej. Ponowna wycena podstawy opodatkowania pomogłaby wygenerować większe dochody i rozwiązać problemy w kontekście sprawiedliwości, które pojawiają się, gdy wartości gruntów/nieruchomości są oderwane od cen rynkowych”* (Motyw 11);
  - ▶ we Włoszech *„podstawy opodatkowania mniej negatywnie oddziałujące na wzrost, np. podatki od nieruchomości i konsumpcyjne, są wykorzystywane w niewystarczającym stopniu, co daje możliwość przeniesienia obciążeń podatkowych z pracy i kapitału w sposób neutralny dla budżetu. Pobierany okresowo podatek od nieruchomości od pierwszego miejsca zamieszkania został zniesiony w 2015 r., również dla zamożniejszych gospodarstw domowych. Ponadto wartości gruntów i nieruchomości (lub wartości „katastralne”), które służą za podstawę do obliczania podatku od nieruchomości, są w znacznym stopniu przestarzałe, a reforma mająca na celu dostosowanie ich do obecnych wartości rynkowych jest nadal procedowana”* (Motyw 11);
  - ▶ na Łotwie *„kapitał i nieruchomości są stosunkowo słabo opodatkowane, a zamrożenie wartości stosowanych do obliczania podatków od gruntów i nieruchomości spowoduje dalsze zmniejszenie uzyskiwanych w ten sposób dochodów”* (Motyw 9). Aktualizacja tych wartości z lat 2012/13 r. została odłożona w czasie z relatywnym niedoszacowaniem wartości nowych mieszkań i gruntów rolnych (Raport krajowy z europejskiego semestru na rok 2019).

Inne państwa członkowskie już w poprzednich latach podjęły działania w celu zastosowania się do takich zaleceń.

- 5.10.** Irlandia zastąpiła swój poprzedni system ocen oparty na wycenach, które były ostatnio zweryfikowane w 1935 r., najpierw jednorazową opłatą w wysokości 100 EUR od wszystkich gospodarstw domowych w 2012 r., a następnie od połowy 2013 r. lokalnym podatkiem od nieruchomości opartym na wartości nieruchomości. Wśród wyłączonych nieruchomości znajdują się budynki należące do skarbu państwa. Komisja Europejska nalegała na rozszerzenie lokalnego podatku od nieruchomości o większy zakres nieruchomości, w tym grunty rolne, tereny inwestycji i opuszczone tereny.
- 5.11.** Jako warunek pakietu ratunkowego Grecja wprowadziła nowy podatek od nieruchomości (zastępujący kilka poprzednich podatków) nakładany na wszystkie rodzaje nieruchomości, niezależnie od tego, czy przynoszą one dochód, w tym na mieszkania, nieruchomości komercyjne, tereny niezabudowane, grunty rolne i boiska sportowe. Nowy podatek – oparty na wartości nieruchomości jako składnika majątku, a nie na wartości dla użytkownika – zastąpił dodatek od nieruchomości wliczany do opłat za energię elektryczną oraz poprzednie podatki, które dotyczyły głównie większych nieruchomości. W tym samym czasie Grecja obniżyła podatki od transakcji na rynku nieruchomości z 8-10% do 3%.
- 5.12.** Na Cyprze na potrzeby podatku od nieruchomości zastosowano wartości z 1980 r. i uznano, że rejestr nie był prowadzony. Warunkiem udzielenia wsparcia finansowego przez UE było dokonanie ponownej wyceny wszystkich nieruchomości. Proces ten zakończono w połowie 2014 r., przyjmując 1 stycznia 2013 r. za dzień wyceny. W ten sposób zidentyfikowano kolejne 300 000 nieruchomości podlegających opodatkowaniu, przy czym podatek w wysokości 1% miał być nakładany na nieruchomości o wartości powyżej 200 000 EUR. Protesty stanowiące reakcję na ponowną wycenę doprowadziły jednak do tego, że do wycen za rok 2014 wykorzystano stary rejestr.

## 6. Zaskarżenia, spory i odwołania

- 6.1.** Na dużych i złożonych rynkach nieruchomości nieuniknione jest występowanie sporów dotyczących wartości nieruchomości, zwłaszcza w przypadku znaczących konsekwencji podatkowych. System wyceny musi to zaakceptować i poradzić sobie z tym, ponieważ zawsze występować będą pewne błędne wyceny.
- 6.2.** Niektóre systemy radzą sobie z częścią tego problemu, umieszczając nieruchomości w zakresach wyceny, w ramach których każdy zakres niesie ze sobą tę samą kwotę podatku. W takim systemie podatnikowi opłaca się odwoływać tylko



wtedy, gdy istnieje realna perspektywa przeniesienia nieruchomości do niższego przedziału wyceny, a tym samym niższego obciążenia podatkowego.

**6.3. Fachowa porada rzeczoznawcy** – proces zaskarżenia może najlepiej się sprawdzić, jeśli podatnik korzystający z fachowej porady odpowiedniego rzeczoznawcy ma prawo zgłoszenia zastrzeżenia dotyczącego wyceny w podmiotach prowadzących urzędowy rejestr. Może chodzić o to, żeby dokonały przeglądu takiej wyceny, dostarczając dowody:

- ▶ dotyczące sposobu, który wykorzystano do błędnego opisanie nieruchomości, albo
- ▶ potwierdzające, że nieruchomości należy przypisać inną wartość, nawet jeśli została prawidłowo opisana.

Z takiego przeglądu może jasno wynikać, że popełniono błąd lub że stanowisko wydaje się prawidłowe, lecz można je lepiej wyjaśnić podatnikowi. Jeżeli jednak dojdzie do sporu, musi istnieć niezależny trybunał, który przyjmie dowody od podatnika i oficjalnego rzeczoznawcy oraz rozstrzygnie spór. Jest bardziej prawdopodobne, że wyspecjalizowany trybunał ds. wyceny będzie posiadał odpowiednie umiejętności do wykonania takiej pracy, ale czasami mogą pojawić się kwestie prawne, które wymagają dalszego postępowania przed sądami powszechnymi.

**6.4.** Taki system, działający w ramach każdego krajowego systemu sądowniczego, jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania podatku od nieruchomości. Możliwość zaskarżenia i niezależnego rozstrzygnięcia powinna gwarantować dobrą praktykę i wspierać standardy zawodowe w całym procesie, a tym samym pomóc w akceptacji systemu przez podatników.

## 7. Nakładanie podatku

**7.1.** Po ustaleniu wartości można zastosować w stosunku do niej system podatkowy. W niektórych systemach istnieje próg *de minimis*, poniżej którego nieruchomości o bardzo niskiej wartości nie są opodatkowane.

**7.2.** Powszechna metoda polega na tym, że stawka podatkowa jest ustalana jako procent wartości. Może być jednolity procent, ale czasami wyższe lub niższe stawki mogą być stosowane do poszczególnych rodzajów nieruchomości (czasami drugi dom objęty jest niższą albo wyższą stawką w zależności od tego, jak zagadnienie to jest postrzegane). Zwolnienia i ulgi omówiono poniżej.

- 7.3.** Proponowane przez Niemcy reformy z 2019 r. przewidują wyższą opłatę za grunty niezagospodarowane uznane za nadające się do zabudowania. Można by uznać, że jest to zgodne z argumentem irlandzkiej opłaty za tereny niezabudowane, która również została opracowana w celu przyspieszenia rozwoju terenów pod zabudowę, zwłaszcza mieszkaniową. Może to uznać za kontrowersyjne w przypadku, gdy wieloletni właściciel ma inne zamiary oraz w przypadku gruntów rolnych.
- 7.4.** W przypadku znaczącej ponownej wyceny może być konieczne ze względów politycznych lub ekonomicznych, by umożliwić stopniowe wprowadzanie nowych zobowiązań.

## 8. Zwolnienia i ulgi

- 8.1.** Choć mogą istnieć pewne zwolnienia lub ulgi, które są konieczne ze względów praktycznych, będą one częściej odzwierciedlać nagromadzenie obaw politycznych w czasie istnienia danego systemu. Proces polityczny ma tendencję do tworzenia większej liczby zwolnień i ulg w celu rozwiązywania pojawiających się problemów, ale każde rozszerzenie takich zwolnień i ulg zawęży podstawę opodatkowania kosztem innych podatników.
- 8.2.** Zwolnienie może zazwyczaj oznaczać, że nieruchomość nie musi być wyceniana. Ulga może zapewniać częściowe lub całkowite zwolnienie z podatku i może być wnioskowana przez podatnika lub stosowana automatycznie.
- 8.3.** Różne państwa członkowskie będą zapewniać zwolnienia od podatków, odzwierciedlające krajowe problemy i historię. Nieruchomości o charakterze religijnym i zabytkowym często mogą podlegać zwolnieniu. Grunty i/lub budynki rolne i/lub leśne często traktowane są w odmienny sposób, czego przykładem może być odrębny system (aktualny „podatek od nieruchomości A” w Niemczech) i zwolnienie w Wielkiej Brytanii, częściowo dlatego, że są one postrzegane jako element procesu produkcji żywności, a nie jako pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Ambasady i inne budynki dyplomatyczne są generalnie zwolnione z podatku. Wszystkie lub niektóre budynki instytucji państwowych są opodatkowane w jednych krajach, ale w innych już nie.
- 8.4.** Ulgi lub zwolnienia z podatku są często postrzegane jako sposób wspierania przedsiębiorstw. Mogą być zapewniane małym przedsiębiorstwom, strefom przedsiębiorczości i innym obszarom rozwoju (promowanie inwestycji, jak rów-

niez łagodzenie kosztów ponoszonych przez użytkowników biznesowych) lub uprzywilejowanym kategoriom.

- 8.5.** Nieruchomości niezabudowane korzystają z ulg w niektórych systemach, lecz Anglia i Walia znacznie ją ograniczyły zarówno dla nieruchomości komercyjnych, jak i mieszkaniowych, aby zachęcić do ich ponownego wykorzystania, nawet jeśli mają być użytkowane w zamian za niższe czynsze.
- 8.6.** Wielka Brytania zapewnia ogólną uznaniową ulgę łagodzącą wpływ podatku od nieruchomości organizacjom charytatywnym, zaś niektóre kraje (np. Hiszpania) koncentrują się na Czerwonym Krzyżu. Istnieć mogą również kraje, w których wiele działań charytatywnych podejmowanych jest przez zwolnione z podatku organy religijne.
- 8.7.** Kilka krajów zapewnia początkowe zwolnienia lub ulgi dla nowych mieszkań lub innych nieruchomości. Proponowane w 2019 r. reformy w Niemczech umożliwiłyby stosowanie obniżonej stawki federalnej w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnictwa socjalnego, lokalnych/komunalnych przedsiębiorstw mieszkaniowych lub spółdzielni mieszkaniowych dlatego, że są one wynajmowane w celu zapewnienia przystępnych cenowo mieszkań, a nie w celu osiągnięcia zysku.
- 8.8.** Wielkość gospodarstwa domowego może wpływać na zobowiązanie do zapłaty podatku mieszkaniowego w niektórych krajach (np. Hiszpanii), zapewniając ulgi dla większych gospodarstw domowych. Anglia zapewnia zniżkę najemcom na wyłączność, a Litwa w 2018 r. wprowadziła zarówno progresywne zakresy oparte na wartości z dostosowaniem do okoliczności rodzinnych.
- 8.9.** Zwykle istnieje wsparcie dla mniej zamożnych płatników podatku od nieruchomości w ramach krajowych systemów zabezpieczenia społecznego. Ulgi mogą być zapewniane zarówno podatnikom opłacającym podatek od nieruchomości mieszkaniowych, jak i podatnikom opłacającym podatek od nieruchomości komercyjnych, którzy zostali dotknięci klęską żywiołową, np. długotrwałą powodzią.
- 8.10.** Komisja Europejska odnotowała zróżnicowane poziomy podatku (od 0,2% do 1,5%) i zniżek (do 90%) pomiędzy gminami na Łotwie (*Raport krajowy europejskiego semestr na rok 2019*).

## 9. Wyższe lub dodatkowe opłaty

- 9.1. W niektórych krajach przewidziano wyższe opłaty, by zniechęcić do określonych zastosowań, np. posiadania drugich domów czy tworzenia supermarketów.
- 9.2. Drugie domy – angielski system podatku od nieruchomości uruchomiono wraz z ulgami dla drugich domów, ale obecnie opracowano opcje dla władz lokalnych, które mogą stosować wyższe niż standardowe stawki podatku.
- 9.3. Alternatywne podejście przyjęła gmina Esch-sur-Alzette w Luksemburgu, wdrażając podatek od pustych lokali mieszkalnych, początkowo w wysokości 100 EUR za metr kwadratowy fasady i za piętro, aby zachęcić właścicieli do sprzedaży lub wynajmu takich nieruchomości, w ślad za środkami podjętymi przez gminy Beckerich i Diekirch.





# **EWNI 3** Współwystępowanie wielu udziałów w nieruchomościach mieszkaniowych

1. Wprowadzenie
2. Wycena
3. Rodzaje własności z wieloma właścicielami
4. Najem i inne prawa
5. Pola kempingowe dla przyczep mieszkalnych
6. Nieruchomość niezbywalna i niezbywalne (nie podlegające cesji)

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. Istnieje wiele sytuacji, w których więcej niż jedna osoba posiada tytuł prawny do danej nieruchomości mieszkaniowej. Jest to potencjalnie bardzo złożone zagadnienie w kontekście wyceny.
- 1.2. Posiadanie przez więcej niż jeden podmiot tytułu prawnego do nieruchomości może wynikać z istnienia struktur własnościowych obejmujących więcej niż jedną osobę, takich jak:
  - ▶ Współwłasność lokalu mieszkalnego, który ma kilku właścicieli, często członków rodziny;
  - ▶ Zbiorowe formy własności nieruchomości obejmujące kilka lokali mieszkalnych (jak w przypadku bloku mieszkalnego), które w zależności od sytuacji i prawa krajowego mogą przybierać formę kondominium lub inną).
- 1.3. Mogą też istnieć inne tytuły prawne niższego rzędu związane z nieruchomością niż własność, które należy rozważyć. Mogą obejmować m.in.:
  - ▶ Umowy najmu, które mogą:
    - ▶ Być zawierane na bardzo długo, długo, krótko, bardzo krótko lub okresowo – miesięcznie, kwartalnie lub rocznie;
    - ▶ Dotyczyć zajmowania nieruchomości lub dzierżawy gruntu pod zabudowę;
    - ▶ Być zbywalne lub niezbywalne;
    - ▶ Umożliwiać podnajem lub zakazywać podnajmu;
    - ▶ Obejmować czynsz lub także dodatkową dopłatę (premię);
    - ▶ Być ogólnie ujęte wraz z innymi prawami i obowiązkami wynajmującego i najemcy;
  - ▶ Umowy najmu i podnajmu mogą być tak skonstruowane, że mogą być w różny sposób zawierane przez osoby fizyczne, indywidualnie lub wspólnie, lub przez spółki;
  - ▶ Prawo do użytkowania, np. umowę użytkowania.

Zazwyczaj oprócz umowy najmu lub innego prawa do nieruchomości mogą też istnieć ramy prawa krajowego, które określą charakter prawny najmu lub danego prawa wraz z wynikającymi z nich korzyściami i obowiązkami.



- 1.4.** Konieczne może być rozważenie, w jakim stopniu lokal mieszkalny został zmieniony przez prace budowlane (np. w celu zwiększenia efektywności energetycznej), które wprowadziły w nim zmiany, a więc określenie odpowiedzi na takie pytania, jak:
- ▶ Jak traktowane są inwestycje wynajmującego wykonane w lokalu?
  - ▶ Jak należy traktować wydatki najemcy na nieruchomości?
  - ▶ Czy dane przedmioty stały się częścią nieruchomości, czy też nadal stanowią zgodnie z prawem usuwalny składnik majątku osobistego podmiotu zajmującego nieruchomości?
  - ▶ Czy są to ulepszenia czy zniszczenia?

Wiele z tych kwestii może być regulowanych przez konkretne przepisy prawa krajowego.

## 2. Wycena

- 2.1.** Zgodnie z instrukcjami klienta wycena ma na celu określenie Wartości rynkowej (zob. *ESW1*) określonego tytułu prawnego do lokalu wraz z jego cechami fizycznymi i prawnymi, zarówno korzystnymi, jak i uciążliwymi, na dzień dzisiejszy lub na dzień przeszły, na który sporządzana jest wycena.
- 2.2.** Uwzględnia się przy tym ograniczenia, jakie mogą wynikać z istnienia innych praw do nieruchomości, a także uzasadnione oczekiwania potencjalnych nabywców dotyczące wszelkich zmian tych okoliczności, np. zakończenia umowy najmu w celu zapewnienia, że lokal nadaje się do natychmiastowego zajęcia (*vacant possession*). Taki czynnik byłby równie istotny, jak wszelkie szersze zmiany, które rynek mógłby wziąć pod uwagę jako potencjalnie wpływające na wartość, takie jak na przykład możliwości rozbudowy nieruchomości, biorąc pod uwagę tytuły prawne do danej nieruchomości posiadane obecnie przez inne osoby.

## 3. Rodzaje własności z wieloma właścicielami

- 3.1.** Współwłasność — taka sytuacja może wystąpić, gdy istnieje więcej niż jeden właściciel, np. gdy:
- ▶ Mąż i żona są współwłaścicielami lokalu; lub

- ▶ Dom jest dziedziczony przez dzieci w równych częściach.

Podobnie jest w przypadku, gdy więcej niż jedna osoba ma prawo najmu do nieruchomości. W kontekście mieszkaniowym tacy współwłaściciele mogą być członkami tej samej rodziny, ale mogą też być zupełnie ze sobą niepowiązani – jak w przypadku, gdy przyjaciele dzielą najem lub uzgadniają wspólny zakup domu na drogim rynku mieszkaniowym.

- 3.2.** Tego typu własność będzie zazwyczaj współwłasnością całości, w niepodzielnych udziałach. Niekiedy współwłaściciele mogą posiadać określone udziały w częściach jednej nieruchomości.
- 3.3.** Taka wspólna własność lub najem może powodować problemy z wyceną, gdy zachodzi potrzeba wyceny udziału tylko jednego ze współwłaścicieli. Na wynik wyceny może mieć wpływ działanie prawa krajowego na daną sytuację oraz wszelkie ograniczenia, jakie może ono nakładać na rozporządzanie całą nieruchomością oraz sposób przenoszenia udziałów w jej własności (najczęściej ma to znaczenie w przypadku śmierci jednego ze współwłaścicieli). Nawet jeśli udział we własności jest zbywalny, Wartość rynkowa ułamkowego udziału będzie prawdopodobnie obniżona w stosunku do wartości bazowej, przy czym w przypadku mniejszych udziałów spadek wartości będzie większy. Może to nie mieć zastosowania przy określaniu szczególnej wartości danego udziału na potrzeby wyceny między współwłaścicielami.
- 3.4.** **Przykład** – Rzeczoznawca majątkowy ma za zadanie określić Wartość rynkową udziału jednej z dwóch siostr, które wspólnie posiadają dom o wartości 250 000 EUR. Ponieważ hipotetyczny nabywca jej udziału kupowałby dom już i w równym stopniu zajęty przez drugą siostrę, prawdopodobnie złożyłby ofertę zakupu w wysokości mniejszej niż połowa wartości domu. Przykładowo Wartość rynkowa połowy udziału może wynosić 110 000 EUR, choć rzeczywista kwota będzie się różnić w zależności od okoliczności. Ten efekt deprecjacji może być większy, jeśli wyceniany udział należałby do jednego z trojga lub czworga rodzeństwa będącego współwłaścicielami nieruchomości, a więc dotyczyłby jednej trzeciej lub jednej czwartej domu.
- 3.5.** W niektórych systemach prawnych jeden ze współwłaścicieli może doprowadzić do wygaśnięcia całej umowy najmu w drodze wypowiedzenia; w innych takie wypowiedzenie nie miałoby takiego skutku, tak więc niektóre wspólne umowy najmu mogłyby trwać w nieskończoność w wyniku kolejnych przeniesień lub związków rodzinnych tworzących nowe prawa do pozostania w nieruchomości.

- 3.6. Ograniczona własność (*shared ownership*)** – problemy z dostępnością mieszkań w niektórych krajach doprowadziły do tego, że niektórzy nabywcy przejmują częściowe prawo własności do lokalu, a za pozostałą część płacą czynsz. Dokładne warunki mogą być różne – od możliwości stopniowego wykupywania przez nabywcę pozostałej części nieruchomości po prawo do odsprzedaży części udziału przyszłemu nabywcy, przy czym rodzaj nabywcy może być czasem ograniczony ze względu na jego lokalizację lub poziom dochodów. Inny właściciel może należeć do sektora budownictwa społecznego lub być udziałowcem dewelopera, który może być zobowiązany do zapewnienia takich mieszkań w ramach uzyskania pozwolenia na realizację większej inwestycji.
- 3.7.** Kwestia wyceny będzie zależeć od konkretnych postanowień umowy dotyczącej danej nieruchomości. Ponieważ takie rozwiązanie jest zwykle oferowane w celu ułatwienia dostępu do rynku mieszkaniowego, udział nabywcy prawdopodobnie zostanie uznany za odpowiadający proporcjonalnej części Wartości rynkowej całego lokalu mieszkalnego (bez obniżki), ponieważ drugi właściciel będzie prawdopodobnie wspierał program, a lokal nie jest zajmowany wspólnie z osobą trzecią. Wartość całej nieruchomości może jednak zostać obniżona, jeśli umowa narusza standardowe warunki udzielania kredytów hipotecznych, ograniczając w ten sposób finansowanie dla nabywców, zwłaszcza gdy nieruchomość może być kupiona tylko przez osobę spełniającą określone, zatwierdzone kryteria.
- 3.8. Kolektywna własność kilku lokali** – najczęściej występuje w przypadku bloków mieszkalnych z pomocniczymi częściami wspólnymi i usługowymi, gdzie każdy lokal może mieć „właściciela” ze zbywalnymi prawami, a właściciele mogą być wspólnie zaangażowani w zarządzanie lub posiadanie większego bloku.
- 3.9. Udziały w spółce będącej właścicielem nieruchomości mieszkaniowej** – Spółka może być właścicielem nieruchomości mieszkaniowej, zarówno pojedynczego mieszkania, jak i całego portfela. Spółka ta może kupować i sprzedawać nieruchomości mieszkaniowe w taki sam sposób, jak każdy inny właściciel, ale nieruchomości będące w posiadaniu spółki mogą być sprzedawane (wraz z innymi rodzajami działalności, które spółka może prowadzić) poprzez sprzedaż udziałów lub akcji spółki. Może się zdarzyć, że taka struktura będzie użytecznym sposobem zarządzania własnością w rodzinie i rozwiązywaniem kwestii spadkowych, a także odpowiada celom podatkowym lub realizuje inne cele.
- 3.10.** Gdy rzeczoznawca jest proszony o wycenę udziałów w takiej spółce, bierze pod uwagę wartość spółki (a nie tylko posiadane przez nią aktywa), a następnie zdolność danego pakietu udziałów do zapewnienia tej wartości. Z zastrzeże-

niem przepisów prawa krajowego dotyczących spółek, główne opcje prezentują się następująco:

- ▶ Jedna osoba posiada wszystkie udziały. Udział tej osoby stanowi w rzeczywistości wartość spółki;
- ▶ Jeżeli jeden udziałowiec lub akcjonariusz posiada wystarczającą liczbę udziałów lub akcji z prawem głosu, aby podjąć decyzję o likwidacji spółki, może zazwyczaj uzyskać bezpośredni dostęp do przysługującej mu części tej wartości, po uwzględnieniu wszelkich dalszych zobowiązań wobec udziałowców lub akcjonariuszy mniejszościowych;
- ▶ W przypadku, gdy pakiet udziałów lub akcji jest wystarczający do zapewnienia kontroli zarządczej nad spółką, ale nie do jej likwidacji, udziałowiec/akcjonariusz sprawuje pewną kontrolę nad dochodami, ale nie posiada ostatecznej możliwości zabezpieczenia pełnej wartości;
- ▶ Pakiety udziałów/akcji o niższej wartości mogą zapewniać pewną kontrolę dzięki połączeniu z innymi pakietami, ale im są mniejsze, tym bardziej ich wartość zależy od dochodu, jaki mogą uzyskać;
- ▶ Jeżeli dany pakiet udziałów/akcji jest zbyt mały, aby zablokować likwidację spółki, jego wartość będzie niewiele większa od dochodu, jaki można z niego uzyskać.

**3.11. Ustawowa ochrona praw innych osób do domu** – prawo może interweniować w celu ochrony interesów innych osób korzystających z lokalu mieszkalnego w sposób, który może wpłynąć na jego wartość.

**3.12.** Typowym przykładem takich okoliczności jest zamieszkiwanie przez małżeństwo domu, który jest własnością tylko jednego z małżonków. Prawo krajowe może przyznawać drugiej osobie prawa do zajmowania lokalu, które mogą być nadrzędne wobec innych roszczeń. Takie przepisy mogą mieć znaczenie, gdy tylko właściciel domu jest stroną umowy, w ramach której kredyt jest zabezpieczony hipoteką na domu, a pożyczkodawca dąży do wejścia w posiadanie tej nieruchomości. Różne jurysdykcje krajowe mogą oferować prawo do potencjalnych roszczeń innym członkom rodziny i osobom wspólnie zamieszkującym z daną osobą nieruchomości.

**3.13.** Prawo krajowe dotyczące najmu lokali mieszkalnych może stwarzać podobne roszczenia w kontekście najmu.

- 3.14.** Niektóre kraje o burzliwej historii mogą nadal dopuszczać występowanie z roszczeniami do nieruchomości przez byłych właścicieli i ich spadkobierców.

## 4. Najem i inne prawa

- 4.1.** **Najem** – może istnieć wiele poziomów prawa własności, gdy nieruchomość jest przedmiotem jednej lub kilku umów najmu. W zależności od umowy najmu i systemu prawnego, który ją reguluje, może to:

- ▶ Wpływać na wartość własności, czasami ją obniżając, a czasami sprawiając, że staje się atrakcyjna jako inwestycja;
- ▶ Tworzyć wartość dla najmu, zwłaszcza gdy jest on długoterminowy lub bezpieczny, zbywalny i oferowany za czynsz niższy od Czynszu rynkowego;
- ▶ Wymagać wyceny w przypadku, gdy wynajmujący może wykupić najemcę;
- ▶ Wymagać wyceny w przypadku, gdy najemca może wykupić lokal od wynajmującego lub starać się o przedłużenie umowy najmu.

W niektórych krajach i w niektórych okolicznościach ustawodawstwo krajowe może mieć wpływ na transakcje dotyczące najmu.

- 4.2.** Chociaż umowy najmu zazwyczaj dotyczą zajmowania lokali, istnieje szereg możliwych form najmu, w tym:

- ▶ Bardzo długa dzierżawa gruntu umożliwiająca wybudowanie lokalu lub lokali mieszkalnych;
- ▶ Umowa lub umowy najmu pośredniczące między ostatecznym właścicielem nieruchomości a najmem pozwalającym zająć lokal, zawierane czy to ze względu na różne interesy rodzinne lub finansowe, czy też wykorzystywane jako sposób zarządzania wspólnym pakietem nieruchomości.

- 4.3.** W przypadku, gdy prawo najmu należy do więcej niż jednej osoby, prawo krajowe może zawierać różne przepisy dotyczące sytuacji, w której jeden ze współnajemców chce odstąpić od najmu. Prawo może albo zakończyć całą umowę najmu, albo pozostawić pozostałym współnajemców z prawem najmu, łącznie z wynikającymi z niego korzyściami i zobowiązaniami.

- 4.4.** Dla celów wyceny **udział właściciela** w najmie będzie zwykle traktowany jako udział o charakterze inwestycyjnym, chyba że najem zbliża się ku końcowi

i jest opłacany kwotą wysokości Czynszu rynkowego. W takim wypadku często dostępne są dowody sprzedaży podobnych nieruchomości inwestycyjnych w warunkach rynkowych, które można przeanalizować, aby wspomóc przeprowadzenie wyceny, bezpośrednio pod względem wartości, ale także jako wskazanie stopy zwrotu. Rzeczoznawca powinien zazwyczaj rozważyć oczekiwania dotyczące możliwości uzyskania nieruchomości w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania (*vacant possession*).

- 4.5.** W przypadku gdy najem jest długoterminowy, wynika z umowy lub przepisów prawa, a czynsz jest niższy od aktualnego Czynszu rynkowego, udział właściciela w nieruchomości może mieć mniejszą wartość jako inwestycja:
- ▶ Aktualny czynsz może być niższy niż Czynsz rynkowy (ale może być bardziej bezpieczny);
  - ▶ Możliwość przywrócenia stanu nadającego się do natychmiastowego zamieszkania (*vacant possession*) jest bardziej odległą (i potencjalnie niepewną).
- 4.6.** Może zaistnieć potrzeba wyceny **udziału najemcy**. Może to wymagać szczególnej staranności w zakresie określenia, czy chodzi tu o:
- ▶ Wartość rynkową udziału najemcy;
  - ▶ Wycenę na potrzeby transakcji pomiędzy najemcą a wynajmującym, a więc z uwzględnieniem wartości specjalnej, a zwłaszcza Wartości połączenia (zwaną też Wartością synergiczną).
- 4.7.** Wartość udziału najemcy będzie najbardziej oczywista w przypadku, gdy najemca ma możliwość scedowania umowy najmu za określoną wartość, z potencjalnymi wartościami porównywalnymi do analizy. Zasadniczo zależy to od tego, w jakim stopniu:
- ▶ Nieruchomość jest wynajmowana za czynsz niższy niż Czynsz rynkowy, co może mieć miejsce, gdy ustalenia dotyczące czynszu są stare, renegotjacja czynszu nie jest możliwa, czynsz jest obniżony ze względu na urzędową kontrolę wysokości czynszów lub gdy najemca ulepszył nieruchomość, a jego praca nie jest brana pod uwagę przy aktualizacji czynszu;
  - ▶ W jakim horyzoncie czasowym można się spodziewać utrzymania się takiego stanu rzeczy.

Różnica między rzeczywistym czynszem a Czynszem rynkowym może być następnie skapitalizowana według odpowiedniej stawki, aby uzyskać dodatkową kwotę, jaką oferent zapłaciłby za taką, a nie inną formę najmu porównywalnej

nieruchomości za Czynsz rynkowy. Wartość tę można następnie skorygować o inne czynniki, takie jak ewentualne roszczenia stron związane z końcem najmu, np. z tytułu zniszczeń. Wynikiem tej oceny jest kwota, jakiej rynek mógłby oczekiwać za ten najem jako składnik aktywów.

- 4.8.** Jednakże szczególne relacje między wynajmującym a najemcą mogą doprowadzić do sytuacji, w której w ich wspólnym interesie będzie uwolnienie wartości wynikającej z łączących je ustaleń. Jest to najbardziej prawdopodobne, gdy wartość inwestycji jest niższa od wartości lokalu mieszkalnego w stanie nadającym się do natychmiastowego zajęcia (*vacant possession*). Różnica między tymi wartościami, zwana premią za stan nadającym się do natychmiastowego zajęcia (*vacant possession premium*), może zostać uzyskana przez każdą ze stron, która kupi udziały drugiej strony, łącząc w ten sposób prawo własność nieruchomości z jej faktycznym zajmowaniem. Sposób podziału tej premii między strony będzie odzwierciedlać stosunek motywacji i okoliczności w danym przypadku. Czy wynajmujący rozpaczliwie potrzebuje uzyskać pieniądze, czy też ma pozafinansowe powody, by chcieć wejść w posiadanie nieruchomości? Czy nieruchomość tak bardzo odpowiada najemcy, że wolałby przebywać w niej jako jej właściciel niż znajdować się gdziekolwiek indziej? Czy istnieje prawdopodobieństwo, że najemca odejdzie lub umrze? Nie istnieje konieczność wymagająca równego podziału wartości premii między wynajmującego i najemcę, dlatego też wartość tę należy ustalać w konkretnych okolicznościach.
- 4.9.** Taka ocena może przewidywać uzyskanie większej wartości w przypadku, gdy odejście długoterminowego najemcy może umożliwić przeprowadzenie wartościowej przebudowy nieruchomości, niezależnie od tego, czy chodzi o podział większego domu na osobne mieszkania, czy o bardziej kompleksowy projekt. Podejście byłoby takie samo, ale wartość i motywacje mogą być większe.
- 4.10.** **Najem warunkowany remontem** (*development tenancy*) – właściciel zniszczonej nieruchomości, którego nie stać na jej remont, ale który nie chce jej sprzedać, może wynająć nieruchomość na warunkach wymagających przeprowadzenia remontu przez najemcę, co zazwyczaj jest rekompensowane niskim czynszem i/lub długim okresem najmu.
- 4.11.** **Wiele umów najmu w jednym lokalu mieszkalnym** – istnieją okoliczności, w których właściciel gruntu może przyznać deweloperowi długoterminową umowę najmu w celu umożliwienia mu wybudowania na nim budynku mieszkalnego. Deweloper następnie sprzedaje domy lub mieszkania, zawierając przy tym długoterminowe umowy podnajmu, które można następnie odsprzedać na rynku. Deweloper może następnie zatrzymać lub sprzedać główną umowę najmu, czy to inwestorowi, czy też podmiotowi, który będzie zarządzał nieruchomością.

mością w imieniu podnajemców (przepisy krajowe mogą określać wymogi w tym zakresie).

**4.12. Wycena długich umów najmu na potrzeby mieszkaniowe** – Umowy najmu na potrzeby mieszkaniowe mogą być zawierane na tak długi okres i być tak zbywalne, że mogą mieć w praktyce charakter własności, choć podlegają czynszowi (nominalnemu lub znacznemu) oraz innym ograniczeniom.

**4.13.** Stwarza to pewne problemy związane z wyceną, np.:

- ▶ Wycenianie wartości udziału ostatecznego właściciela, z długoterminowym prawem do bardzo stabilnego, często niskiego (ale czasem rosnącego) czynszu oraz finalnym powrotem nieruchomości na rynek;
- ▶ Wycenianie wartości głównej umowy najmu, wraz z wynikającymi z niej dochodami pochodzącymi z zazwyczaj nadal niskich czynszów, ale być może także zobowiązaniami wobec nieruchomości, czy to tylko wobec wspólnych części majątku, czy też w ujęciu bardziej ogólnym. Poziomy tych czynszów z podnajmu będą odzwierciedlały warunki rynkowe, ponieważ deweloperowi zwykle zależy bardziej na uzyskaniu wpływów kapitałowych przynoszących natychmiastowy zysk na pokrycie kosztów niż na długoterminowym strumieniu dochodów. Wpływy kapitałowe są maksymalizowane poprzez ustalenie czynszów za długoterminowe umowy najmu mieszkań na niskim poziomie. Wyższe czynsze ograniczyłyby zdolność nabywców podnajmowanych nieruchomości do dokonania zakupu z zabezpieczeniem hipotecznym, a to zobowiązanie bezpośrednio zmniejszyłoby wysokość ich wolnego dochodu, który mogą przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego;
- ▶ Wycenianie umów najmu lokali mieszkalnych wraz z wpływem czasu na różne potrzeby, począwszy od sprzedaży lub refinansowania kredytu hipotecznego, a skończywszy na rozwodzie lub przedłużeniu umowy najmu. Kwestie te stają się coraz bardziej istotne, gdy pozostały okres najmu staje się coraz krótszy wraz z upływem czasu. Efekt ten nasila się na rynkach, na których wartość nieruchomości mieszkaniowych zależy od finansowania hipotecznego. Tam, gdzie nieruchomości są chętniej kupowane przez osoby, które mogą kupić je od razu, wartości mogą bardziej bezpośrednio odzwierciedlać ich preferencje. Przykładowo, może to wyglądać następująco:
  - ▶ Jeśli do końca okresu najmu nieruchomości mieszkaniowej pozostało ponad 100 lat, jej wartość może być bardzo zbliżona do wartości w przypadku zwykłego prawa własności;
  - ▶ Jeśli do końca okresu pozostało mniej niż 30 lat, każdy potencjalny nabywca wie, że wartość odsprzedaży wkrótce spadnie, więc będzie oferować niższą cenę zakupu;



- ▶ Jeśli zakup będzie prawdopodobnie wspomagany kredytem hipotecznym zabezpieczonym na umowie najmu, interes instytucji kredytowej dotyczący zabezpieczenia spłaty kredytu zmotywuje ją do zmniejszenia oferowanej kwoty, gdy pozostały okres przedmiotowego najmu osiągnie poziom krótszy niż, powiedzmy, 80 lat. W przypadku kredytu hipotecznego na okres, powiedzmy, 25 lat, kredytodawca jest zainteresowany możliwością odsprzedaży nieruchomości przez cały ten okres. Czynniki te będą miały szerszy wpływ na nieruchomości na rynkach, na które wpływa finansowanie hipoteczne.
- 4.14.** Może to skłonić takiego najemcę do podjęcia negocjacji z wynajmującym w sprawie nowej lub przedłużonej umowy najmu, czy to w ramach przepisów ustawowych, czy też w inny sposób. W kontekście takich negocjacji ważną rolę odgrywają wyceny różnych udziałów powiązanych z nieruchomością.
- 4.15.** Mogą istnieć szczególne krajowe formy prawne dotyczące długoterminowych umów najmu lokali mieszkalnych, takie jak emfiteuza (*emphytéose*) we Francji, a w bardziej ogólnym ujęciu mogą je także regulować konkretne ustawodawstwa krajowe.
- 4.16. Wartość czynszu** – Choć w omawianych tu sytuacjach zwykle zakłada się, że strony działające niezależnie od siebie zawarły umowę, w której uzgodniono wysokość czynszu, prawo podatkowe może wymagać ustalenia Wartości czynszu rynkowego między stronami, które można uznać za powiązane. Tak więc, gdy dziecko wynajmuje dom od rodzica w zamian za niski czynsz, prawo podatkowe może przyjmować wartość Czynszu rynkowego przy ustalaniu dochodu rodzica na potrzeby opodatkowania. Należałoby wówczas podać Wartość czynszu.
- 4.17.** Proces ten byłby dokładnie taki sam, jak w przypadku każdego innego ustalenia Czynszu rynkowego nieruchomości mieszkaniowej i opierałby się o wycenę nieruchomości, znajomość czynszów na właściwym rynku oraz rozważenie warunków umowy najmu lub innych zobowiązań, w tym dotyczących napraw.
- 4.18.** Prawo krajowe może wymagać, aby wysokość czynszu była ustalana na innej podstawie, np. na obszarach podlegających jednej z form ustawowej kontroli czynszów, która:
- ▶ wymaga, aby czynsz był ustalany na określonej podstawie (np. „sprawiedliwy” czynsz);
  - ▶ ogranicza możliwość wzrostu istniejących czynszów.

W przypadku, gdy sytuacja wymaga określenia wyceny na podstawie osądu, zazwyczaj istnieją krajowe praktyki i decyzje w sprawach spornych, które mogą być pomocne w tym zakresie.

- 4.19.** Rzeczoznawca może również rozważyć oczekiwania dotyczące możliwości powrotu do Czynszu rynkowego lub wartości nieruchomości dla stanu nadającego się do natychmiastowego zajęcia (*vacant possession value*).
- 4.20.** **Inne interwencje ustawowe** – prawo krajowe może także interweniować w innych kwestiach niż czynsz i zabezpieczenie praw najemcy. W rozwiązaniach prawnych mogą pojawić się też istotne kwestie dotyczące jakości i fizycznego charakteru lokalu mieszkalnego, które mogą wymagać przeprowadzenia prac lub uniemożliwiać jego wynajem. Na przykład, dążenie do poprawy efektywności energetycznej nieruchomości spowodowało, że w niektórych krajach ograniczono możliwość wynajmu najmniej efektywnych nieruchomości nim nie zostaną przeprowadzone określone prace. Rzeczoznawca musi wiedzieć, jakie kwestie są istotne dla danego lokalu.
- 4.21.** **Użytkowanie oraz podobne prawa** – Użytkowanie (w niektórych krajach funkcjonujące pod innymi nazwami) odnosi się do formy ograniczonego prawa rzeczowego występującego w systemach prawa cywilnego i mieszanego, które łączy w sobie zarówno:
- ▶ Prawo do użytkowania lub korzystania z nieruchomości bezpośrednio i bez dokonywania w niej zmian; oraz
  - ▶ **Prawo do czerpania zysków z nieruchomości, np. poprzez wynajmowanie lokalu** – „zyski” z użytkowania to wszelkie odnawialne przychody z nieruchomości. To właśnie ten aspekt odróżnia użytkowanie od zwykłego prawa do zajmowania nieruchomości.

Samą nieruchomość należy pozostawić w stanie, w jakim się ją otrzymało do dyspozycji, wypełniając obowiązek konserwacji przestrzeni i zachowując jej charakter. Prawa dotyczące sprzedaży, darowizny, wymiany, zmieniania lub niszczenia nieruchomości stanowią elementy pełnego prawa własności i nie dotyczą użytkowania. W niektórych systemach prawnych prawo do użytkowania może przysługiwać kilku podmiotom – jeśli zostało przyznane dożywotnio, będzie obowiązywać do śmierci ostatniej z osób. Użytkowanie może być przyznane na czas określony, np. na okres dożywotni lub krótszy, przy czym prawo krajowe może ograniczać okres, przez który spółka może posiadać prawo użytkowania. Każda umowa najmu nieruchomości, której stroną jest użytkownik posiadający do niej prawo, musi być zawarta na okres krótszy niż czas trwania tego prawa.

- 4 .22.** Użytkownik może być zobowiązany do rozliczenia się ze stanu składnika majątku na koniec okresu użytkowania, w związku z tym zaleca się zarejestrowanie informacji o stanie początkowym nieruchomości lub przeprowadzenie inwentaryzacji.
- 4 .23.** W niektórych krajach prawo do użytkowania może wynikać z prawa spadkowego jako zabezpieczenie dla żyjącego małżonka i dzieci kosztem innych spadkobierców. Wzajemnie uzgodniona reorganizacja tej kwestii zwykle wymaga przeprowadzenia wyceny.
- 4 .24.** Użytkownik zazwyczaj musi ponosić koszty i płacić podatki związane z zajmowaniem nieruchomości, ale ubezpieczenie nieruchomości może leżeć po stronie właściciela.
- 4 .25.** Niektóre aspekty stosunków między użytkownikiem a właścicielem mogą być regulowane przez prawo krajowe oraz sądy.
- 4 .26.** W przypadku konieczności dokonania wyceny prawa użytkowania, jej podstawą jest zazwyczaj wartość lokalu mieszkalnego oraz przewidywany okres pozostały do końca życia użytkownika lub pozostały okres, na jaki przekazano mu nieruchomość do użytkowania. Wartość powinna być ustalona na podstawie aktualnego stanu nieruchomości, a nie jej potencjalnego zagospodarowania przez pełnoprawnego właściciela.
- 4 .27.** **Podobne udziały w nieruchomości** – w systemach prawa zwyczajowego dożywotni udział w nieruchomości mieszkaniowej byłby bardzo podobny do użytkowania, zapewniając użytkownikowi korzyści, ale nie udział kapitałowy.
- 4 .28.** **Nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania** – Właściciel nieruchomości, której dotyczy przyznane prawo użytkowania, jest powszechnie nazywany „właścicielem tytularnym” (*bare owner*) (czasami też „głównym właścicielem” (*main proprietor*)), a jego tytuł prawny do nieruchomości określa się jako tytularną własność nieruchomości (*bare/nue propriety*). W jurysdykcji prawa zwyczajowego osoba taka byłaby zwykle określana jako remainderman.
- 4 .29.** Tytularny właściciel nieruchomości nie może ingerować w sposób użytkowania lub korzystania z gruntu przez użytkownika w ramach przyznanych mu praw, ale może starać się chronić nieruchomość przed jej niewłaściwym użytkowaniem.

- 4.30.** Użytkownik może być zmuszony do zrzeczenia się swojego prawa, jeżeli właściciel tytułarny chce obciążyć nieruchomości hipoteką. Wszelka sprzedaż, przeniesienie prawa do lub dziedziczenie tytułarnej własności nieruchomości uwzględniałyby prawo do użytkowania.
- 4.31.** Z zastrzeżeniem warunków, na jakich przyznano prawo użytkowania lub innych istotnych okoliczności, wartość tytułarnej nieruchomości jest w najlepszym wypadku równa bieżącej wartości w momencie powrotu nieruchomości po zakończeniu jej użytkowania.
- 4.32. Ulepszenia** – Na potrzeby wyceny konieczne może okazać się rozważenie, czy wynajmujący lub najemca ulepszyli lub zmienili nieruchomości mieszkaniową lub dodali do niej nowe elementy.
- 4.33.** Wprowadzenie przez wynajmującego ulepszeń w nieruchomości mieszkaniowej w trakcie trwania umowy najmu może być podyktowane względami ustawowymi, ekonomicznymi lub osobistymi. Uzyskanie przez wynajmującego dostępu do lokalu w celu wykonania prac zazwyczaj wymaga zgody najemcy. Zgodnie z prawem krajowym lub umową podpisaną z najemcą, ulepszenie nieruchomości może spowodować podwyżkę czynszu lub umożliwić późniejszy wzrost Wartości czynszu – np. przy kolejnym wynajmie.
- 4.34.** Umowa najmu może wymagać od najemcy uzyskania zgody wynajmującego przed wykonaniem jakichkolwiek istotnych prac dotyczących nieruchomości. W umowie można zawrzeć postanowienia dotyczące tego, w jaki sposób należy traktować wszelkie znaczące inwestycje, czy to poprzez zapewnienie podstawy do odszkodowania, jeżeli najemca opuści lokal w momencie, gdy prace mają jeszcze wartość, czy poprzez przedłużenie umowy najmu, czy też w inny sposób. Może się zdarzyć, że ulepszenia nie będą brane pod uwagę przy aktualizowaniu czynszu dla obecnego najemcy, choć mogą zwiększyć Wartość czynszu przy późniejszym wynajmie nieruchomości nowemu najemcy.
- 4.35.** W przypadku, gdy najemca instaluje elementy wyposażenia, np. w ramach systemu ogrzewania lub w kuchni, faktyczne i prawne okoliczności decydują o tym, czy elementy te stają się na tyle trwałymi komponentami nieruchomości, że zaczyna się je uważać za przynależne do tej nieruchomości, a najemca nie powinien ich usuwać w żadnym późniejszym okresie lub na koniec najmu.
- 4.36. Zniszczenia** – w przypadku, gdy użytkowanie lokalu przez najemcę spowodowało pogorszenie jego stanu, czy to w wyniku działań najemcy, czy też zaniedbania,

może zaistnieć potrzeba wyceny wartości zniszczeń na koniec okresu najmu. Ich wartość może zostać potrącona z kaucji najemcy wniesionej za najem lub być przedmiotem roszczenia finansowego wobec najemcy. Przepisy prawne określają, czy wycena ta powinna być oparta na szacowaniu kosztów prac naprawczych, czy spadku wartości lokalu.

## 5. Pola kempingowe dla przyczep mieszkalnych

Miejsce do zakwaterowania może zostać udostępnione przez właściciela pola kempingowego dla przyczep, który wynajmuje miejsca na terenie pola do wykorzystania na potrzeby stałego zamieszkania w przyczepie kempingowej. Właściciel terenu zwykle zapewnia wszystkie usługi, a często także inne udogodnienia. Transakcje dotyczące przyczep kempingowych wykorzystywanych jako miejsca stałego zamieszkania (mobile homes), dotyczące zarówno kupna, jak i sprzedaży, muszą być zazwyczaj zawierane z właścicielem pola kempingowego w ramach zarządzania polem oraz jako przedstawicielem działalności gospodarczej. Tak więc same wykorzystywane w ten sposób przyczepy mają zwykle ograniczoną wartość (ich przystępność cenowa i lokalizacja są istotne dla najemców), ale całe pole kempingowe może być wyceniane jako nieruchomość zarządzana przez firmę.

## 6. Nieruchomość niezbywalna i niezbywalna (niepodlegająca cesji)

- 6.1. Mogą istnieć cenne prawa majątkowe, których posiadacz nie może sprzedać ani scedować, ale które nadal mogą czasami wymagać wyceny.
- 6.2. Zwykle ma to miejsce, gdy:
  - ▶ Nieruchomość została przekazana instytucji publicznej lub organizacji charytatywnej na warunkach wykluczających jej zbycie w celu zachowania jej dla dobra publicznego, co ma np. miejsce w przypadku niektórych budynków o szczególnym znaczeniu historycznym, kulturalnym lub architektonicznym. Nieruchomość może nadal mieć wartość dodatnią lub musi zostać ujęta jako składnik pasywów;

- ▶ Lokal został wynajęty najemcy na podstawie umowy najmu, która zabrania przeniesienia praw, być może dlatego, że właściciel chce kontrolować, kto zajmuje nieruchomość. Ta umowa najmu może nadal mieć wartość sama w sobie, zwłaszcza jeśli nieruchomość jest wynajmowana za kwotę niższą niż Czynsz rynkowy lub oferuje inne korzyści w porównaniu z rynkiem porównywalnych nieruchomości. Gdyby takie zastrzeżenie stanowiło znaczące obciążenie, najemca mógłby dążyć do jego odrzucenia.

Podobne problemy mogą powstać, gdy najemca ma dożywotnie prawo do korzystania z nieruchomości lub uprawnienia do użytkowania nieruchomości.

- 6.3.** Uczynienie nieruchomości niezbywalną nie sprawia, że traci ona wartość. Oznacza to, że wartość nie może być zrealizowana jako suma kapitałowa, a wartość kapitałowa nieruchomości nie jest dostępna jako zabezpieczenie kredytu. Niemniej jednak nadal mogą istnieć powody, dla których ktoś może chcieć zapłacić za przejęcie takiej nieruchomości, która może zapewniać cenne korzyści lub dochód.
- 6.4.** W niektórych przypadkach warto oddzielić wartość przedsiębiorstwa korzystającego z nieruchomości od wartości samej nieruchomości. To rozróżnienie może być najbardziej klarowne w sytuacji, gdy firma korzysta z wynajmowanej nieruchomości, do której praw nie może legalnie przenosić, ale która jest wynajmowana za czynsz niższy niż rynkowy.
- 6.5.** W takich sytuacjach rzeczoznawca majątkowy powinien rozważyć takie kwestie jak:
  - ▶ **Jaki jest cel wyceny?** Warto wiedzieć, czy lokal ma być wyceniony na potrzeby bilansu, rozvodu, rozwiązania spółki partnerskiej, opodatkowania, przymusowego wykupu, czy też wyznaczenia wysokości czynsz. Wycenianie między stronami, takimi jak właściciel mieszkania i najemca lub członkowie rodziny, może oznaczać określenie Wartości godziwej lub specjalnej, często zależnej od Wartości synergicznej lub połączenia, a nie Wartości rynkowej. W niektórych sytuacjach celem wyceny może być określenie Wartości inwestycyjnej lokalu dla osoby fizycznej;
  - ▶ **Jak absolutne jest ograniczenie dotyczące zbycia?** Chociaż możliwości mogą być różne w zależności od jurysdykcji, może się zdarzyć, że prawo oferuje środki umożliwiające zaskarżenie zakazu zbycia w drodze sądowej.
- 6.6.** W innych okolicznościach może istnieć komercyjna możliwość zapłaty osobie, która nałożyła ograniczenie zbycia, za jego usunięcie w drodze porozumienia

stron. W takich przypadkach sytuacja staje się bliższa okolicznościom, w których istnieją ustawowe lub umowne ograniczenia dotyczące tego, kto może posiadać lub zajmować nieruchomość, w przypadku których mogą występować różne poziomy dyskontowania stosowane do nieobciążonej wartości przeznaczonej na sprzedaż. Może się zdarzyć, że chociaż nieruchomość nie jest technicznie niezbywalna, to złożona struktura własności może sprawić, że w praktyce przed jej zbyciem będzie się trzeba zmierzyć ze znacznymi przeszkodami.

**6.7.** Jeżeli właścicielem lokalu jest przedsiębiorstwo, wówczas, chociaż przedsiębiorstwo musi pozostać właścicielem, faktyczna własność może przejść w inne ręce wraz ze sprzedażą przedsiębiorstwa, ale najważniejsza wycena będzie w takim przypadku prawdopodobnie dotyczyła wartości udziałów lub akcji firmy.

- ▶ **Czy ograniczenie zezwala lub zabrania wynajmować lokal na podstawie umowy (pod)najmu, na podstawie której można pobierać czynsz lub dodatkową opłatę?** Wynajem nieruchomości stanowi sposób osiągnięcia wartości przy jednoczesnym zachowaniu ostatecznej własności i kontroli nad nieruchomością;
- ▶ **Czy to miejsce, w którym znajduje się lokal jest niezbywalne, czy też sam lokal także ma zostać zachowany?** To rozróżnienie może pokazać, czy nieruchomość ma możliwości inwestycyjne.

**6.8.** Zgodnie z okolicznościami i instrukcjami, standardowym podejściem do określenia wartości kapitałowej takiej nieruchomości (wymaganej dla celów podatkowych) jest rozważenie, ile ktoś zapłaciłby za nabycie tytułu prawnego do lokalu, którego możliwości zbycia podlegają ograniczeniom. W ramach takich rozważań można na przykład:

- ▶ Przyjąć przedmiotową nieruchomość taką, jaka jest;
- ▶ Założyć, że ograniczenie zostało zniesione, aby umożliwić jednorazowe zbycie;
- ▶ Uznać, że nabywca lub osoba lub podmiot, na który własność ma zostać zgodnie z prawem przeniesiona, zostanie po przeniesieniu związany przedmiotowym ograniczeniem

i następnie zastanowić się, jaka byłaby Wartość rynkowa dla danej transakcji.

**6.9.** Przykładem takiej sytuacji może być długoterminowa umowa najmu lokalu, której cesja nie jest prawnie dozwolona, w przypadku której jedyną kwestią, którą trzeba brać pod uwagę jest czynsz, a więc nie rozważa się tu żadnych innych czynników:

- ▶ Jeżeli umowa najmu wyznacza czynsz, którego wysokość jest już równa wysokości Czynszu Rynkowego i w porównaniu z innymi podobnymi nieruchomościami najem ten nie posiada żadnych atrakcyjnych cech dodatkowych, może on nie mieć żadnej wartości;
- ▶ Jednakże, jeśli czynsz wynikający z umowy najmu jest znacznie niższy od aktualnie obowiązującego Czynszu rynkowego za tego typu nieruchomość, różnica ta ma wartość, którą kalkuluje się na podstawie okresu, przez który można oczekiwać, że dany czynsz będzie obowiązywać. To pozwala określić wartość najmu jako składnika aktywów.

**6.10.** Rozważając kwestię własności lokalu można też postrzegać kupno niezbywalnego tytułu prawnego jako ekwiwalent kupna dożywotniego prawa do zajmowania lokalu bez płacenia czynszu i oszacować wartość zgodnie z takim podejściem, uwzględniający przy tym obowiązki wynikające z tytułu własności.

**6.11.** Takie sytuacje wymagają nie tylko przeprowadzenia uważnej analizy i przeglądu, ale także klarowności przy raportowaniu ich wyników. Znaczenie tej ostatniej kwestii jest szczególnie wyraźnie widoczne w kontekście np. spraw rozwodowych, kiedy to rzeczoznawca może wycenić wartość lokalu zgodnie z udzielonymi mu instrukcjami, ale w kontekście podziału majątku zarówno stronom, jak i sądowi przydać się może także jasna informacja o tym, że dany lokal, jako nieruchomość niezbywalna, nie stanowi wartości możliwej do zrealizowania, a jedynie wartość dostępną tylko dla posiadacza tytułu prawnego do tego lokalu.







# **EWNI 4** Zabytkowe nieruchomości mieszkaniowe (nieruchomości chronione przepisami prawa)

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Terminologia
4. Wytyczne
5. Wycena

## 1. Wprowadzenie

Budynki i obiekty uznane oficjalnie za zabytki o znaczeniu historycznym, architektonicznym lub innym, lub zlokalizowane na obszarach chronionych można spotkać we wszystkich zakątkach Europy. Mogą być to nieruchomości prywatne lub należące do skarbu państwa, które znajdują się na uboczu oraz w centrum miast. Istnieje wiele różnych rodzajów budynków zabytkowych i historycznych. Podejmując się zlecenia przygotowania wyceny budynku zabytkowego, rzeczoznawca musi nie tylko zaznajomić się z określonym rodzajem zabytkowego budynku, ale także być w stanie ocenić lub dowiedzieć się, czy wyceniany obiekt znajduje się na liście zabytków.

## 2. Zakres

- 2.1. Zakres niniejszej Noty informacyjnej ma na celu wspierać rzeczoznawcę w przypadku zleceń obejmujących wycenę budynku lub obiektu zabytkowego. Nieruchomości tego typu mogą same w sobie stanowić obiekty o szczególnym znaczeniu architektonicznym lub historycznym lub też znajdować się na obszarach chronionych na podstawie innych, choć zazwyczaj zbliżonych, regulacji.
- 2.2. Mimo, że poniższe ustępy mogą okazać się pomocne w procesie wyceny Pomników historycznych i obiektów starożytnych o charakterze niemieszkalnym, niniejsza Nota informacyjna nie jest przeznaczona do tego celu.

## 3. Terminologia

- 3.1. **Budynki zabytkowe** – nieruchomości prywatne lub należące do skarbu państwa, które decyzją władz zostały uznane za chronione z uwagi na swoje znaczenie architektoniczne, historyczne lub inne.
- 3.2. **Obiekty zabytkowe** – mimo że większość obiektów zabytkowych stanowią budynki, pozostałe obiekty, jak np. mury graniczne, mogą również zostać objęte ochroną.
- 3.3. **Obszary chronione** – obszary uznane przepisami prawa za miejsca o szczególnym znaczeniu architektonicznym lub historycznym, w celu zachowania i ochrony ich charakteru. Bez względu na to, czy określone obszary chronione to tereny miejskie, centra miast, wioski czy otwarte obszary wiejskie, obiekty i inne bu-

dynki na nich zlokalizowane podlegają ochronie, a ich rozbudowa podlega bardziej rygorystycznym przepisom. Poniżej wskazano pozostałe obszary chronione z uwagi na kwestie ekologiczne lub siedliskowe.

- 3.4.** W niniejszej Nocie informacyjnej nie zostały omówione poniższe obiekty podlegające ochronie:
- ▶ **Pomniki historyczne i obiekty starożytne** – tego typu nieruchomości rzadko podlegają wycenie w celach konwencjonalnych, jednak w przypadku niektórych może być konieczne oszacowanie wartości w celu ujawnienia jej w bilansach instytucji z sektora publicznego. Niniejsza Nota informacyjna odnosi się wyłącznie do pomników historycznych i obiektów starożytnych, które posiadają aktualny status mieszkaniowy;
  - ▶ **Obszary przyrodnicze** – mogą obejmować sporadycznie lokale, które należy poddać wycenie; w takim przypadku należy przeanalizować możliwe ograniczenia dotyczące użytkowania lub rozbudowy. Jeśli pomimo obowiązujących ograniczeń dopuszczone zostaną jakiegokolwiek obiekty mieszkalne, z dużym prawdopodobieństwem będzie wiązało się to z obowiązkiem zapewnienia siedliska zastępczego.

## 4. Wytyczne

- 4.1.** Kiedy budynek zostanie wpisany na listę obiektów chronionych, w przypadku konieczności otrzymania zgody odpowiednich władz na przeprowadzenie prac, które mogą wpływać na szczególne przeznaczenie budynku, staje się on przedmiotem szczególnych inspekcji dotyczących planowania przestrzennego. Ww. prace mogą dotyczyć wnętrza lub struktury zewnętrznej obiektu i obejmować każdą czynność – od niewielkich projektów po całkowitą rozbiórkę. Każda zmiana lub wyburzenie wymaga zgody. Mogą występować dodatkowe koszty związane z posiadaniem lub zasiedleniem budynku, dotyczących m.in. ogrzewania, ubezpieczenia (które wymaga czasem specjalistycznych konsultacji w kwestii kosztów przebudowy) oraz utrzymania obiektu, a poszczególne części nieruchomości o charakterze historycznym mogą nie nadawać się do użytku lub ich użytkowanie jest ograniczone np. z uwagi na występowanie nietoperzy.
- 4.2.** Rzeczoznawca musi być w stanie ustalić, czy nieruchomość podlegająca wycenie jest obiektem zabytkowym lub podlega innej ochronie. W większości krajów, rejestr budynków zabytkowych jest powszechnie dostępny i umieszczony na stronie internetowej właściwych instytucji. Klient jest zwykle w stanie doradzić w tej kwestii, jako że status nieruchomości jest ujawniony w dokumentacji nieruchomości, tytule własności, planach architektonicznych lub innych oficjalnych

decyzjach. Jeśli tej kwestii nie uda się zweryfikować, należy wskazać na ten fakt w Operacie.

- 4.3.** Jeśli nieruchomość uznana jest za zabytkową, rzeczoznawca powinien upewnić się, czy ochronie podlega całość nieruchomości czy jej część. Nie jest oczywiste, że charakter zabytkowy ma cała nieruchomość. Może zdarzyć się, że za zabytkową uznana jest jedynie fasada budynku, jedna ze ścian, czy nawet malowidło na jednej z wewnętrznych ścian. Można spodziewać się większej tolerancji w zakresie zezwoleń na prowadzenie prac, które nie dotyczą części budynku nie uznanych za zabytkowe, a które mogą pomagać w utrzymaniu dobrego stanu budynku.
- 4.4.** Status obiektu zabytkowego może mieć znaczenie w kwestii tego, czy budynek spełnia minimalne wymagania dotyczące charakterystyki energetycznej czy też posiada Świadectwo charakterystyki energetycznej. Artykuł 4 (2)(a) Dyrektywy 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków określa, że państwa członkowskie mogą zdecydować nie ustalać lub nie stosować minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej w odniesieniu do „*budynków podlegających formalnie ochronie jako część określonego środowiska lub z uwagi na ich szczególne znaczenie architektoniczne lub kulturalne, w przypadku gdy konieczność spełnienia określonych minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej w sposób niedopuszczalny zmieniłaby ich charakter lub wygląd*”. Artykuł 12 (6) rozszerza ten wyjątek również jeśli chodzi o Świadectwa charakterystyki energetycznej.
- 4.5.** Rzeczoznawca powinien także zbadać i ujawnić, czy teren wokół nieruchomości jest obszarem chronionym lub podlega innym przepisom ochronnym. Wszelkie restrykcje, które odnoszą się do całego obszaru, mogą ograniczać użytkowanie nieruchomości lub wprowadzać istotne ograniczenia dotyczące planowania przestrzennego lub budowy.
- 4.6.** W obrębie nieruchomości mogą znajdować się konkretne części, które są udostępnione dla zwiedzających, być może pod warunkiem przyznania korzystnych ulg podatkowych, publicznych dotacji na utrzymanie budynku lub z innych powodów. Może to ograniczać sposób użytkowania nieruchomości i wiązać się z dodatkowymi kosztami.
- 4.7.** Rzeczoznawca powinien więc określić potencjalne sposoby użytkowania nieruchomości zabytkowej, odnotowując wszelkie ograniczenia w tym obszarze oraz możliwość ich zmiany lub zniesienia. Budynek zabytkowy może także oferować możliwości wzrostu wartości, w tym w rezultacie przyznanych korzyści podat-

kowych lub dotacji, jednak konieczność utrzymania budynków o szczególnym znaczeniu może sprawiać, że fundusze na ten cel muszą pochodzić w innych projektów, generujących środki na ten cel.

## 5. Wycena

- 5.1. Przez podjęciem decyzji dotyczącej właściwego podejścia do wyceny nieruchomości zabytkowej, rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę uwarunkowania rynku, na którym dana nieruchomość jest zlokalizowana. Na niektórych rynkach domy uznane za zabytkowe mogą cieszyć się większą popularnością niż pozostałe nieruchomości, z uwagi na swój szczególny charakter lub otoczenie, jaki wynika z ich chronionego statusu. Z kolei na innych rynkach koszty i ograniczenia związane z takimi nieruchomościami mogą obniżyć ich wartość w porównaniu do innych nieruchomości porównywalnych, które nie są zabytkami. Taka obniżka dotyczy częściej nieruchomości innych niż mieszkaniowe, zwłaszcza jeśli rozważa się wykorzystanie ich w celach komercyjnych.
- 5.2. Ważne, by rzeczoznawca rozumiał procedury i standardy wymagane do przeprowadzania prac w nieruchomościach zabytkowych, w tym ich renowacji, a także wiedział, co odróżnia je od regulacji stosowanych względem pozostałych nieruchomości. Otrzymanie koniecznych zezwoleń i zgód może w tym przypadku potrwać znacznie dłużej, a obowiązujące wymogi są zazwyczaj bardziej rygorystyczne. Prace prowadzone w budynku zabytkowym są zazwyczaj droższe niż w przypadku innych obiektów, z uwagi na wyższe koszty pracy kierowników budowy i wykwalifikowanych robotników posiadających odpowiednie doświadczenie, a także ceny materiałów używanych w procesie renowacji i utrzymania zabytkowych budynków. Prace prowadzone w zabytkach wymagają zazwyczaj dużej precyzji, a co za tym idzie trwają dłużej.
- 5.3. Metody wyceny, które mogą mieć zastosowanie w przypadku nieruchomości zabytkowych to metoda porównawcza, dochodowa i pozostałościowa. Metodę wyceny według zamortyzowanego kosztu odtworzenia można zastosować w ściśle określonych okolicznościach, jednak zwykle jest ona niewłaściwa, biorąc pod uwagę zarówno złożoność procesu oszacowania zamortyzowanego kosztu konstrukcji dla nieruchomości porównywalnej do zabytku, a także wątpliwą zasadność takiego działania w kontekście statusu budynku.
- 5.4. Tak jak w przypadku większości nieruchomości, **metoda porównawcza** powinna być pierwszym wyborem jeśli chodzi o wycenę zabytkowej nieruchomości miesz-

kaniowej. Najlepiej sprawdza się w sytuacji, gdy istnieje aktywny rynek dla podobnych nieruchomości w porównywalnych okolicznościach.

- 5.5.** Wycena może być utrudniona, jeśli nieruchomość zabytkowa wymaga znacznego remontu, aby móc potencjalnie być wykorzystywana w celach mieszkaniowych. W idealnych warunkach rzeczoznawca powinien skorzystać z nieruchomości porównywalnych w podobnym stanie technicznym i o takim samym dozwolonym sposobie użytkowania. Jeśli takie nieruchomości nie są dostępne, wykorzystanie wyremontowanych nieruchomości w celach porównawczych w procesie wyceny nieruchomości zabytkowej przeznaczonej do remontu i vice versa wymaga skomplikowanych korekt i bez zachowania odpowiedniej ostrożności może prowadzić do sformułowania mylących wniosków.
- 5.6.** W przypadku **podejścia dochodowego**, bezpośrednią kapitalizację dochodów można zastosować wyłącznie w stosunku do nieruchomości generujących dochody, nie zaś do nieruchomości niezamieszkałych i wymagających remontu. Jako że nieruchomości niewyremontowane zazwyczaj nie generują dochodów, ta metoda nie jest użyteczna w ich przypadku.
- 5.7.** Kolejną możliwą do zastosowania metoda to **metoda pozostałościowa**. Można użyć jej do oszacowania aktualnej wartości nieruchomości zabytkowej, która ma zostać odremontowana. W ramach tego podejścia rzeczoznawca rozpoczyna od oszacowania wartości odnowionej nieruchomości, a następnie odejmuje koszty przeprowadzonych prac budowlanych, renowacji, prezentacji na rynku, kosztów związanych z obsługą prawną i stosownych podatków. Pozostała kwota powinna wskazywać na aktualną wartość istniejącej konstrukcji. Takie podejście wymaga jednak szczególnej ostrożności, jako że otrzymana wartość stanowi różnicę dwóch szacowanych kwot o znacznej wysokości i jest podatna na wszelkie wahania i niepewności z nimi związane. W związku z tym, otrzymany wynik należy poddać ostatecznej weryfikacji, aby upewnić się że stanowi realną cenę, którą ktokolwiek mógłby zapłacić za daną nieruchomość.
- 5.8.** Jednym ze sposobów rozwiązania tego problemu jest uwzględnienie kosztów wymaganych renowacji i związanych z ryzykiem dotyczących kosztów, czasu oraz powodzenia, co ułatwi dokonanie odpowiedniej korekty. W przypadku nieruchomości niewyremontowanych rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę koszty renowacji nieruchomości, czas trwania prac oraz fachową pomoc wymaganą w procesie przygotowania i zabezpieczania pozwoleń, a następnie realizacji prac w budynku, z uwzględnieniem potencjalnych komplikacji na każdym z tych etapów. Zadanie to jest ułatwione, jeśli rzeczoznawca ma wgląd w plany projektowe i umowę dotyczącą budowy.







# EWNI 5 Najem mieszkaniowy i czynsz regulowany

1. Formalne interwencje na rynkach nieruchomości mieszkaniowych pod szczególną presją mogą przybierać różne formy, z czego najpopularniejszym środkiem jest regulacja czynszu, często połączona z innymi działaniami. Choć tradycyjnie tego typu regulacje są wprowadzane w skali całego kraju, obecnie obserwuje się tendencję do stosowania ich lokalnie, szczególnie w miastach czy nawet określonych częściach miast.
  
2. Choć tego typu regulacje mogą mieć zastosowanie do wszystkich rodzajów najmu, kwestię zarządzania mieszkalnictwem socjalnym rozpatruje się zwykle odrębnie, a regulacje stosuje się częściej w obszarze najmu lokali znajdujących się w rękach prywatnych, a czasami wyłącznie takich, których wynajem podlega szczególnym przepisom ustawowym. Systemy pomocy społecznej, gwarantujące pomoc w pokrywaniu kosztów zamieszkania, mogą służyć jako narzędzie wspierania poziomów czynszu w sektorze najmu prywatnego, jednak zdarza się, że nieruchomości będące przedmiotem tego typu najmu nie są akceptowane jako zabezpieczenie przez niektórych pożyczkodawców.
  
3. Istnieje szereg typowych form takiej regulacji, m.in.:
  - ▶ Proste ograniczenie podwyżek ustalonej wysokości czynszu, czasem powiązane z ogólnym poziomem inflacji;
  - ▶ Środki umożliwiające najemcy kierowanie proponowanej zmiany czynszu do weryfikacji, czasem przy zastosowaniu pojęcia „Wartości godziwej”, które wynika z definicji ustawowej i opiera się na wykładni sądowej;
  - ▶ Inne bardziej kompleksowe systemy, w ramach których regulację czynszu wspierają inne przepisy dotyczące wynajmu, zwłaszcza takie, które rozszerzają zakres ochrony praw przysługujących najemcy a także wprowadzają inne przepisy ochronne względem praw do zajmowania lokalu przez członków rodziny lub gospodarstwa domowego najemcy. Narzucona ochrona wynajmu tego rodzaju zwiększałaby skuteczność regulacji czynszu względem najemców, którzy mają zamiar pozostać w nieruchomości.

4. Wśród innych podejść obserwowanych na rynkach nieruchomości mieszkaniowych pod szczególną presją można wymienić regulacje w zakresie tego, kto może zajmować określone nieruchomości na wynajem, np. wskazując na najemców z lokalnej społeczności, określając rodzaj wykonywanych przez nich pracy czy też poziom dochodów. Tego rodzaju rozwiązania ograniczają poziom czynszu, jednak tym razem dzieje się to w wyniku wywierania wpływu na bilans popytu i podaży.
  
5. **Wszelkie tego typu działania będą miały wpływ na kształtowanie wartości nieruchomości, których dotyczą.** Jeśli określone rozwiązanie wprowadza zakłócenia po stronie podaży mieszkań lub popytu ze strony ewentualnych najemców, może wywoływać dalsze skutki na rynkach mieszkaniowych w szerszej skali, szczególnie w segmentach nie podlegającym regulacjom.
  
6. Główne i najistotniejsze czynniki wpływające na wartość nieruchomości wynajmowanej w kontekście takich regulacji to standardowo:
  - ▶ Możliwość odzyskania przez właściciela nieruchomości we władanie w celu sprzedaży w stanie wolnym od mieszkańców lub dalszego wynajmu;
  - ▶ Zakres, w jakim czynsz jaki można otrzymać z tytułu najmu nieruchomości jest na poziomie niższym niż Czynsz rynkowy.
  
7. Wiele rynków, na których obowiązują takie regulacje, będzie dysponowało wystarczającym zbiorem udokumentowanych transakcji sprzedaży nieruchomości na wynajem, które posłużą w procesie wyceny metodą porównawczą w oparciu o kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży innych nieruchomości funkcjonujących w tym samym systemie. Powyższe czynniki same w sobie wpływają zarówno na podstawowe argumenty przemawiające za przetrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych, jak i na wyniki analizy terminu i możliwości przywrócenia nieruchomości z punktu widzenia wyceny aktywów. Co za tym idzie, jest to istotne w kontekście wartości, jeśli:
  - ▶ Oczekiwanie, że nieruchomość zostanie przywrócona do stanu wolnego od mieszkańców, z uwzględnieniem tego, że skutek takiego działania nie będzie funkcjonowała dłużej w sektorze najmu lub zostanie przeznaczona do ponownego wynajmu, jest odległe w czasie i obarczone dużą niepewnością;
  - ▶ Dochód z nieruchomości jest zaniżony.

8. Dodatkowe ważne dla rzeczoznawcy czynniki dotyczą tego, w jakim zakresie inne obowiązujące regulacje mogą przyczynić się do generowania dodatkowych kosztów z tytułu występowania w charakterze wynajmującego lub konieczności zmiany najemców. Takie koszty mogą wiązać się z:
- ▶ Wymaganymi ulepszeniami, bez względu na to czy z uwagi na konieczność dostosowania do przepisów BHP, podniesienia efektywności energetycznej, czy zmianach w krajowych standardach mieszkaniowych;
  - ▶ Ograniczeniami dotyczącymi zakresu, w jakim najemcy mogą pokrywać koszty wynajmu nieruchomości (koszt przeprowadzenia inwentaryzacji lub przygotowania do wynajmu, poszukiwania kredytowania, opłacania wynagrodzenia pośrednika nieruchomości, itp.).
9. Rzeczoznawca wyceniający lokal wynajmowany lub nadający się do wynajmu może wziąć pod uwagę:
- ▶ System regulujący kwestię czynszu i inne istotne warunki najmu odpowiednio dla bieżącego najmu lub w kontekście ewentualnych transakcji ponownego najmu w przyszłości;
  - ▶ Bieżący poziom czynszu, sposób jego aktualizacji oraz poziom czynszu w przypadku najmu nowemu najemcy;
  - ▶ Możliwość szybkiego ponownego wynajmu oraz ewentualne warunki takiego wynajmu;
  - ▶ Perspektywy oraz harmonogram dostępności niewynajętej nieruchomości oraz towarzyszące temu niepewności, a także wszelkie szanse na wcześniejsze przejęcie nieruchomości we władanie. w przypadku obowiązującego systemu ochrony ustawowej, uwzględnienie wpływu tego faktu na oczekiwaną długość życia;
  - ▶ Wszelkie akty prawne, w świetle których najemca może przedłużyć najem, otrzymać prawo pierwokupu lub nabycia danego lokalu;
  - ▶ Dowody potwierdzające wartości kapitałowe dla nieruchomości wynajętej i niezajętej;
  - ▶ Dostępność i warunki finansowania hipotecznego przedmiotowej wynajętej nieruchomości oraz potwierdzenie istnienia kupujących, którzy nie potrzebują pożyczki;
  - ▶ Aktualny stan nieruchomości oraz wszelkie oczekiwania rynkowe i wymogi prawne dotyczące ewentualnego poprawienia tego stanu.



# EWNI 6 Wyceny nieruchomości mieszkaniowych a kredyty konsumpcyjne zabezpieczone hipoteką

1. Obserwuje się wyraźny wzrost segmentu rynku finansowego, w którym właściciele nieruchomości zastawiają część lub całość wartości swojej nieruchomości, standardowo lokalu lub domu mieszkalnego, w zamian za określony dochód przez pewien okres czasu lub do chwili śmierci. Tego typu transakcje określa się mianem kredytów konsumpcyjnych zabezpieczonych hipoteką, w ramach których nieobciążona wartość nieruchomości służy jako zabezpieczenie środków pieniężnych wypłacanych w formie dochodu lub kapitału.
2. Jest to sposób na zapewnienie dochodu w wieku emerytalnym, który zwykle jest dodatkiem do świadczeń emerytalnych lub wspomaga finansowanie opieki społecznej. W ramach transakcji tego typu ubezpieczyciel przejmuje lokal jako zabezpieczenie określonej sumy, którą zwykle odzyskuje z chwilą śmierci właściciela. Jak wynika z dotychczasowych doświadczeń, najsilniejsze zainteresowanie tym rynkiem wykazują właściciele nieruchomości po 70. roku życia, a z uwagi na starzejące się społeczeństwa w większości krajów europejskich rynek ten będzie zyskiwał na popularności.
3. Biorąc pod uwagę strukturę, ten rodzaj kredytu można uznać za zbliżony do różnych form **dożywotniej renty**, które funkcjonują we Francji w ramach rynku inwestycji w nieruchomości (a która dodatkowo została opisana w dziewiętnastowiecznym opowiadaniu „Le Petit Fut” autorstwa Maupassanta).
4. W przypadku konwencjonalnego kredytu hipotecznego pożyczona suma jest ustalona w wartościach nominalnych i zabezpieczona na nieruchomości wycenionej na podstawie udzielonej pożyczki. Suma ta zwykle pomniejsza się z czasem, w miarę spłat kwoty głównej pożyczki w okresie kredytowania. Nawet w przypadku spłaty samych tylko odsetek, ze względu na inflację nominalna kwota realnie będzie się zmniejszać. Chociaż w perspektywie czasu lokale mieszkalne zyskują na wartości, spadki cen mogą doprowadzić do sytuacji, w której pożyczkodawca posiada „kapitał ujemny”.

tj. wartość lokalu, który zabezpiecza hipotekę, jest mniejsza niż pozostała kwota do spłaty. Ogólnie rzecz biorąc i wraz z upływem czasu, dokonywane spłaty pożyczki oraz inflacja zazwyczaj minimalizują ryzyko powstania negatywnego kapitału po stronie pożyczkodawcy (a realnie także pożyczkobiorcy w przypadku sprzedaży lokalu).

5. Z kolei w przypadku, gdy kredyt konsumpcyjny zabezpieczony hipoteką służy jako źródło dochodu przez pozostałą długość życia właściciela nieruchomości, ryzyko powstania kapitału negatywnego po stronie finansującej z czasem wzrasta – tj. w momencie śmierci właściciela nieruchomość może być warta mniej niż dochód wypłacony z tytułu zaciągniętego kredytu.
6. W związku z tym, choć strona finansująca powinna uwzględnić wszelkie powiązane kwestie aktuarialne i inne, umowy dotyczące kredytów konsumpcyjnych zabezpieczonych hipoteką bazują na wycenie nieruchomości, której dotyczy dana umowa. Taka wycena będzie dotyczyć wyłącznie wartości w momencie zawierania umowy. Strona finansująca może próbować ograniczać kwotę wypłat na poczet takiej wartości, jednak na konkurencyjnym rynku prawdopodobnie znajdą się inne podmioty, których oferta będzie atrakcyjniejsza, a właściciele nieruchomości nie będą skłonni przyjąć niekorzystnych dla nich rozwiązań.
7. Z kredytami konsumpcyjnymi zabezpieczonymi hipoteką wiąże się odrębny zestaw czynników ryzyka, w tym szczególnie ryzyko dotyczące pogarszającego się z czasem stanu nieruchomości. Tego typu transakcje zawierane są zazwyczaj z uwagi na niewielki poziom dochodów właściciela nieruchomości, a dodatkowy dochód może nie wystarczać na przeprowadzenie podstawowych napraw w lokalu. Zaawansowany wiek, pogarszający się stan zdrowia oraz możliwa przeprowadzka właściciela lokalu do domu opieki zazwyczaj oznaczają, że nieruchomość nie jest poddawana remontom, wnętrza nie są aranżowane lub modernizowane, a co za tym idzie trudno utrzymać nieruchomość w stanie, który pozwala na wystawienie jej na rynek. W zależności od rodzaju nieruchomości, na poszczególnych rykach i w danym momencie wpływ takiego stanu rzeczy na wartość rynkową nieruchomości może być różny – czasem ograniczony, innym razem znaczny – ale to strona finansująca zawsze bierze na siebie ryzyko z tym związane.
8. Kapitał ujemny w chwili śmierci właściciela może prowadzić do sytuacji, w której ubezpieczyciel może chcieć odzyskać wartość, zaspokajając się z innych składników majątku osoby zmarłej. Odpowiedzią na ten problem może być „*gwarancja braku ujemnego kapitału*” od ubezpieczyciela. Ta opcja może jednak nie mieć zastosowania, np. jeśli:
  - ▶ Pożyczkobiorca dokona wcześniejszej spłaty pożyczki bez sprzedaży nieruchomości;



- ▶ Beneficjenci pożyczkobiorcy chcą zachować nieruchomość po śmierci pożyczkobiorcy lub wyprowadzce na pobyt stały do domu opieki, a także zamierzają spłacić pożyczkę z funduszy innych niż wpływy ze sprzedaży nieruchomości;
  - ▶ Nieruchomość została sprzedana, ale nie za wartość rynkową;
  - ▶ Nieruchomość nie była utrzymywana „w dobrym stanie”.
9. Biorąc pod uwagę problemy dotyczące właściciela nieruchomości i strony finansującej, kredyty konsumpcyjne zabezpieczone hipoteką będą w przyszłości podlegać coraz surowszym regulacjom ze strony organów finansowych.
10. W jaki sposób uwzględniać tego typu kwestie?
11. Umowa kredytowa może zawierać warunki, takie jak wymóg przeprowadzania prac naprawczych, tak, aby nieruchomość była utrzymywana co najmniej „w dobrym stanie” lub, alternatywnie, wymóg, by właściciel utworzył rezerwę ubezpieczeniową na ten cel. W rzeczywistości monitorowanie czy egzekwowanie takich postanowień jest trudne, a podejmowane w tym zakresie próby mogą generować jeszcze więcej finansowego stresu i mnożyć problemy. Takie działania mogą stać także w sprzeczności do zmian w regulacjach rynkowych, jakie dotyczą ochrony osób starzejących się i słabszych.
12. Rzeczoznawca jest też prawdopodobnie jedyną osobą, która faktycznie odwiedziła daną nieruchomość. Rolą rzeczoznawcy jest wydanie profesjonalnej opinii co do aktualnej wartości nieruchomości, ale nie odpowiada on za oszacowanie wartości w przyszłości, a tym bardziej w bliżej nieokreślonym czasie, jaki pozostał do śmierci właściciela. Istnieją co najmniej dwa sposoby, za pomocą których rzeczoznawca może określić wartość na potrzeby umowy kredytu konsumpcyjnego zabezpieczonego hipoteką:
- ▶ Doradzając w kwestii aktualnej wartości nieruchomości, przy zastosowaniu szczególnych założeń, że nieruchomość znajduje się w słabym stanie technicznym;
  - ▶ O ile zostanie odpowiednio poinstruowany, w określonych odstępach czasu przygotowując aktualizacje wyceny, aby wspierać proces aktualizowania zapisów umowy kredytowej.



# **EWNI 7** Zaawansowane modele statystyczne

1. Definicje
2. Wprowadzenie
3. Komentarz
4. Kryteria Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego dotyczące zaawansowanych modeli statystycznych stosowanych do wyceny oraz komentarz ESW
5. Wykorzystanie narzędzi statystycznych przez rzeczoznawców majątkowych

ESW zgodne są z wytycznymi Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego.

## **Odpowiednie fragmenty raportu końcowego EUNB – Wytyczne w sprawie udzielania i monitorowania kredytów; 7 Wycena nieruchomości i mienia ruchomego; 7.1 Wycena w miejscu udzielenia kredytu – 29 maja 2020 r.**

209. W miejscu udzielenia kredytu rolą instytucji jest zagwarantowanie, że wartość wszystkich zabezpieczeń nieruchomości w kredytach konsumenckich oraz dla mikro-, małych, średnich i dużych przedsiębiorstw jest ustalana przez rzeczoznawcę wewnętrznego lub zewnętrznego na podstawie oględzin oraz oceny wnętrza oraz zewnętrznego wyglądu nieruchomości.

210. W ramach odstępstwa od postanowień ustępu 209, dla celów wyceny nieruchomości mieszkaniowych na dojrzałych, rozwiniętych rynkach nieruchomości, wartość można ustalać na podstawie wyceny teoretycznej, przeprowadzanej przez rzeczoznawcę wewnętrznego lub zewnętrznego przy wykorzystaniu zaawansowanych modeli statystycznych. Rzeczoznawca pozostaje odpowiedzialny za wycenę, z kolei zaawansowane modele statystyczne powinny służyć jako narzędzia wspierające proces wyceny, spełniając warunki wyszczególnione w ustępie 7.4, w tym stanowić środek wzmacniający zaufanie, który wskazuje na kompleksowy charakter propozycji wyceny oraz dostarcza szereg istotnych informacji szczegółowych o danej nieruchomości. W takim wypadku propozycja wyceny podlega dalszej ocenie oraz przeglądowi, a następnie zostaje zaakceptowana przez rzeczoznawcę wewnętrznego lub zewnętrznego, który powinien rozumieć wszystkie dane oraz założenia przyjęte w danym modelu. Jeśli narzędzia budujące zaufanie, zastosowane w ramach konkretnego zaawansowanego modelu statystycznego wskazują na niewystarczająco silne podstawy i/lub inne informacje szczegółowe o danej nieruchomości budzą wątpliwości w stosunku do propozycji wyceny, rzeczoznawca powinien wybrać metodą wyceny inną niż wycena teoretyczna.

[...]

225. Jeśli spełnione są wymogi dotyczące przeglądu zgodnie z Artykułem 208 (3) (b) Rozporządzenia (UE) nr 575/2013, instytucje powinny dokonać aktualizacji wartości zabezpieczenia nieruchomości za pomocą ponownej wyceny przeprowadzonej przez rzeczoznawcę, który może korzystać także ze wsparcia zaawansowanych modeli statystycznych, które spełniają wymagania wyszczególnione w Ustępie 7.4 i wskazują na poszczególne cechy nieruchomości oraz lokalizację geograficzną. Instytucje nie powinny wykorzystywać tych modeli jako wyłącznych narzędzi służących do ponownej wyceny.

## 1. Definicje

- 1.1. **Zaawansowane modele statystyczne** to najnowocześniejsze i najbardziej zaawansowane automatyczne modele wyceny (*Automated Valuation Models AVM*), programy komputerowe oparte na statystyce, które wykorzystują informacje o nieruchomościach do generowania wartości nieruchomości lub sugerowanych wartości.
- 1.2. **Statystyczna metoda** wyceny stara się uzyskać wartość nieruchomości bezpośrednio poprzez zastosowanie matematycznego algorytmu do bazy danych cen transakcyjnych i cech nieruchomości, przy jednoczesnym pominięciu jakościowej oceny wartości przez profesjonalnego rzeczoznawcę.

W związku z tym, w kontekście wyceny nieruchomości, AVM jest po prostu mechanicznym zastosowaniem procedury algorytmicznej do przedstawionych mu danych bez uwzględnienia opinii rzeczoznawcy majątkowego co do innych istotnych informacji, bez fizycznych oględzin nieruchomości i bez uwzględnienia wagi, jaką rzeczoznawca majątkowy nadałby istotnym informacjom.

- 1.3. Oszacowanie oparte wyłącznie na AVM nie jest wyceną i nie może określić Wartości rynkowej w rozumieniu ESW 1. Narzędzie to może być stosowane przez wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych jako jedno ze źródeł danych wejściowych w kompleksowej analizie rynku pod warunkiem, że mają pewność co do swojej wiedzy na temat danych wejściowych i modelu AVM.

## 2. Wprowadzenie

- 2.1. AVM stosowane są jako narzędzie do szybkiej i taniej wyceny nieruchomości, lecz posiadają oczywiste ograniczenia:
  - ▶ mogą działać jedynie na podstawie danych liczbowych dotyczących zgłoszonych transakcji bez informacji ani wglądu w dany kontekst;
  - ▶ Nie przeprowadza się oględzin nieruchomości. Modele muszą się więc opierać się na domniemanym założeniu, że nieruchomość jest w stanie nadającym się do sprzedaży;
  - ▶ Na niektórych obszarach zakres istotnych danych jest ograniczony;
  - ▶ W przypadku niektórych nieruchomości zakres istotnych i aktualnych danych jest ograniczony;

- ▶ Możliwość odzwierciedlenia wszelkich niepowtarzalnych cech nieruchomości jest ograniczona;
- ▶ Jest mało prawdopodobne, by modele takie były istotne dla specjalistycznych nieruchomości.

Dostępnych jest niewiele twardych, bezstronnych dowodów dostępnych w domenie publicznej lub bądź niezależnych ocen dotyczących dokładności AVM dla poszczególnych nieruchomości, ponieważ europejscy twórcy AVM niechętnie ujawniają szczegóły, a dane bazowe lub konstrukcja algorytmów nie są udostępniane do analizy'.<sup>1</sup>

**2.2.** Ograniczenia te mają mniej potencjalnych negatywnych konsekwencji w odniesieniu do standardowych zastosowań AVM przy zbiorowym analizowaniu nieruchomości, w przypadku np.:

- ▶ Banków identyfikujących nieruchomości, która wymaga ponownej wyceny;
- ▶ Oceny zaległości płatniczych w bankach;
- ▶ Wykrywaniu oszustw w bankach;
- ▶ Pełnych audytów wyceny w bankach;
- ▶ Ustalania współczynników adekwatności kapitałowej w bankach; opartego na kwotowaniach rynkowych portfela nieruchomości w bankach;
- ▶ Masowej wyceny dokonywanej przez rząd na potrzeby lokalnych podatków;
- ▶ Szacowania odszkodowania za wyłączenie nieruchomości dokonane przez rząd; analizy kosztów i korzyści w kontekście potencjalnych wydatków publicznych.

**2.3.** W ostatnich latach AVM stały się znacznie bardziej powszechne w wyniku dążenia do racjonalizacji w sektorze nieruchomości i sektorze finansowym. Nadużycia w stosowaniu AVM były jedną z przyczyn kryzysu finansowego, co stwierdzono w raporcie końcowym parlamentarnej komisji śledczej z dnia 27 stycznia 2016 r. dotyczącym irlandzkiego kryzysu bankowego<sup>2</sup>:

*„W szerszym ujęciu popyt na wyceny aktywów wzrósł znacząco wraz z boorem na rynku nieruchomości i coraz powszechniejszym stosowaniem nieformalnych standardów wyceny, takich jak wyceny teoretyczne. Nie obejmowały one żadnych*

1 [http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3\\_Geoge\\_Matysiak\\_Valuation\\_Report.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_Geoge_Matysiak_Valuation_Report.pdf)

2 <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>

fizycznych oględzin nieruchomości, lecz stanowiły ograniczony (a czasem w pełni zautomatyzowany lub wygenerowany komputerowo) proces szacowania wartości. Przegląd instytucji finansowych przeprowadzony przez Bank Centralny wykazał, że wiele z nich stosowało takie nieformalne wyceny tak samo, jak gdyby były one wycenami oficjalnymi.

[74 – Raport Banku Centralnego, Procesy wyceny podczas kryzysu bankowego – Wyciągnięte wnioski – Wytyczne na przyszłość, 18 grudnia 2012 r., PUB00252-008]

**Wielu deweloperów przedstawiło dowody na to, że wciąż polegają na profesjonalnych wycenach.**

Wyceny wywierają znaczący wpływ na to, jak instytucje finansowe zarządzają ryzykiem. W ramach minimalizowania ryzyka proces wyceny musi być rzetelny, umożliwiając poleganie na wartości przypisanej aktywom bazowym w przypadku pełnej oceny ryzyka decyzji kredytowej lub bieżącego zarządzania kredytem. Z tego powodu wiarygodny dokument wyceny ma kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji o ryzyku kredytowym”.

[75 – Raport Banku Centralnego, Procesy wyceny podczas kryzysu bankowego – Wyciągnięte wnioski – Wytyczne na przyszłość, 18 grudnia 2012 r., PUB00252-016]

- 2.4. Ponieważ mogą one jedynie dokonywać prognoz na podstawie danych z przeszłości, prawdopodobnie będą miały efekt procykliczny w momentach, w których dany rynek ulega zmianie.
- 2.5. Takie oczywiste wady i ich wkład w kryzys finansowy stały się inspiracją do wprowadzenia przez przewodawcę UE ograniczeń w stosowaniu AVM.

### 3. Komentarz

- 3.1. "209. W miejscu udzielenia kredytu rolą instytucji jest zagwarantowanie, że wartość wszystkich zabezpieczeń nieruchomości w kredytach konsumenckich oraz dla mikro-, małych, średnich i dużych przedsiębiorstw jest ustalana przez rzeczoznawcę wewnętrznego lub zewnętrznego na podstawie oględzin oraz oceny wnętrza oraz zewnętrznego wyglądu nieruchomości”.
- 3.1.1. Jest to domyślna zasada.
- 3.2. "210. W ramach odstępstwa od postanowień ustępu 209, dla celów wyceny nieruchomości mieszkaniowych na dojrzałych, rozwiniętych rynkach nieruchomości, wartość można ustalać na podstawie wyceny teoretycznej,

*przeprowadzanej przez rzeczoznawcę wewnętrznego lub zewnętrznego przy wykorzystaniu zaawansowanych modeli statystycznych. Rzeczoznawca pozostaje odpowiedzialny za wycenę, z kolei zaawansowane modele statystyczne powinny służyć jako narzędzia wspierające proces wyceny, spełniając warunki wyszczególnione w ustępie 7.4, w tym stanowić środek wzmacniający zaufanie, który wskazuje na kompleksowy charakter propozycji wyceny oraz dostarcza szereg istotnych informacji szczegółowych o danej nieruchomości. W takim wypadku propozycja wyceny podlega dalszej ocenie oraz przeglądowi, a następnie zostaje zaakceptowana przez rzeczoznawcę wewnętrznego lub zewnętrznego, który powinien rozumieć wszystkie dane oraz założenia przyjęte w danym modelu. Jeśli narzędzia budujące zaufanie, zastosowane w ramach konkretnego zaawansowanego modelu statystycznego wskazują na niewystarczająco silne podstawy i/lub inne informacje szczegółowe o danej nieruchomości budzą wątpliwości w stosunku do propozycji wyceny, rzeczoznawca powinien wybrać metodę wyceny inną niż wycena teoretyczna”.*

**3.2.1.** Jest to odstępstwo od zasady domyślności, dopuszczalne jedynie pod trzema warunkami spełnionymi jednocześnie:

- ▶ Dozwolone jest to wyłącznie w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Wszystkie inne nieruchomości wymagają pełnych oględzin wraz z wewnętrzną i zewnętrzną oceną nieruchomości;
- ▶ Zaawansowane modele statystyczne same w sobie nigdy nie są wystarczające. Ograniczają się one do tego, by stanowić narzędzia pomocnicze dla dokonującego wycenę teoretyczną rzeczoznawcy, który pozostaje odpowiedzialny za taką wycenę;
- ▶ Jeśli AVM nie wzbudzają obowiązkowego, jednoznacznego zaufania i/lub inne informacje dotyczące nieruchomości powodują niepewność co do „proponowanej” przez AVM wartości, wówczas rzeczoznawca „powinien wybrać metodę wyceny inną niż wycena teoretyczna”, co z konieczności oznacza albo pełne oględziny wraz z wewnętrzną i zewnętrzną oceną nieruchomości, albo oględziny typu drive-by.

**3.3.** *“225. Jeśli spełnione są wymogi dotyczące przeglądu zgodnie z Artykułem 208 (3) (b) Rozporządzenia (UE) nr 575/2013, instytucje powinny dokonać aktualizacji wartości zabezpieczenia nieruchomości za pomocą ponownej wyceny przeprowadzonej przez rzeczoznawcę, który może korzystać także ze wsparcia zaawansowanych modeli statystycznych, które spełniają wymagania wyszczególnione w Ustępie 7.4 i wskazują na poszczególne cechy nieruchomości oraz lokalizację geograficzną. Instytucje nie powinny wykorzystywać tych modeli jako wyłącznych narzędzi służących do ponownej wyceny”.*



- 3.3.1. Odniesienie to dotyczy rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych i przeglądu wyceny „jeśli informacje dostępne dla instytucji wskazują, że wartość nieruchomości mogła ulec istotnemu obniżeniu w stosunku do ogólnych cen rynkowych”.
- 3.3.2. Aktualizacja wyceny dokonywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, który potencjalnie wspomagany jest odpowiednimi zaawansowanymi modelami statystycznymi.
- 3.3.3. Również w tym przypadku modele nie powinny stanowić „wyłącznych narzędzi służących do ponownej wyceny”. Odpowiedzialny za to musi być rzeczoznawca.

## 4. Kryteria Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego dotyczące zaawansowanych modeli statystycznych stosowanych do wyceny oraz komentarz ESW

(pełna treść Wytycznych EUNB w sprawie udzielania i monitorowania kredytów; 7 Wycena nieruchomości i mienia ruchomego; 7.4)

- 4.1. *”236. Instytucje powinny w swoich politykach i procedurach określić kryteria stosowania zaawansowanych modeli statystycznych na potrzeby wyceny, ponownej wyceny i monitorowania wartości zabezpieczeń. Takie zasady i procedury powinny uwzględniać sprawdzone zastosowania takich modeli, a także zmienne specyficzne dla danej nieruchomości, korzystanie z minimalnej ilości dostępnych i dokładnych informacji oraz niepewność modeli”.*
- 4.1.1. **Komentarz ESW** – instytucje kredytowe powinny zadbać o to, aby zewnątrzni i wewnątrzni rzeczoznawcy zapoznali się z takimi zasadami, procedurami i kryteriami.
- 4.2. *”237. Instytucje powinny zadbać o to, by stosowane zaawansowane modele statystyczne: a. dotyczyły konkretnych nieruchomości i lokalizacji na wystarczającym poziomie szczegółowości (np. kod pocztowy w przypadku zabezpieczeń na nieruchomościach); b. były aktualne i dokładne oraz podlegały solidnej i regularnej weryfikacji historycznej w odniesieniu do rzeczywistych zaobserwowanych cen transakcyjnych; c. opierały się na wystarczająco dużej i reprezentatywnej próbie, wykorzystując zaobserwowane ceny transakcyjne; d. opierały się na aktualnych danych wysokiej jakości”.*
- 4.2.1. **Komentarz ESW** – instytucje kredytowe powinny zadbać o to, aby zewnątrzni i wewnątrzni rzeczoznawcy zapoznali się ze wszystkimi tymi cechami.

- 4.3.** „238. W przypadku stosowania takich zaawansowanych modeli statystycznych to instytucje są ostatecznie odpowiedzialne za adekwatność i działanie tych modeli, a rzeczoznawca majątkowy pozostaje odpowiedzialny za wycenę, której dokonał przy użyciu zaawansowanego modelu statystycznego. Instytucje powinny rozumieć stosowaną przez siebie metodykę, dane wejściowe i założenia stosowanych modeli. Instytucje powinny zadbać o to, by dokumentacja modeli była aktualna”.
- 4.3.1.** **Komentarz ESW** – ponieważ rzeczoznawca majątkowy pozostaje odpowiedzialny za wycenę, której dokonał przy użyciu zaawansowanego modelu statystycznego, instytucja kredytowa powinna również zadbać o to, by rzeczoznawca taki zapoznał się z metodyką metodologią, danymi wejściowymi i założeniami stosowanych modeli.
- 4.4.** „239. Instytucje powinny wdrożyć odpowiednie procesy, systemy i możliwości informatyczne oraz posiadać wystarczające i dokładne dane na potrzeby każdej wyceny opartej na modelu statystycznym lub ponownej wyceny zabezpieczenia”.

## 5. Wykorzystanie narzędzi statystycznych przez rzeczoznawców majątkowych

- 5.1.** AVM nigdy nie jest niczym więcej niż narzędziem ułatwiającym oszacowanie wartości dokonywane przez rzeczoznawcę, za które to on pozostaje odpowiedzialny. Ponadto oszacowanie oparte wyłącznie na AVM nie jest wyceną i nie może określić Wartości rynkowej w rozumieniu ESW 1. Narzędzie to może być stosowane przez wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych jako jedno ze źródeł danych wejściowych w kompleksowej analizie rynku pod warunkiem, że mają pewność co do swojej wiedzy na temat danych wejściowych i modelu AVM.

### 5.2. Techniki statystyczne

- 5.2.1.** Jak omówiono w ESW 4 – Proces wyceny, fachowa wycena opiera się na dokonanej przez rzeczoznawcy ocenie nieruchomości w określonym kontekście, badaniu i weryfikacji wszelkich kwestii, które mogą wpływać na wartość nieruchomości.
- 5.2.2.** Jakość informacji zależeć będzie od jakości wyceny, dlatego też rzeczoznawca powinien zweryfikować wszystkie źródła informacji, w tym przypisane im daty. Wycena jest ukoronowaniem badania prowadzonego przez rzeczoznawcę, w ramach którego kluczową rolę odgrywają ogledziny i sprawdzanie nieruchomości,

a także analizowanie wszystkich informacji i notatek z akt, wykazując umiejętności rzeczoznawcy w zakresie łączenia danych z różnych źródeł, efektywnego wykorzystywania tych informacji i przedstawiania przemyślanej opinii.

- 5.2.3.** Znaczenie analizy rynku przedstawiono w części II ESW (Metodologia wyceny). Oględziny, badanie i analiza dostępnych dowodów rynkowych składają się na jedną z najważniejszych części procesu wyceny. Proces ten umożliwia rzeczoznawcy ustalenie, które transakcje rynkowe są najistotniejsze w danym kontekście, a także przypisanie odpowiedniej wagi każdemu istotnemu dowodowi.
- 5.2.4.** Analiza dowodów rynkowych jest możliwa przy wykorzystaniu zaawansowanych technik, np.:
- ▶ Analizy regresji liniowej i nieliniowej,
  - ▶ Analizy szeregów czasowych;
  - ▶ Modeli ważonych geograficznie.
- 5.2.5.** Techniki matematyczne lub statystyczne mogą jedynie służyć rzeczoznawcy jako pomoc. Oszacowanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę musi opierać się na jego najlepszym i uzasadnionym osądzie, przy wykorzystaniu jego umiejętności zawodowych oraz wiedzy na temat rynku nieruchomości.
- 5.2.6.** Ogólnie rzecz biorąc rzeczoznawca powinien mieć świadomość, że wiarygodność każdego tego typu narzędzia analitycznego zależy od:
- ▶ Wprowadzanych do niego danych;
  - ▶ Stosowanych w nim technik analitycznych.
- 5.2.7.** Rzeczoznawcy majątkowi muszą być niezwykle ostrożni przy stosowaniu jakichkolwiek narzędzi analitycznych jako integralnej części swoich Operatów szacunkowych, ponieważ ostateczna opinia dotycząca wartości stanowi ich wyłączną odpowiedzialność.
- 5.2.8.** Jeśli rzeczoznawca jest pewien swojej wiedzy na temat danych wejściowych i ich użyteczności, może skorzystać z narzędzi analitycznych jako pomocy, np. do:
- ▶ Analizy statystycznej cen/czynszów w danym segmencie rynku nieruchomości, określając, jakie dane i jaki model zostały wykorzystane;
  - ▶ Przygotowywania map wybranych transakcji sprzedaży / czynszów.

**5.2.9.** Rzeczoznawca musi również opisać dane wejściowe i ich źródło, zapewniając klientowi przejrzystość.

**5.2.10.** Najczęściej rzeczoznawca będzie posługiwał się statystykami opisowymi, np. współczynnikiem zmienności, wartością średnią, medianą, trybem, błędem standardowym, odchyleniem standardowym, przedziałem, minimum, maksimum, liczbą prób.

**5.2.10.1.** Na podstawie takiej kompleksowej analizy rynku rzeczoznawca potrafi określić kluczowe dane wejściowe, które zostaną wykorzystane jako element procesu wyceny zgodnej z ESW.

### **5.3. Modele**

**5.3.1.** W miarę coraz większej dostępności ogromnych ilości danych na temat nieruchomości na rynku pojawia się coraz szerszy zakres modeli opartych na analizie statystycznej.

**5.3.2.** AVM to jedna z klas modeli statystycznych, często stanowiąca połączenie złożonych modeli określających szacunkową cenę nieruchomości w określonym dniu.

**5.3.3.** AVM składają się zazwyczaj z poniższych standardowych elementów:

- ▶ Danych wejściowych;
- ▶ Modelu predykcyjnego wraz z regułami matematycznymi służącymi do obliczania szacowanej ceny (algorytm). Nie jest to nic więcej niż automatyczna kalkulacja matematyczna, a nie osąd związany z wyceną;
- ▶ Danych wyjściowych modelu (szacunkowych cen).

**5.3.4.** AVM wykorzystują duże ilości danych z różnych źródeł. By móc korzystać z danych wybranych przez AVM, rzeczoznawca musi znać:

- ▶ Zakres źródła danych wykorzystywanych przez AVM (regionalne, krajowe, wszystkie nieruchomości będące przedmiotem transakcji, tylko nieruchomości obciążone hipoteką itp.);
- ▶ Rodzaj danych (ceny sprzedaży, ceny wywoławcze, wyniki wyceny);
- ▶ Objętość i jednorodność danych objętych badaniem;
- ▶ Częstotliwość aktualizowania takiego źródła informacji;

- ▶ Kryteria stosowane przez dostawcę AVM w celu włączenia lub wyłączenia danych

a następnie przeanalizować ich znaczenie dla nieruchomości.

- 5.3.5.** Rzeczoznawcy majątkowi muszą zrozumieć zastosowany model predykcyjny i ocenić, w jakim stopniu mu ufają, a ponadto znać jego mocne i słabe strony w kontekście reprezentowania rynku.
- 5.3.6.** Jeśli rzeczoznawcy majątkowi biorą pod uwagę informacje dostarczone przez osobę trzecią, muszą być pewni, że dane takie są wystarczająco wiarygodne, by można było na nich polegać. Ponieważ rzeczoznawcy ponoszą wyłączną odpowiedzialność za sporządzenie wyceny, muszą zdecydować, czy mogą polegać na jakichkolwiek danych zapewnionych przez AVM.
- 5.3.7.** W przypadku dokonywania wyceny nieruchomości rzeczoznawcy mogą wykorzystać dane wyjściowe z AVM wyłącznie jako jeden z możliwych elementów w analizie wskaźników dotyczących wartości.



# V. Pomiar, Wykształcenie i Kwalifikacje





# Europejski Kodeks Pomiarowy

1. Wprowadzenie
2. Zakres
3. Ogólne definicje
4. Pomiary budynków w praktyce

## 1. Wprowadzenie

Wszystkie kraje w Europie korzystają z podobnych podstaw pomiaru powierzchni w budynkach, lecz sposób grupowania i oznaczania tych elementów różni się znacznie w zależności od kraju. Oznacza to, że porównania dokonywane pomiędzy wieloma rodzajami powierzchni często bywają niezwykle mylące. W kilku krajach zasady regulujące praktykę pomiarów uwzględniono w standardach i przepisach prawnych. Niezbędne jest ich ścisłe przestrzeganie. W takich przypadkach jeśli przeciwko geodecie złożone zostaną zarzuty dotyczące zaniedbań zawodowych, sąd najprawdopodobniej odrzuci ogólne powołanie się na inne zalecenia bądź kodeksy praktyki pomiarowej. Dotyczy to również pomiarów i obliczeń dokonywanych zgodnie z zaleceniami niniejszego Kodeksu TEGOVA, jeśli różnią się one od lokalnych praktyk i przepisów.

## 2. Zakres

Niniejszy Kodeks nie definiuje szczegółowo sposobu pomiaru różnych rodzajów nieruchomości, ponieważ zagadnienie to uzależnione jest od lokalnych warunków, standardów i przepisów. Operaty szacunkowe powinny jasno opisywać i określać zastosowane podstawy pomiaru, a także wskazywać wszelkie nietypowe podstawy czy odstępstwa od niniejszego Kodeksu.

## 3. Definicje

### 3.1. Ogólne definicje

- 3.1.1. Pomiary będą zazwyczaj wykonywane i rejestrowane przy zastosowaniu systemu metrycznego. Pojedyncze kraje i sektory mogą jednak zwyczajowo stosować jednostki imperialne bądź lokalne, które są powszechnie stosowane w ramach praktyki krajowej bądź zostały przyjęte zgodnie z praktyką rynkową.
- 3.1.2. Z zastrzeżeniem wszelkich przepisów prawnych lub wytycznych klienta decyzja dotycząca wyboru jednostek i liczby miejsc po przecinku stanowi zagadnienie praktyczne, którą podjąć musi rzeczoznawca majątkowy w zależności od sytuacji dotyczącej nieruchomości i potrzeb klienta.

### 3.1.3. Jednostki

- ▶ Odległości są miarą długości w jednym wymiarze i powinny być wyrażane w metrach (m).

- ▶ Powierzchnie odnoszą się do dwóch wymiarów i powinny być wyrażone w metrach kwadratowych ( $m^2$ ).
- ▶ Większe obszary, nieruchomości wiejskie i starsze budynki mają zazwyczaj nieregularne kształty. Trzeba zadbać o dokładny pomiar takich powierzchni, być może przy wykorzystaniu pomiaru geodezyjnego lub map cyfrowych. Powierzchnie mogą być również wyrażone w hektarach.
- ▶ Kubatura odnosi się do trzech wymiarów i powinna być wyrażana w metrach sześciennych ( $m^3$ ).

### 3.1.4. Odległość

- ▶ **Długość brutto** mierzona jest jako pozioma odległość pomiędzy albo zewnętrznymi powierzchniami ścian zewnętrznych, albo pomiędzy środkami ścian wewnętrznych. Konieczne jest podanie wybranej podstawy.
- ▶ **Długość netto** mierzona jest jako pozioma odległość pomiędzy wewnętrznymi powierzchniami ścian zewnętrznych, pomijając wewnętrzne elementy konstrukcyjne, np. filary lub przypory muru, które nie stanowią kompletnych ścian.
- ▶ **Wysokość brutto** mierzona jest jako odległość pionowa pomiędzy górną powierzchnią posadzki:
  - ▶ górną powierzchnią posadzki w znajdującym się nad nią pomieszczeniu, lub
  - ▶ górną powierzchnią znajdującej się nad nią konstrukcji dachowej.
- ▶ **Wysokość netto** mierzona jest jako pionowa odległość pomiędzy górną powierzchnią posadzki a dolną powierzchnią znajdującego się nad nią sufitu, podłogi lub dachu, pomijając wewnętrzne elementy konstrukcyjne, które nie stanowią pełnych sufitów.
- ▶ **Wysokość w świetle** mierzona jest jako pionowa odległość pomiędzy górną powierzchnią posadzki a spodem znajdującego się nad nią sufitu podwieszanego.

### 3.1.5. Powierzchnia i kubatura

- ▶ **Powierzchnia brutto** określana jest na podstawie długości brutto.
- ▶ **Powierzchnia netto** określana jest na podstawie długości netto.
- ▶ **Kubatura brutto** określana jest na podstawie długości brutto.
- ▶ **Kubatura netto** określana jest na podstawie długości netto.

### 3.1.6. Granice nieruchomości i powierzchnie działek

- ▶ **Powierzchnia działki** to powierzchnia nieruchomości leżącej w jej granicach. Mogą się na nią powoływać instytucje państwowe (np. rejestr gruntów, ewidencja gruntów czy władze lokalne) w przypadku pomiaru dokonanego w rzucie poziomym. Powierzchnię działki można następnie odpowiednio podzielić na teren zabudowany i niezabudowany.
- ▶ **Teren zabudowany** to część powierzchni działki, na której znajdują się wykończone budynki i budowle zarówno nad, jak i poniżej poziomu terenu.
- ▶ **Teren niezabudowany** to pozostała część powierzchni działki, której nie sklasyfikowano jako teren zabudowany.

**3.1.7. Identyfikacja granic zewnętrznych** – rzeczoznawcy majątkowi powinni zachować ostrożność, jeśli chcą dokładnie określić przebieg granic nieruchomości. Ważne, by ustalić, czy i jakie znaki graniczne należą do nieruchomości, a więc upewnić się co do przebiegu granicy z nieruchomościami przylegających. Dotyczy to także ścian wspólnych pomiędzy budynkami.

### 3.1.8. Typowe problemy

- ▶ Powierzchnia nieruchomości udokumentowana na potrzeby rzeczoznawcy majątkowego może być nieprawidłowa. Starsza dokumentacja może być nieaktualna.
- ▶ Grunty mogły, na przykład, podlegać przymusowemu wykupowi albo zostać podzielone. Powierzchnie nieruchomości mogą również ulec zmianie, jeśli ich granice modyfikowane były w wyniku porozumień pomiędzy sąsiadami (umowy takie nie zawsze są formalnie rejestrowane).
- ▶ Opisy dotyczące takich granic jak granice lasu, linie drzew, żywopłoty i rzeki mogą być niedokładne i ulegać zmianie na przestrzeni lat. Ogrodzenia i inne znaki mogą być nieprawidłowo rozmieszczone lub mogły zostać przesunięte, w związku z czym pomiary GPS wykorzystywane do przygotowania map cyfrowych nie odzwierciedlają ich faktycznego położenia.
- ▶ Jeśli granice nie zostały dokładnie zarejestrowane lub mają sporny charakter, istnieć mogą lokalne praktyki i interpretacje, dzięki którym można dokonać pewnych przypuszczeń w zakresie identyfikacji przebiegu granicy.
- ▶ **Pomiar granic** – metody rejestrowania granic i pomiaru obszarów w ich obrębie znacznie się rozwinęły, począwszy od pomiaru odległości i kątów aż po globalne pozycjonowanie i mapowanie elektroniczne. W każdym przypadku pomiar będzie jedynie tak dobry, jak ograniczenia zastosowanej w nim metody – nawet globalne systemy pozycjonowania dostępne do użytku komercyjnego działają

w zakresie pewnych tolerancji i mogą na nie wpływać zagadnienia wojskowe lub inne czynniki.

- ▶ Obecnie Internet oferuje wiele możliwości przeglądania nieruchomości z powietrza bądź z poziomu ulicy. Może się okazać, że takie narzędzia są przydatne, szczególnie w przypadku wstępnej lub ogólnej analizy. Zdjęcia mogą być jednak nieaktualne, gdyż nieruchomość zmieniała się od momentu ich wykonania. Pomiary dokonywane na podstawie informacji z tego typu serwisów nastroczają szczególne problemy, więc nie należy na nich polegać.
- ▶ W przypadku wykonywania pracy na podstawie jakiegokolwiek ewidencji – podobnie jak w przypadku wyceny na podstawie źródeł zastanych – dane dotyczące pomiarów będą aktualne jedynie na dzień, w którym zostały zarejestrowane, i będą podlegać nie tylko zmianom, które mogły nastąpić od tego czasu, ale także wszelkim pominięciom lub błędom w procesie ich gromadzenia.

**3.1.9.** Rzeczoznawcy majątkowi powinni powoływać się na źródło (i datę uzyskania do niego dostępu) w przypadku powierzchni nieruchomości objętych wyceną.

**3.1.10.** W niektórych przypadkach na wartość gruntu wpływ może mieć ukształtowanie terenu, które zwiększa lub zmniejsza jego powierzchnię użytkową – nachylone i pofałdowane grunty rolne mogą stanowić większą powierzchnię uprawną niż grunty płaskie.

## **3.2. Szczegółowe definicje powierzchni budynków**

**3.2.1. Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę** to część powierzchni działki, na której posadowiony jest jeden budynek lub kilka budynków, bądź przeznaczona pod ich budowę.

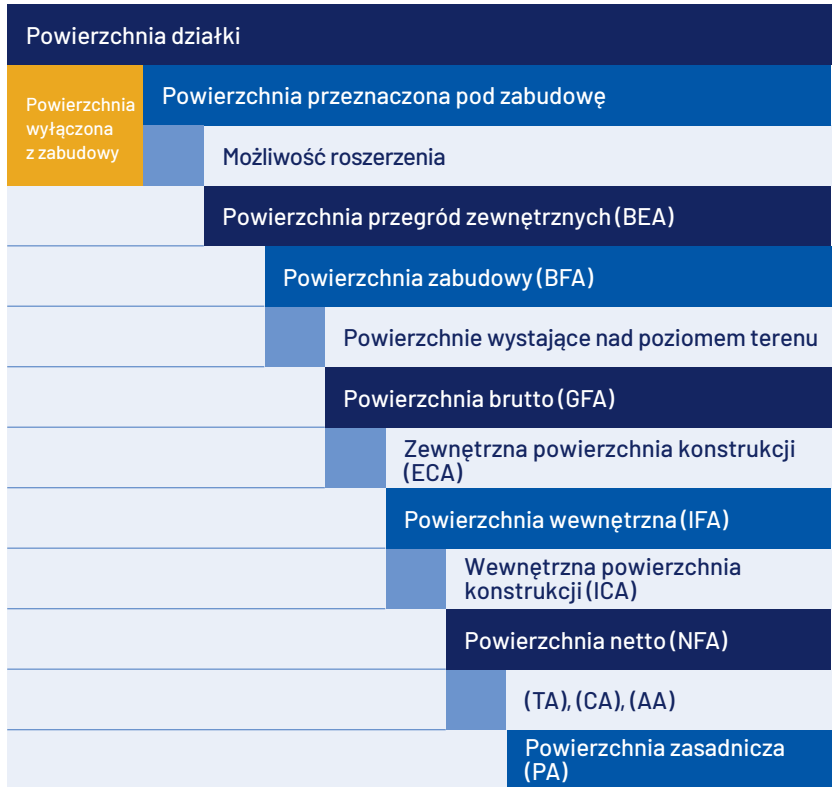
**3.2.2. Powierzchnia przegród zewnętrznych (BEA)** stanowi część powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, która jest fizycznie zajęta przez budynek zarówno nad, jak i poniżej poziomu terenu, uwzględniając jego maksymalne wymiary.

**3.2.3. Powierzchnia zabudowy (BFA)** stanowi część powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, która jest fizycznie zajęta przez budynek nad poziomem terenu, uwzględniając jego maksymalne wymiary.

**3.2.4. Powierzchnia zewnętrzna brutto (GEA, zwana również powierzchnią brutto (GFA))** to powierzchnia znajdująca się wewnątrz zewnętrznych ścian przegród zewnętrznych budynku, a więc zawiera grubość ściany zewnętrznej budynku („extra muros”).

- 3.2.5. Zewnętrzna powierzchnia konstrukcji (ECA)** to powierzchnia samych ścian zewnętrznych.
- 3.2.6. Powierzchnia wewnętrzna brutto (GIA, zwana również powierzchnią wewnętrzną (IFA))** to Powierzchnia zewnętrzna brutto po odjęciu Zewnętrznej powierzchni konstrukcji („*intra muros*”). A zatem:  $GIA = GFA - ECA$ .
- 3.2.7. Wewnętrzna powierzchnia konstrukcji (ICA)** to powierzchnia wewnętrznych elementów konstrukcyjnych budynku w obrębie ścian zewnętrznych, a więc odzwierciedlająca powierzchnię zajmowaną przez słupy i ściany nośne.
- 3.2.8. Powierzchnia netto (NFA) (zwana również faktyczną powierzchnią)** to Powierzchnia wewnętrzna (IFA) po odjęciu Wewnętrznej powierzchni konstrukcyjnej (ICA). A zatem:  $NFA = IFA - ICA$ .
- 3.2.9. Powierzchnia najmu brutto (GLA)** zdefiniowana jest jako całkowita powierzchnia przeznaczona do zajęcia i wyłącznego użytku najemców, łącznie z piwnicami i antresolami. W przypadku lokali handlowych GLA zazwyczaj obliczana jest, dokonując pomiaru od linii budynku w przypadku pierzei i od wewnętrznych powierzchni innych zewnętrznych ścian budynku, a także od wewnętrznych powierzchni korytarza i innych stałych przegród oraz do środka przegród, które oddzielają lokal od przyległych powierzchni najmu. Nie dokonuje się odliczeń w przypadku przedsionków wewnątrz linii zabudowy ani słupów czy występów niezbędnych dla danego budynku. Nie dodaje się okien wykuszowych wychodzących poza linię zabudowy.
- 3.2.10. Powierzchnie techniczne (TA), komunikacyjne (CA), zaplecza (AA) itp.** stanowią powierzchnie wspólne dla wszystkich użytkowników, mierzone jako Powierzchnia netto.
- 3.2.11. Powierzchnia zasadnicza (PA)** to część Powierzchni netto (NFA) wykorzystywana do prowadzenia podstawowej działalności biznesowej i procesów roboczych, np. TA – powierzchnia techniczna, CA – powierzchnia komunikacyjna, AA – powierzchnia zaplecza.

Rys. 1 – Schemat przedstawiający różne typy powierzchni i ich wzajemne powiązania



## 4. Pomiary budynków w praktyce

4.1. Pomiary te będą dotyczyły całej dostępnej powierzchni w budynku na każdej kondygnacji spełniającej warunki odpowiedniej definicji.

### 4.2. 1. Powierzchnia brutto (GFA)

- ▶ Każda kondygnacja powinna być mierzona z uwzględnieniem zewnętrznych powierzchni i występow ściany zewnętrznej. Pomiar ten obejmuje pełną grubość ściany zewnętrznej budynku. Należy pominąć powierzchnie нефunkcjonalne, np. duże powierzchnie otwarte (nieposiadające podłogi) – jeżeli takie powierzchnie mają zostać uwzględnione, należy określić ich powierzchnię.

- ▶ Pomiar powinien obejmować powierzchnie zajmowane przez:
  - ▶ ściany wewnętrzne, przegrody, kolumny, klatki schodowe, dźwigi, schody ruchome, pionowe kanały wentylacyjne (lub innego typu);
  - ▶ maszynownie dźwigów, pomieszczenia instalacji centralnego ogrzewania lub klimatyzacji (wentylacji), pomieszczenia zbiorników paliwa, pomieszczenia transformatorów elektrycznych, korytarze i inne obszary komunikacyjne, wszystkie pomieszczenia sanitarne;
  - ▶ zadaszone powierzchnie otwarte, rampy, parkingi zamknięte, pomieszczenia magazynowe, archiwa (piwnice).

#### 4.3. Powierzchnia wewnętrzna (IFA)

- ▶ IFA każdej kondygnacji powinna być obliczana pomiędzy wewnętrznymi powierzchniami zewnętrznych ścian budynku. IFA to Powierzchnia brutto (GFA) po odjęciu Zewnętrznej powierzchni konstrukcji (ECA);
- ▶ Pomiarów należy dokonywać na określonej wysokości nad podłogą. Jeśli sufity są nachylone, rzeczoznawcy powinni wyjaśnić, jak zmierzili taką powierzchnię.

#### 4.4. Powierzchnia netto (NFA)

Jest to powierzchnia użytkowa dostępna na wszystkich kondygnacjach w budynku, mierzona na poniższej podstawie:

- ▶ każda kondygnacja powinna być mierzona na wszystkich poziomach pomiędzy wewnętrznymi powierzchniami zewnętrznych ścian budynku. NFA to Powierzchnia wewnętrzna (IFA) po odjęciu Wewnętrznej powierzchni konstrukcyjnej (ICA);
- ▶ Pomiarów należy dokonywać na określonej wysokości nad podłogą. Jeśli sufity są nachylone, należy określić zasady dokonania pomiaru;
- ▶ Z obliczeń należy wyłączyć następujące powierzchnie na każdej kondygnacji:
  - ▶ ściany wewnętrzne konstrukcyjne;
  - ▶ pionowe kanały wentylacyjne, przewody lub rury, a także słupy konstrukcyjne (zasadniczo tylko z wyłączeniem elementów o powierzchni większej niż jeden metr kwadratowy, ale w poszczególnych krajach stosowane mogą być różne praktyki);
  - ▶ klatki schodowe i szyby dźwigów;



- ▶ maszynownie dźwigów, pomieszczenia zbiorników (inne niż te używane do procesów), transformatornie, obszary wysokiego i niskiego napięcia;
- ▶ przestrzeń zajmowaną przez stałe urządzenia klimatyzacyjne, grzewcze lub chłodzące oraz przewody montowane powierzchniowo, co powoduje, że przestrzeń ta jest bezużyteczna, biorąc pod uwagę cel, dla którego jest ona rzekomo wykorzystywana. Nie dotyczy to urządzeń zainstalowanych przez najemcę lub w jego imieniu ani używanej w budynku do specjalnych celów, np. obsługa komputerów, przetwarzanie lub produkcja.

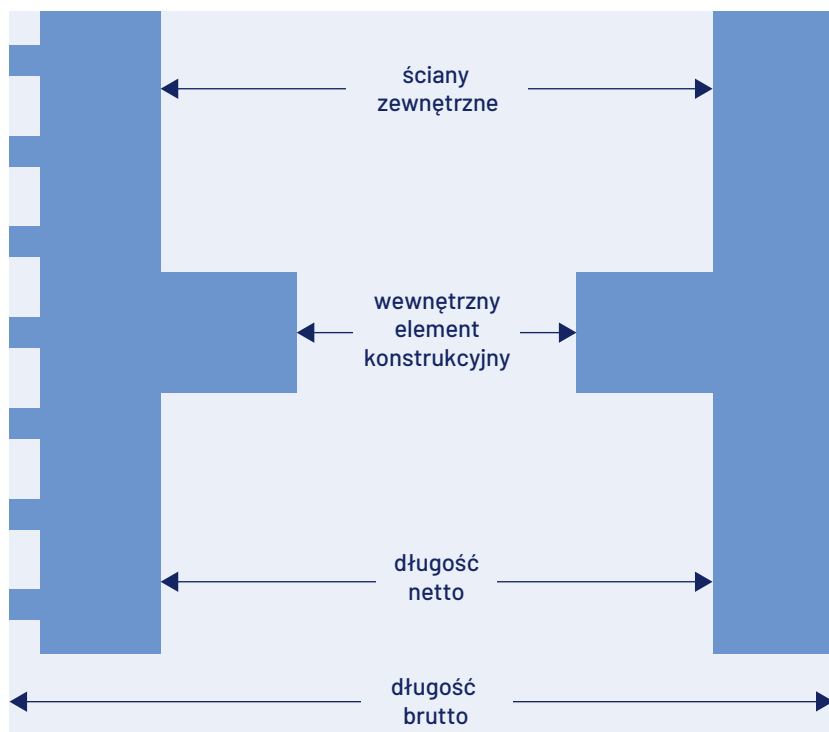
Z obliczeń dotyczących tej powierzchni w budynkach biurowych należy wyłączyć następujące powierzchnie na każdej kondygnacji:

- ▶ obszary wydzielone w celu udostępnienia obiektów lub infrastruktury technicznej budynkowi, nieprzeznaczone do wyłącznego użytku użytkowników budynku;
- ▶ obszary wydzielone jako przestrzenie publiczne na potrzeby arterii komunikacyjnych i nieużywane wyłącznie przez użytkowników budynku;

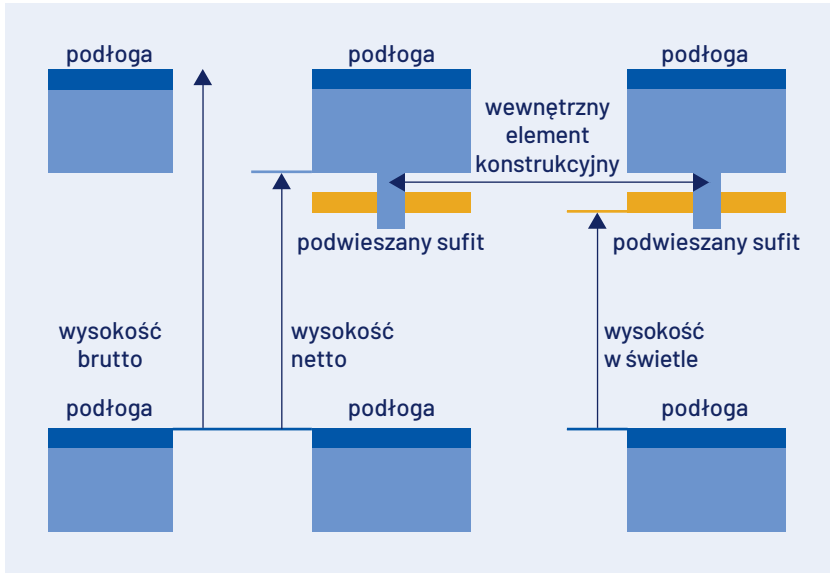
*Uwaga – w obliczeniach należy uwzględnić dodatkowe powierzchnie wspólne, które mogą powstać w wyniku podziału pojedynczej kondygnacji, by pomieścić więcej niż jednego najemcę.*

- ▶ te części budynków (np. hole wejściowe, podesty i balkony), które są używane wspólnie z innymi użytkownikami. W niektórych przypadkach możliwe jest dokonanie alokacji takich części pomiędzy użytkowników budynku.

Rys. 2 – Schemat podstaw pomiaru powierzchni budynków



Rys. 3 – Schemat podstaw pomiaru wysokości budynków



## 4.5. Podział na strefy

- 4.5.1. W przypadku niektórych nieruchomości, szczególnie w sektorze handlu detalicznego, powierzchnia w zakresie określonej głębokości od pierzei budynku może być istotnym czynnikiem przy wycenie. Zazwyczaj obszar znajdujący się najbliżej pierzei można opisać jako Strefę A i posiada on najwyższą wartość w przeliczeniu na jednostkę powierzchni – w przypadku handlu detalicznego może oferować najwyższy wskaźnik zagęszczenia sprzedaży. Obszary na większej głębokości (Strefy B, C i tak dalej) będą posiadały pewną wartość (zwykle stanowiącą udział Strefy A), która zazwyczaj spada wraz z odległością od pierzei (wraz z głębokością). Dzięki temu możliwe jest dokonanie oceny komercyjnej użyteczności danego budynku, jak i analizy danych porównawczych.
- 4.5.2. Omówienie podziału na strefy może odnosić się do Głębokości zabudowy, stanowiącej głębokość budynku od komercyjnej pierzei do arterii komunikacyjnej, w obrębie której ustanowione są strefy.
- 4.5.3. Ważne, by przy analizie nieruchomości porównywalnych oraz przy wycenie przedmiotowej nieruchomości stosować te same głębokości stref. Wykorzystywane głębokości mogą się różnić w zależności od kraju i rodzaju nieruchomości.

## **4.6. Przepisy szczególne**

- 4.6.1. W stosownych przypadkach należy podać wysokość pomieszczenia. Trzeba również podać procedury pomiarowe stosowane w pomieszczeniach z pochyłymi sufitami.
- 4.6.2. Należy uwzględnić tymczasowe lub stałe antresole, jak również wysokość w świetle nad i pod nimi.
- 4.6.3. Należy uwzględnić również obszary o specjalnym przeznaczeniu, np. obszary i wysokości przeznaczone na palety o specjalnych wymiarach.
- 4.6.4. Wysokość do okapu dachu budynku lub do drzwi wejściowych stanowi kluczowy pomiar w przypadku budynków wykorzystywanych do przechowywania pojazdów lub maszyn w takich sektorach jak transport, handel hurtowy czy rolnictwo.

## **4.7. Stosowanie poszczególnych podstaw pomiaru**

### **4.7.1. Powierzchnia brutto (*Gross Flor Area GFA*)**

- ▶ Koszty budowy (również na potrzeby wyceny ubezpieczeniowej);
- ▶ Maksymalna powierzchnia zabudowy;
- ▶ Planowanie zagospodarowania przestrzennego;
- ▶ Zagospodarowanie przestrzenne.

### **4.7.2. Powierzchnia wewnętrzna (*Internal Flor Area IFA*)**

- ▶ Szacunkowe koszty budowy;
- ▶ Agencje zajmujące się budynkami przemysłowymi, sklepami i magazynami;
- ▶ Praktyka wyceny.

### **4.7.3. Powierzchnia netto (*Net Flor Area NFA*)**

- ▶ Agencja i praktyka wyceny;
- ▶ Alokacja kosztów mediów.

### **4.7.4. Powierzchnia zabudowy**

- ▶ Wykorzystanie terenu.

### **4.7.5. Powierzchnia przegród zewnętrznych budynku**

- ▶ Wykorzystanie terenu.





# Streszczenie minimalnych wymogów TEGOVA w zakresie wykształcenia

## 1. Wprowadzenie

- 1.1. TEGOVA wymaga, aby każde Stowarzyszenie członkowskie wyznaczyło standardy dotyczące wykształcenia swoich członków. Wymogi te muszą odpowiadać przynajmniej Minimalnym wymogom edukacyjnym (MER) określonym przez TEGOVA. TEGOVA wprowadziła MER w styczniu 2003 r. jako podstawowy wymóg stawiany każdemu rzeczoznawcy majątkowemu, który chce wykonywać swój zawód w ramach danego Stowarzyszenia członkowskiego.
- 1.2. TEGOVA regularnie rewiduje i aktualizuje MER, działając na rzecz rozwijania standardów zawodowych wśród swoich członków, a jednocześnie na rzecz osób, które korzystają z usług świadczonych przez takich rzeczoznawców.
- 1.3. Wymogi MER odpowiadają postanowieniom Dyrektywy 2005/36/WE w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych i są z nią zgodne. Chcąc stosować MER, Stowarzyszenia członkowskie w krajach spoza UE muszą przyjąć wymogi wynikające z powyższej dyrektywy i opracować własny program nauczania, który odpowiada określonym w niej kryteriom.
- 1.4. Profesjonalne usługi świadczone przez rzeczoznawców majątkowych w różnych krajach Europy znacznie się od siebie różnią, a wielu rzeczoznawców jest specjalistami w poszczególnych sektorach. W niektórych obszarach geograficznych występują czynniki, które nie pojawiają się w innych miejscach, a zatem wymogi dotyczące wiedzy również będą się od siebie różnić. Podstawowe zagadnienia dotyczące wyceny będą jednak miały zasadnicze znaczenie w pracy wykonywanej przez wszystkich rzeczoznawców, są więc centralnym elementem programu nauczania zgodnego z MER. Stowarzyszenia członkowskie opracowują własne wymogi w zakresie wykształcenia na podstawie wspomnianej dyrektywy i programu nauczania zgodnego z MER, uwzględniając krajowe różnice wynikające z innych przepisów, systemów podatkowych i wymagań klientów. W niektórych krajach lub w przypadku niektórych stowarzyszeń bardziej powszechne mogą być wyceny z obszaru np. leśnictwa czy rolnictwa, zaś w innych krajach domino-

wać mogą inne dziedziny. Stowarzyszenie członkowskie odpowiada za taką interpretację MER, by była ona zgodna z potrzebami zawodowymi swoich członków.

- 1.5. Globalizacja rynków nieruchomości, postępująca integracja europejska, coraz większy swobodny przepływ usług w całej UE i rosnące oczekiwania klientów są motorem zmian w kontekście zakresu i wnikliwości wiedzy, jakiej oczekuje się od specjalistów działających w sektorze nieruchomości. Branża ta nie skupia się obecnie wyłącznie na transakcjach, ale wymaga również dostarczania wartości dodanej. Od rzeczoznawców oczekuje się doradztwa w zakresie strategii oraz odpowiedniej znajomości wszystkich dziedzin biznesu, a także infrastruktury, ładu korporacyjnego i społecznej odpowiedzialności biznesu.
- 1.6. TEGOVA zapewnia dodatkowe i odrębne wytyczne w zakresie swoich programów Uznania Zawodowego Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych (Recognised European Valuer, REV) i Rzeczoznawców ds. Wyceny Nieruchomości mieszkaniowych TEGOVA (TEGOVA Residential Valuer, TRV) (*więcej informacji w następnej sekcji*). Rzeczoznawcy majątkowi, którzy uzyskali wspomniany tytuł, podlegają dodatkowym wymogom, w tym obowiązkowi ciągłego rozwoju zawodowego.
- 1.7. Obszary tematyczne w ramach MER podzielono na trzy poziomy wiedzy, jakiej oczekuje się od rzeczoznawcy majątkowego:
  - ▶ znajomość tematyki,
  - ▶ wiedza ogólna,
  - ▶ dogłębna wiedza.

## 2. Zarys programu nauczania

- 2.1. Rzeczoznawcy majątkowi muszą **znać**:
  - ▶ zasady teorii ekonomii,
  - ▶ gospodarkę nieruchomościami w praktyce,
  - ▶ biznes i finanse.
- 2.2. Rzeczoznawcy majątkowi muszą posiadać **ogólną wiedzę** na temat:
  - ▶ obrotu nieruchomościami,
  - ▶ energii,



- ▶ ochrony środowiska i zasobów naturalnych,
- ▶ budynków i budownictwa.

**2.3.** Rzeczoznawcy majątkowi muszą posiadać **dogłębną wiedzę** na temat:

- ▶ wyceny,
- ▶ praktyki zawodowej,
- ▶ przepisów prawa dotyczących nieruchomości<sup>3</sup>,
- ▶ polityki rządu i zagospodarowania przestrzennego<sup>3</sup>,
- ▶ wyceny zgodnej z przepisami prawa<sup>3</sup>,
- ▶ standardów wyceny<sup>3</sup>.



# Uznawanie kwalifikacji przez TEGOVA

## Uznany Europejski Rzeczoznawca Majątkowy (REV) i Rzeczoznawca ds. Wyceny Nieruchomości Mieszkaniowych TEGOVA (TRV)

Tytuły REV i TRV stanowią symbol doskonałości w dziedzinie wyceny nieruchomości. Dzięki nim międzynarodowi i lokalni klienci mogą mieć pewność, że posługujący się nimi rzeczoznawca posiada kwalifikacje spełniające wymogi wysokiego, europejskiego standardu praktyk. Tytuły te przyznawane są przez czołowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych w całej Europie.

REV i TRV umożliwiają międzynarodowym inwestorom w branży nieruchomości korzystać z usług lokalnych rzeczoznawców majątkowych wykwalifikowanych na rozpoznawalnym europejskim poziomie. Tytuły te zapewniają dużym i małym lokalnym przedsiębiorstwom prowadzonym przez rzeczoznawców możliwość wchodzenia na stale rosnący ogólnoeuropejski rynek klientów będących inwestorami.

Największy wpływ REV i TRV wywierają jednak na klientów lokalnych. W czasach niepewności ekonomicznej klienci lokalni poszukują profesjonalistów posiadających doświadczenie i specjalistyczną wiedzę, którzy pomogą im w podejmowaniu trudnych decyzji inwestycyjnych i cenowych. W tym przypadku przewaga konkurencyjna rzeczoznawców posiadających tytuły REV i TRV polega na gwarantowanym minimalnym poziomie wykształcenia i doświadczenia. Wiąże się z nimi umiejętność interpretowania globalnych i lokalnych skutków wyceny, która wynika z potwierdzonej znajomości Europejskich Standardów Wyceny.

Rzeczoznawcy REV i TRV umieszczają skróty REV i TRV po swoim nazwisku na wizytówkach, otrzymując numerowaną pieczęć REV lub TRV, której odcisk umieszczają na swoich Operatach szacunkowych, a ponadto widnieją w internetowym rejestrze TEGOVA REV/TRV, z którego korzystają zarówno klienci, jak i praktycy z całej Europy.

## Procedury składania wniosków i przyznawania tytułów

1. Tytuły Uznanego Europejskiego Rzecznawcy Majątkowego (Recognised European Valuer) wraz z oznaczeniem REV oraz Rzecznawcy ds. Wyceny Nieruchomości Mieszkaniowych TEGOVA (TEGOVA Residential Valuer) wraz z oznaczeniem TRV przyznawane są indywidualnym, aktywnym zawodowo rzeczoznawcom majątkowym. Są one ogólnoeuropejskimi wyznacznikami umiejętności i doświadczenia, dzięki którym klienci mają pewność, że tacy rzeczoznawcy są biegli w dziedzinie wyceny nieruchomości.
2. Wnioski o przyznanie tytułów REV i TRV składać mogą aktywni zawodowo rzeczoznawcy posiadający stosowne uprawnienia, którzy spełniają odpowiednie wymogi TEGOVA, i są członkami Stowarzyszenia członkowskiego TEGOVA, posiadającego pełny status jednostki członkowskiej lub status jednostki stowarzyszonej i które otrzymało zgodę TEGOVA na przyznawanie tytułów (Awarding Member Association, czyli AMA w przypadku REV, Residential Awarding Member Association, czyli R-AMA w przypadku TRV), a także indywidualni rzeczoznawcy z przedsiębiorstw zajmujących się tą dziedziną, które same są członkami AMA lub R-AMA (jeśli ma to zastosowanie). Wnioski muszą być składane przez rzeczoznawcę bezpośrednio do AMA lub R-AMA w kraju macierzystym.
3. Proces przyznawania tytułów REV lub TRV dzieli się na dwa etapy. Pierwszym jest przyznanie przez TEGOVA statusu AMA (w przypadku REV) lub R-AMA (w przypadku TRV) Stowarzyszeniu członkowskiemu. Drugi etap polega na przyznaniu tytułu indywidualnemu, aktywnemu zawodowo rzeczoznawcy majątkowemu przez AMA lub R-AMA.
4. By uzyskać status jednostki przyznającej tytuły, Stowarzyszenie członkowskie musi wykazać, że posiada skuteczne środki, politykę i systemy jakości, dzięki którym jest w stanie zweryfikować, czy wnioskodawcy spełniają wymogi TEGOVA w zakresie wykształcenia, etyki, doświadczenia i kształcenia ustawicznego.
5. Drugim etapem jest sprawdzenie przez AMA lub R-AMA, czy wnioskodawca spełnia wymogi TEGOVA, a w przypadku pozytywnego wyniku – przyznanie tytułu i prawa do używania oznaczenia REV lub TRV.
6. Tytuły przyznawane są w imieniu TEGOVA przez AMA lub R-AMA i mają formę certyfikatu uznania kompetencji podpisanego wspólnie przez przewodniczącego TEGOVA i przewodniczącego/prezesa Stowarzyszenia członkowskiego przyznającego taki tytuł.

7. Wnioskodawca, który uzyskał tytuł REV lub TRV, może korzystać z niego i ze skrótu REV lub TRV umieszczonego po swoim nazwisku przez okres pięciu lat. Po tym czasie rzeczoznawca musi ubiegać się o przedłużenie ważności tytułu.
  
8. Dokładne informacje dostępne są w sekretariacie TEGOVA, z którym można skontaktować się mailowo pod adresem e-mail [info@tegova.org](mailto:info@tegova.org), lub na stronie internetowej TEGOVA: [www.tegova.org](http://www.tegova.org).



# VI. Kodeks Etyki i Postępowania Europejskich Rzecznawców

TEGOVA oczekuje od rzeczoznawców w swoich Stowarzyszeniach członkowskich, że kierując się odpowiedzialnością osobistą, będą postępować zgodnie z niniejszym Kodeksem, który uwzględnia:

- ▶ zasady postępowania zawodowego; oraz
- ▶ oczekiwania klientów, że wycena zostanie przygotowana w sposób profesjonalny przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę.

Rzeczoznawcy winni podtrzymywać standardy zawodowe i stosować je w swojej pracy, dbając przy tym o utrzymanie zaufania klientów, wobec których rzeczoznawcy mają obowiązek zachowania należytej staranności, a także podmiotów regulacyjnych i ogólnie – społeczeństwa.

Niniejszy Kodeks TEGOVA opiera się na poniższych wartościach:

- ▶ uczciwość;
- ▶ właściwy dla wykonywanego zawodu szacunek dla innych osób i standardów;
- ▶ odpowiedzialność i wiarygodność.

Takie standardy zawodowe wykraczają poza zobowiązania prawne (którym podlegają wszyscy) i nakładają obowiązek zachowania należytej staranności wobec klienta i szacunku wobec innych osób, dokładania wszelkich starań w granicach umiejętności rzeczoznawcy, bez dyskryminacji osób ze względu na ich narodowość, pochodzenie, rasę czy pozycję społeczną, kolor skóry, religię, przekonania czy opinie polityczne, stan cywilny, płeć, tożsamość płciową czy orientację seksualną, wiek i niepełnosprawność.

Naruszenie postanowień Kodeksu przez rzeczoznawcę może skutkować wszczęciem postępowania dyscyplinarnego przez określone Stowarzyszenie członkowskie, a także doprowadzić do utraty uprawnień Uznanego Europejskiego Rzeczoznawcy Majątkowego (REV) lub Rzeczoznawcy ds. Wyceny Nieruchomości Mieszkaniowych TEGOVA (TRV).



## Kodeks

- A.** Rzeczoznawca winien zawsze postępować w sposób szczerzy, uczciwy i rzetelny, zachowując należytą staranność względem zamawiającego oraz wszystkich podmiotów, które będą korzystać z wyników jego pracy.
- B.** Rzeczoznawca wykonuje działalność zawodową obiektywnie i niezależnie, a jeżeli występuje jako biegły przed sądem, trybunałem lub porównywanym organem także z poszanowaniem obowiązków z tym związanych.
- C.** Rzeczoznawca utrzymuje odpowiednią wiedzę ekspercką i umiejętności techniczne, w stopniu co najmniej wymaganym przez profesjonalne organizacje zawodowe, których jest członkiem lub, w przypadku rzeczoznawców z tytułem REV lub TRV w zakresie wynikającym z odpowiednich wymogów, a także jest na bieżąco z zagadnieniami zawodowymi oraz istotnymi bieżącymi wydarzeniami, aby wykonywać praktykę zawodową w sposób profesjonalny.
- D.** Rzeczoznawca postępuje w sposób transparentny i odpowiada przed zamawiającym podczas wykonywania czynności zawodowych na rzecz tej osoby. Rzeczoznawca unika wszelkich rzeczywistych i potencjalnych konfliktów interesów dotyczących przedmiotowej nieruchomości, procesu wyceny oraz jej wyniku, nie posiada żadnego bezpośredniego czy pośredniego interesu względem nieruchomości oraz nie jest powiązany z kupującym ani sprzedającym nieruchomości. Rzeczoznawca powiadamia zamawiającego na piśmie w przypadku zaistnienia konfliktu interesów przed sporządzeniem Operatu szacunkowego.
- E.** Jeśli klientem zlecającym przygotowanie Operatu szacunkowego jest instytucja kredytowa, rzeczoznawca nie może być zaangażowany w proces wnioskowania o kredyt lub pożyczkę, proces oceny, podejmowanie decyzji czy zarządzanie kredytowaniem, a także nie może kierować się zdolnością kredytową ani uwzględniać jej.
- F.** Rzeczoznawca nie ujawnia informacji poufnych lub niejawnych.
- G.** Rzeczoznawca powinien posiadać własną procedurę obsługi skarg lub podlegać takiej procedurze, które to skargi dotyczą wykonywania działalności zawodowej, a także powinien pisemnie zawiadomić zamawiającego o istnieniu takiej procedury.
- H.** The valuer must have or be subject to a procedure for handling complaints that may be made concerning professional conduct and must advise instructing parties in writing of its existence.

W przypadku wycen podpisywanych w imieniu spółki zajmującej się opracowaniem wycen, a nie przez konkretnego rzeczoznawcę wskazanego z nazwiska, postanowienia Kodeksu mają zastosowanie do takiej spółki, a także do osoby zatrudnionej przez spółkę w celu sporządzenia wycen.





**VII.**

**Prawodawstwo Unii  
Europejskiej a Wycena  
nieruchomości**



1. Ogólne wprowadzenie
2. Rynek wewnętrzny UE
3. Zdrowie i bezpieczeństwo
4. Energia
5. Środowisko
6. Wspólna polityka rolna
7. Wykaz prawodawstwa Unii Europejskiej

**Uwaga** – Poniższy tekst został przygotowany jako krótki, ogólny przegląd prawodawstwa Unii Europejskiej, które może mieć zastosowanie do nieruchomości i/lub wyceny nieruchomości. Zawiera wskazówki (a nie wytyczne) dotyczące często skomplikowanych zagadnień fachowych. Większość prawodawstwa będącego przedmiotem niniejszego przeglądu zawarta jest w dyrektywach. Oznacza to, że państwa członkowskie będą na ogół stosowały własne przepisy w celu jego wdrożenia. Podobnie wiele przepisów rozporządzeń może zostać włączonych do ustawodawstwa krajowego i/lub je uzupełniać. Jest zatem prawdopodobne, że będą istniały zagadnienia o znaczeniu lokalnym, jak również powiązania z innymi przepisami prawa krajowego.

Niniejszy tekst ma na celu zapewnienie ogólnej pomocy rzeczoznawcom majątkowym w ramach ich działalności zawodowej (a nie w jakiegokolwiek innej roli, w tym jako właściciela nieruchomości) i opiera się na brzmieniu przepisów na dzień 1 października 2020 r. Jeśli dana kwestia jest istotna dla wyceny, zaleca się, by rzeczoznawcy majątkowi zasięgnęli dodatkowych informacji lub porad w tym zakresie.

## 1. Ogólne wprowadzenie

- 1.1. **Prawodawstwo Unii Europejskiej (UE)** a wycena nieruchomości – wycena nieruchomości może jedynie odzwierciedlać faktyczną sytuację na rynku, jaka istnieje w dniu wyceny, uwzględniając równowagę między popytem a podażą, nadzieje i obawy oraz informacje, które rynek uznaje za istotne. Prawodawstwo i polityka odnoszące się do nieruchomości stanowią element tych uwarunkowań.
- 1.2. W szczególności należy podkreślić, że prawodawstwo UE ma coraz większy wpływ na wykorzystywanie nieruchomości, zarządzanie nimi, związane z nimi koszty, możliwości rozwoju i ich wartość. Istotnie, mając na uwadze, że art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE) stanowi, że *„traktaty nie przesądzają w niczym zasad prawa własności w Państwach Członkowskich”*, ich ogólne przepisy gospodarcze mają wpływ na własność. Wpływ ten jest dwojaki. Przepisy UE mogą oczywiście mieć bezpośrednie zastosowanie do nieruchomości lub działań ściśle powiązanych z ich własnością, zajmowaniem lub użytkowaniem. Wpływ ten może być jednak również pośredni, jeśli prawodawstwo UE ma zastosowanie wobec danej działalności ze względu na położenie na danym obszarze lub w danym miejscu, stwarzając możliwości lub nakładając ograniczenia w zależności od lokalizacji.
- 1.3. Przykładowo, mimo iż polityka mieszkaniowa nie podlega TFUE, Unia Europejska jest aktywna w zakresie stanowienia prawa w coraz większej liczbie obszarów polityki, które oddziałują na rynki nieruchomości i zawody związane z sektorem nieruchomości. Należą do nich promowanie efektywności energetycznej



i energii odnawialnej, ochrona środowiska, dyskryminacyjne zachowania wynajmujących, nieuczciwe warunki umów, dostęp osób niepełnosprawnych do budynków, regulacja usług detalicznych, w tym rozwój centrów handlowych, bezpieczeństwo w miejscu pracy, produkty budowlane, kartele budowlane i w sektorze budownictwa, pomoc publiczna dla przedsiębiorstw budownictwa społecznego, kredyty hipoteczne, wymogi kapitałowe dla kredytów hipotecznych i ubezpieczeń, reforma rynku finansowego, obniżone stawki VAT na remonty i naprawy domów i mieszkań oraz pranie pieniędzy. W tym rozdziale omówione są tylko niektóre z tych tematów.

- 1.4. W niektórych przypadkach prawodawstwo UE zawiera szczegółowe przepisy dotyczące wyceny nieruchomości. W związku z tym już od stosunkowo wczesnego etapu prawo UE w zakresie rachunkowości przedsiębiorstw odnosiło się do wyceny nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych odpowiednich podmiotów. Przepisy takie opracowane zostały dla instytucji kredytowych w kolejnych dyrektywach w sprawie wymogów kapitałowych. Podobnie przepisy dotyczące pomocy publicznej podkreślają konieczność dokonania wyceny przez niezależnego biegłego na podstawie ogólnie przyjętych standardów wyceny.
- 1.5. Zakres prawodawstwa UE – przez ponad trzydzieści lat dwa szczególne obszary polityki UE ogromnie rozwinęły się w sposób, który wywiera wpływ na nieruchomości i ich wycenę. Chodzi tutaj o program rynku wewnętrznego i politykę ochrony środowiska. Ponadto UE wdrożyła szereg instrumentów w odniesieniu do energii, zdrowia, bezpieczeństwa i wspólnej polityki rolnej, które mogą mieć również bezpośredni i pośredni wpływ na nieruchomości.
- 1.6. Od momentu powstania UE dąży do promowania **wewnętrznego rynku** towarów, usług, pracy i kapitału.
- 1.7. Utworzenie rynku wewnętrznego wywarło wpływ na rynki nieruchomości. Choć nieruchomości – jako że są „nieruchome” – nie podlegają prawu UE zapewniającemu swobodny przepływ towarów między państwami członkowskimi, TFUE i prawodawstwo UE zapewniają swobodny przepływ kapitału, a więc możliwość kupna lub sprzedaży nieruchomości w dowolnym miejscu w UE. W szczególności zniesienie granic między państwami członkowskimi w celu swobodnego przepływu kapitału zmieniło strukturę popytu na wszystkie nieruchomości – zarówno komercyjne, jak i mieszkaniowe. To z kolei wpłynęło na zagadnienia związane z wycenami.
- 1.8. Duch i zasady UE wpływają również na prawodawstwo odnoszące się do nieruchomości. Przykładowo, unijne ramy prawne dotyczących podatku od wartości

dodanej (VAT) przewidują szereg konkretnych zwolnień i ulg dla transakcji dotyczących nieruchomości. Wywiera to wpływ na transakcje i ma konsekwencje dla tych, którzy nie mogą w pełni odzyskać podatku VAT. Ponadto można odnieść się do **sprawy Jagera (C-256/06)**, która doprowadziła do zmian w opodatkowaniu nieruchomości zarówno w Niemczech, jak i w Wielkiej Brytanii, by krajowe przepisy podatkowe nie stanowiły już przeszkody dla swobodnego przepływu kapitału. Mówiąc bardziej ogólnie, postanowienia prawa UE dotyczące niedyskryminacji wymusiły zmiany w krajowym ustawodawstwie podatkowym.

- 1.9.** Przepisy UE dotyczące rynku wewnętrznego mają wpływ nie tylko na rynki nieruchomości i wyceny, ale także na zawód rzeczoznawcy majątkowego. Na przykład, Dyrektywa usługowa 2006/123/WE ma na celu wykluczenie wszelkich środków krajowych, które – mimo iż są stosowane bez dyskryminacji ze względu na przynależność państwową – utrudniają dostęp do rynku usługodawcom lub przedsiębiorstwom z innych państw członkowskich, a tym samym utrudniają handel w UE. Dotyczy to również usług wyceny.
  
- 1.10.** Rosnące znaczenie UE w kształtowaniu **polityki ochrony środowiska** doprowadziło do przyjęcia wielu instrumentów dotyczących różnych kwestii, np. ochrony zasobów, zasobów wody, zanieczyszczeń, azbestu czy różnorodności biologicznej. Wiele z tych kwestii ma wpływ na nieruchomości. Na przykład, polityka w zakresie ochrony flory i fauny może wpływać zarówno na potencjał, jak i koszty zagospodarowania terenu. Klasyfikacja gruntów na potrzeby ochrony przyrody i dotacji ma również wpływ na wycenę danych nieruchomości. W sekcji 5 poniżej przedstawiono przegląd najważniejszych systemów, ponieważ mogą mieć one znaczenie dla nieruchomości i/lub ich wyceny. Istnieją jednak inne przepisy odnoszące się do poszczególnych sektorów lub zagadnień, które mogą być istotne w przypadku konkretnych nieruchomości.
  
- 1.11.** Nacisk na środki mające na celu walkę ze zmianami klimatu znajduje również odzwierciedlenie w **polityce energetycznej**. W tym kontekście nieruchomości są postrzegane nie tylko jako źródło kluczowych problemów związanych ze zużyciem energii i brakiem efektywności energetycznej, które należy rozwiązać, ale także jako źródło rozwiązań w zakresie minimalizowania zmian klimatycznych i energii odnawialnej oraz możliwości dla przemysłu budowlanego.
  
- 1.12.** Od niemal pierwszych dni istnienia UE, na nieruchomości wiejskie wpływ ma również **Wspólna polityka rolna**. Początkowo wpływ ten miał charakter pośredni poprzez interwencję na rynku, w szczególności poprzez wspieranie cen. Obecnie środki wprowadzone w ramach wspomnianej polityki mogą na kilka sposobów wpływać na wykorzystanie i wartość gruntów rolnych.

- 1.13. Charakter i wpływ prawodawstwa UE** – Większość prawodawstwa UE, którego przeglądu dokonano w poniższych sekcjach, została wprowadzona w formie dyrektyw, które państwa członkowskie muszą wdrożyć do własnego ustawodawstwa.
- 1.14.** W szczególności po uzgodnieniu dyrektywy staje się ona wiążąca w odniesieniu do rezultatu, który ma zostać osiągnięty w terminie określonym w takiej dyrektywie. Skutki dyrektywy będą zatem zależeć od jej brzmienia. Przykładowo, w sprawie **Komisja przeciwko Wielkiej Brytanii (C-56/90)** Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) orzekł, że jeśli dyrektywa nakazuje osiągnięcie danego rezultatu, np. określonej jakości wody w kąpieliskach, rezultat taki musi zostać osiągnięty. W takim przypadku podjęcie wszystkich praktycznych kroków jest niewystarczające. Przeciwnie – jeśli bardziej ogólna dyrektywa „ramowa” nie określa tak dokładnie rezultatów, zgodność z tą dyrektywą i ocena w tym zakresie mogą zależeć w większym stopniu od podejścia przyjętego przez państwa członkowskie.
- 1.15.** W niektórych przypadkach wymogi europejskie będą uzupełniać inne, obowiązujące regulacje krajowe lub zostaną implementowane obok istniejących rozwiązań krajowych. W tym kontekście TSUE orzekł w sprawie **Marleasing (C-106/89)** Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) orzekł, że jeśli dyrektywa nakazuje osiągnięcie danego rezultatu, np. określonej jakości wody w kąpieliskach, rezultat taki musi zostać osiągnięty. W takim przypadku podjęcie wszystkich praktycznych kroków jest niewystarczające. Przeciwnie – jeśli bardziej ogólna dyrektywa „ramowa” nie określa tak dokładnie rezultatów, zgodność z tą dyrektywą i ocena w tym zakresie mogą zależeć w większym stopniu od podejścia przyjętego przez państwa członkowskie.
- 1.16.** Uwzględniając te elementy, duża część takich wspólnych ram i rosnącego wpływu nie jest bezpośrednio oczywista dla wielu osób działających na lokalnych rynkach. Mimo że wiele przepisów UE jest uwzględnianych w prawie krajowym, nie umniejsza to jednak kluczowej roli UE jako źródła wielu uwarunkowań wpływających na wycenę nieruchomości.
- 1.17. Prawodawstwo UE i Europejskie Standardy Wyceny** –poniżej przedstawiono krótki opis głównych obszarów polityki i instrumentów, które – bezpośrednio lub pośrednio – wywierają wpływ na nieruchomości i/lub ich wycenę. Biorąc pod uwagę szeroki zakres prawodawstwa UE, którego zakres rozrósł się i wydaje się wciąż rosnąć, niniejszy tekst z oczywistych względów nie jest wyczerpujący pod względem zawartego w nim przeglądu dyrektyw i rozporządzeń mających wpływ na wycenę konkretnych nieruchomości, lecz prezentuje ogólnie najbardziej znaczące obszary.

## 2. Rynek wewnętrzny UE

### 2.1. Przygotowywanie wyceny nieruchomości

#### 2.1.1. Wycena nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych firm

- 2.1.1.1. **Obowiązkowe audyty i biegli rewidenci** – Spółki mają obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych oraz przedstawiania prawdziwego i rzetelnego obrazu swojej sytuacji finansowej. UE wprowadziła przepisy, których celem jest zapewnienie spójnej i porównywalnej sprawozdawczości finansowej.
- 2.1.1.2. Dyrektywa 2014/56/UE zmieniająca Dyrektywę 2006/43/WE w sprawie ustawowych badań rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych określa ramy badań ustawowych i zawodu biegłego rewidenta. Badanie ustawowe stanowi wynikający z przepisów prawa wymóg dotyczący przeglądu ewidencji finansowej. Badania ustawowe mogą być przeprowadzane wyłącznie przez biegłych rewidentów lub firmy audytorskie zatwierdzone przez władze właściwe państwa członkowskiego. Państwa członkowskie muszą prowadzić publiczny rejestr takich podmiotów. Biegli rewidenci i firmy audytorskie powinni być niezależni podczas przeprowadzania badań ustawowych i unikać konfliktów interesów. Odpowiednia organizacja wewnętrzna biegłych rewidentów i firm audytorskich powinna ułatwić zapobieganie wszelkim czynnikom zagrażającym ich niezależności.
- 2.1.1.3. **Spółki notowane na giełdzie** – Rozporządzenia 1606/2002 i 1126/2008 stanowią, że w celu harmonizacji informacji finansowych oraz zapewnienia wysokiego stopnia przejrzystości i porównywalności sprawozdań finansowych skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek notowanych na giełdzie muszą być sporządzane zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości. Należą do nich Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które zawierają również standardy dotyczące wyceny w Wartości godziwej (MSSF 13).
- 2.1.1.4. **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** – Dyrektywą o rachunkowości 2013/34/UE Komisja Europejska wprowadziła nowe wymogi dotyczące corocznych sprawozdań finansowych sporządzanych przez spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Wspomniana dyrektywa zapewnia jasność i porównywalność sprawozdań finansowych oraz umożliwia zwolnienia lub uproszczenia w zakresie obowiązków dotyczących sprawozdawczości finansowej dla mikroprzedsiębiorstw i MŚP. Zgodnie

z art. 6 ust. 1 lit. i) powyższej dyrektywy pozycje ujęte w sprawozdaniach finansowych wycena się w oparciu o metodę ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Państwa członkowskie mogą jednak nakazać lub zezwolić na wycenę określonych kategorii aktywów (innych niż instrumenty finansowe) w kwotach ustalonych przez odniesienie do „Wartości godziwej” (art. 8 ust. 1 lit. b) wyżej wymienionej dyrektywy).

- 2.1.15. **Zakłady ubezpieczeń** – W przypadku zakładów ubezpieczeń Dyrektywa 91/674/EWG stanowi, że państwa członkowskie mogą nakazać lub zezwolić na to, aby wartość gruntów i budynków była szacowana na podstawie „Wartości rynkowej” w dniu wyceny. W art. 49 ust. 2 niniejszej dyrektywy określono: *„Wartość rynkowa oznacza możliwą do uzyskania cenę sprzedaży nieruchomości w umowie prywatnej zawartej między sprzedawcą działającym w własnej woli a niezależnym od niego nabywcą, przy założeniu, że nieruchomość jest oferowana na rynku, że warunki rynkowe pozwalają na jej zbycie w uporządkowany sposób, oraz że biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości, okres na ewentualne negocjowanie warunków sprzedaży nie odbiega od przyjętej praktyki”*.

### Prawodawstwo

Dyrektywa Rady 91/674/EWG z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych zakładów ubezpieczeń

Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości

Dyrektywa 2006/43/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 17 maja 2006 r. w sprawie ustawowych badań rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zmieniająca Dyrektywę Rady 78/660/EWG i 83/349/EWG oraz uchylająca ca dyrektywę Rady 84/253/ EWG

Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek, zmieniająca Dyrektywę 2006/43/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylająca dyrektywę Rady 78/660/EWG i 83/349/EWG

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/56/UE z dnia 16 kwietnia zmieniająca Dyrektywę 2006/43/WE w sprawie ustawowych badań rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

## 2.1.2. Wycena nieruchomości dla instytucji kredytowych

- 2.1.2.1. **Wymogi i regulacje dotyczące kapitału bankowego** – międzynarodowe porozumienia bazylejskie mają na celu narzucenie ostrożnych ram dla bankowości, a więc określają podstawowe zasady obliczania kwoty kapitału, jaki instytucja kredytowa powinna posiadać w stosunku do swoich zobowiązań. W celu obliczenia kapitału, który instytucja kredytowa jest zobowiązana utrzymywać, organy regulacyjne stosują względem wartości dostępnych aktywów współczynnik zależny od klasy tych aktywów. W tym celu opracowano również zasady oceny wartości nieruchomości, którymi zabezpieczone są kredyty, ponieważ jest to jedna z głównych klas aktywów, których dotyczy to zagadnienie.
- 2.1.2.2. UE zajęła się tymi kwestiami w kolejnych aktach prawnych, które dotyczą wymogów kapitałowych. W 2013 r. w życie wszedł pakiet czwartej Dyrektywy w sprawie wymogów kapitałowych (CRD IV), obejmujący Dyrektywę 2013/36/UE i Rozporządzenie 575/2013. Wspomniany pakiet stanowi ramy regulacyjne dla instytucji kredytowych i ich działalności.
- 2.1.2.3. Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych 575/2013 określa poniższe zasady dotyczące wyceny aktywów w przypadku oceny zgodności z bazylejskimi wymogami kapitałowymi:
- ▶ Zawiera definicję „**Wartości rynkowej**” w odniesieniu do nieruchomości – oznacza ona „szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej” (Artykuł 4 (76));
  - ▶ Zawiera definicję „**bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości**” jako „wartości nieruchomości określonej w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania” (Artykuł 4 (74));
  - ▶ Definiuje „niezależnego rzeczoznawcę” jako osobę, która „pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu” (Artykuł 208(3)(b)).
- 2.1.2.4. Przepisy regulujące bankowość, w tym dotyczące wymogów bazylejskich, są wciąż rozwijane i ujednolicane przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EBA) w tzw. jednolitym zbiorze przepisów. Dokument ten stanowi zbiór zharmonizowanych zasad ostrożnościowych, których mu-

szą przestrzegać instytucje w całej UE. EBA jest również upoważniony do opracowania szeregu wiążących standardów technicznych (BTS) w celu wdrożenia pakietu CRD IV, które – po przyjęciu przez Komisję Europejską – będą prawnie wiążące i bezpośrednio stosowane jako prawo krajowe w państwach członkowskich (chyba że uzgodniono inaczej). Ponadto EBA koordynuje proces pytań i odpowiedzi. W ramach tego procesu EBA jest odpowiedzialny za udzielanie odpowiedzi na pytania zainteresowanych stron dotyczące całości praktycznego wdrożenia pakietu CRD IV.

- 2.1.2.5. W ramach reagowania na kryzys finansowy z 2008 r. banki musiały dokonać przeglądu jakości swoich aktywów. W maju 2014 r. Europejski Bank Centralny (EBC) poinstruował największe banki strefy euro, że w przypadku wyceny nieruchomości pierwszeństwo mają mieć Europejskie Standardy Wyceny w razie sprzeczności z innymi standardami. W czerwcu 2018 r. EBC zaktualizował Przegląd jakości aktywów, który zawiera metodykę oceny wycen aktywów bankowych z perspektywy ostrożnościowej. Podręcznik ten (por. str. 145) potwierdza dominującą rolę Europejskich Standardów Wyceny:

*„Zabezpieczenia i wycena nieruchomości*

*Nieruchomości powinny być wyceniane zgodnie z Europejskimi Standardami EVS-2012 (Niebieską księgią) oraz innymi międzynarodowymi standardami, np. wytycznymi Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), przy czym w przypadku jakichkolwiek sprzeczności pierwszeństwo posiadają EVS-2012 (w celu uniknięcia wątpliwości należy uznać, że ma to zastosowanie w całym dokumencie)”.*

- 2.1.2.6. Dalsze wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości i ruchomości znajdują się w sekcji 7 Wytycznych EUNB w sprawie udzielania i monitorowania kredytów z 29 maja 2020 r. Wspomniane wytyczne mają zastosowanie wobec wszystkich czynności obejmujących wycenę, monitorowanie i ponowną wycenę nieruchomości i ruchomości stanowiących zabezpieczenie, które przeprowadzane są po 30 czerwca 2021 r.
- 2.1.2.7. **Kredyty hipoteczne** – UE wprowadziła również zasady wyceny nieruchomości na potrzeby udzielania kredytów konsumentom, przede wszystkim kredytów hipotecznych. Zostały one zawarte w Dyrektywie w sprawie kredytów hipotecznych 2014/17/UE.
- 2.1.2.8. Dyrektywa ta nakłada na państwa członkowskie między innymi obowiązek zadbania o stosowanie wiarygodnych standardów wyceny nieruchomości mieszkaniowych na potrzeby kredytów hipotecznych. W tym kontekście Motyw 26 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych stanowi, że

aby standardy były wiarygodne, powinny uwzględniać uznane na szczeblu międzynarodowym standardy wyceny, ze szczególnym uwzględnieniem Europejskich Standardów Wyceny. Wymagają od kredytodawców: „przyjęcia standardów i metod wyceny prowadzących do realistycznych i uzasadnionych wycen nieruchomości, aby zapewnić, by wszystkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z odpowiednią biegłością zawodową i odpowiednią starannością, a także aby rzeczoznawcy spełniali określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz by prowadzić właściwą, kompleksową i wiarygodną dokumentację wyceny zabezpieczeń”.

- 2.1.2.9. Artykuł 19 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych wymaga, aby rzeczoznawcy majątkowi byli: „odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji”.

## Prawodawstwo

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie dostępu instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca Dyrektywę 2002/87/WE oraz uchylająca Dyrektywy 2006/48 /WE i 2006/49/WE

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi oraz zmieniająca Dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/ 2010

Jednolity zbiór przepisów Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego

Przegląd jakości aktywów Europejskiego Banku Centralnego

Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego w sprawie udzielania i monitorowania kredytów

## 2.1.3. Wycena nieruchomości dla instytucji ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych

- 2.1.3.1. **Wypłacalność II i Omnibus II** – sektor ubezpieczeń i reasekuracji podlega systemowi Wypłacalność II ustanowionemu Dyrektywą Wypłacalność II 2009/138/WE. Wspomniana dyrektywa ramowa wymaga, aby kapitałowy



wymóg wypłacalności każdej instytucji ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej był obliczany co najmniej raz w roku. Państwa członkowskie muszą zapewnić, że o ile nie określono inaczej, instytucje te wyceniają swoje aktywa „(...) w kwocie, za jaką na warunkach rynkowych mogłyby one zostać wymienione pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji” (Artykuł 75 (1) Dyrektywy).

- 2.1.3.2. Motyw 46 dyrektywy stanowi, że „standardy wyceny do celów nadzoru powinny być w możliwie największym stopniu zgodne ze zmieniającymi się międzynarodowymi regulacjami w dziedzinie rachunkowości, tak by ograniczyć obciążenia administracyjne [...]”.
- 2.1.3.3. Dyrektywa Omnibus II 2014/51/UE i rozporządzenie delegowane Wyłącalność II 2015/35 zmieniły system Wyłącalność II na wiele sposobów. Na przykład art. 9 ust. 3 rozporządzenia delegowanego Wyłącalność II stanowi, że w razie potrzeby art. 75 Dyrektywy Wyłącalność II ma pierwszeństwo nad międzynarodowymi standardami rachunkowości. Ponadto art. 10 ust. 7 rozporządzenia delegowanego Wyłącalność II zawiera wytyczne dotyczące stosowania metod rynkowych, przychodów i opartych na cenie nabycia w przypadku dokonywania wyceny.
- 2.1.3.4. Wytyczne EIOPA – Artykuł 2 ust. 22 Dyrektywy Omnibus II stanowi, że Europejski Urząd Nadzoru Ubezpieczeń i Pracowniczych Programów Emerytalnych (EIOPA) może ustanawiać standardy techniczne w sprawach takich jak wycena. 14 września 2015 roku EIOPA opublikował Wytyczne w sprawie ujmowania i wyceny aktywów i zobowiązań innych niż rezerwy techniczne-ubezpieczeniowe (EIOPA-BoS-15/113). Wytyczna nr 3 dotycząca nieruchomości inwestycyjnych i innych nieruchomości stanowi, że:

*„Dla celów art. 10 rozporządzenia delegowanego (UE) 2015/35 dokonując wyceny nieruchomości inwestycyjnych lub innych nieruchomości, zakłady powinny wybrać metodę zgodnie z art. 10 ust. 7 tego rozporządzenia, zapewniającą najbardziej reprezentatywne szacunki dla kwoty, za którą aktywa można wymienić, na warunkach rynkowych, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji. Zgodnie z art. 10 ust. 6 rozporządzenia metody te powinny opierać się na:*

*a) bieżących cenach, na rynku aktywnym, nieruchomości innego rodzaju, w innym stanie lub lokalizacji lub objętych innymi warunkami wynajmu lub innymi warunkami umownymi skorygowanymi tak, aby odzwierciedlać te różnice;*

*b) niedawnych cenach podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach dostosowanych, aby odzwierciedlić zmiany w warunkach*

*gospodarczych, które nastąpiły od dnia transakcji zrealizowanych po tych cenach;*

*c) prognozach zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartych na wiarygodnych szacunkach przyszłych przepływów pieniężnych, popartych przez warunki wynajmu lub inne warunki umowne oraz w miarę możliwości przez zewnętrzne dowody, takie jak aktualna rynkowa wysokość czynszu za podobne nieruchomości w tej samej lokalizacji i w tym samym stanie, z zastosowaniem stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą rynkową ocenę niepewności co do kwoty i terminu przepływów pieniężnych”.*

## Prawodawstwo

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wypłacalność II)

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/51/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca Dyrektywy 2003/71/WE i 2009/138/WE oraz rozporządzenia (WE) nr 1060/2009, (UE) nr 1094/2010 i (UE) nr 1095/2010 w odniesieniu do uprawnień Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Ubezpieczeń i Pracowniczych Programów Emerytalnych) oraz Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych)

Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2015/35 z dnia 10 października 2014 r. uzupełniające Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wypłacalność II)

Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Ubezpieczeń i Pracowniczych Programów Emerytalnych z dnia 14 września 2015 r. w sprawie ujmowania i wyceny aktywów i zobowiązań innych niż rezerwy techniczno-ubezpieczeniowe

Wycena Nieruchomości dla Alternatywnych Funduszy Inwestycyjnych

**2.1.3.5. Ramy prawne** – Alternatywne fundusze inwestycyjne, w tym fundusze nieruchomości, fundusze hedgingowe i fundusze private equity, są przeznaczone dla zawodowych inwestorów i regulowane są Dyrektywą 2011/61/UE w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (ZAFI). Wspomniana dyrektywa została uzupełniona rozporządzeniem delegowanym Komisji nr 231/2013.

**2.1.3.6. Wycena aktywów** – Dyrektywa ZAFI wprowadziła następujące zasady wyceny aktywów:

- 2.1.3.7. Proces wyceny aktywów i obliczania wartości netto aktywów powinien być funkcjonalnie niezależny od zarządzania portfelem i polityki wynagrodzeń ZAFI, a inne środki powinny zapewnić zapobieganie konfliktom interesów oraz niepożądanym naciskom wywieranym na pracowników (Motyw 29);
- ▶ Wykorzystywane procedury wyceny zapewniają wycenę aktywów i obliczenie wartości aktywów netto przypadającej na jednostkę uczestnictwa lub udział co najmniej raz do roku (art. 19 ust. 3);
  - ▶ Po spełnieniu pewnych warunków i kwalifikacji ZAFI powinny mieć możliwość wyznaczenia podmiotu wyceniającego wypełniającego funkcje wyceny (art. 19 ust. 5).

### Prawodawstwo

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi i zmiany Dyrektyw 2003/41/WE i 2009/65/WE oraz rozporządzeń (WE) nr 1060/2009 i (UE) nr 1095/2010

Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 231/2013 z dnia 19 grudnia 2012 r. uzupełniające Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE w odniesieniu do wyłączeń, ogólnych warunków prowadzenia działalności, depozytariuszy, dzwigni finansowej, przejrzystości i nadzoru

## 2.1.4. Wycena nieruchomości na potrzeby zasad dotyczących pomocy publicznej

- 2.1.4.1. **Informacje ogólne** – Promując rynek wewnętrzny, UE dążyła do uregulowania zakresu, w jakim rządy i podmioty publiczne mogą wykorzystywać dotacje (zarówno wyraźne, jak i dorozumiane) jako narzędzie protekcjonistyczne, zakłócające swobodne funkcjonowanie tego rynku. Zasady pomocy publicznej stanowiły istotną część tej polityki, zapewniając ramy prawne, w których działania w państwach członkowskich mogą być regulowane, zatwierdzane lub zakazywane. Przepisy te zostały również wykorzystane do uregulowania kwestii wyceny mienia, sposobów rozporządzenia mieniem i zarządzania mieniem państwowym.
- 2.1.4.2. Pojęcie pomocy publicznej zdefiniowano w art. 107 ust. 1 TFUE, który stanowi, co następuje:

*„Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Traktatów, wszelka pomoc przyznana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem kon-*

*kurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, w zakresie, w jakim wpływa na handel między państwami członkowskimi, jest niezgodny z rynkiem wewnętrznym”.*

- 2.14.3. W związku z tym, aby środek krajowy można było uznać za pomoc publiczną, musi on: (i) przynosić beneficjentowi korzyść gospodarczą; (ii) być finansowany przez państwo lub przy użyciu zasobów państwowych; (iii) selektywnie sprzyjać niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów; i (iv) zakłócać konkurencję i wpływać na wymianę handlową między państwami członkowskimi.
- 2.14.4. W 2016 r. Komisja Europejska wydała Zawiadomienie w sprawie pojęcia pomocy publicznej, które zawiera ogólne wytyczne dotyczące wszystkich aspektów definicji pomocy publicznej. W szczególności w Zawiadomieniu tym wyjaśniono, kiedy wydatki publiczne wchodzą w zakres unijnej kontroli pomocy publicznej, a kiedy nie. Zastępuje ono również wcześniejsze komunikaty i zawiadomienia Komisji, np. Komunikat w sprawie elementów pomocy publicznej w sprzedaży gruntów i budynków przez organy publiczne.
- 2.14.5. W przypadku wyceny nieruchomości głównym elementem będzie określenie istnienia/wielkości korzyści ekonomicznej.
- 2.14.6. Pojęcie „korzyści” nie zostało zdefiniowane w TFUE, lecz TSUE orzekł, że należy je interpretować w sposób rozszerzający. Obejmuje ono nie tylko korzyści pozytywne, ale również interwencje, które obniżają obciążenia zwykle zawarte w budżecie przedsiębiorstwa i które – nie będąc dotacjami w ścisłym znaczeniu tego słowa – mają podobny charakter i ten sam skutek. Krótko mówiąc, korzyść w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE można zdefiniować jako każdą korzyść ekonomiczną, której przedsiębiorstwo nie uzyskałoby w normalnych warunkach rynkowych.
- 2.14.7. Transakcje gospodarcze realizowane przez podmioty publiczne (w tym przedsiębiorstwa publiczne) nie przynoszą korzyści, a zatem nie stanowią pomocy publicznej, jeżeli są przeprowadzane w normalnych warunkach rynkowych. By ocenić, czy szereg transakcji gospodarczych przeprowadzanych przez podmioty publiczne odbywa się w normalnych warunkach rynkowych, Komisja Europejska i TSUE opracowały test prywatnego inwestora. Celem tego testu jest ocena, czy podmioty publiczne działały tak, jak postąpiłyby w podobnej sytuacji prywatny inwestor. Jeśli nie, przedsiębiorstwo będące beneficjentem uzyskało korzyść ekonomiczną, której nie uzyskałoby w normalnych warunkach rynkowych, co stawia go w korzystniejszej sytuacji w porównaniu z konkurentami. Zasada ta została opracowana w odniesieniu do różnych transakcji gospo-

darczyc. Przykładowo „test prywatnego inwestora” jest stosowany do celu zidentyfikowania obecności pomocy państwa w przypadkach inwestycji publicznych. „Test prywatnego wierzyciela” został opracowany do celu zbadania, czy renegecjuje zobowiązań przez wierzycieli publicznych wiążą się z pomocą państwa, przez porównanie zachowania wierzyciela publicznego z zachowaniem hipotetycznych wierzycieli prywatnych, którzy znajdują się w podobnej sytuacji. TSUE opracował również „test prywatnego sprzedawcy” aby ocenić, czy sprzedaż dokonana przez podmiot publiczny stanowi pomoc państwa, przez rozważenie, czy w normalnych warunkach rynkowych prywatny sprzedawca mógłby uzyskać taką samą lub lepszą cenę.

- 2.1.4.8. Ponadto wyrok w sprawie **Altmark (C-280/00)** TSUE stwierdził, że przyznanie korzyści można wykluczyć jeżeli chodzi o rekompensatę kosztów poniesionych w celu zapewnienia usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG).
- 2.1.4.9. **Wycena nieruchomości publicznych – sprzedaż gruntów publicznych** musi być rozpatrywana zgodnie z testem prywatnego sprzedawcy.
- 2.1.4.10. Zastosowanie takiego testu prywatnego inwestora uzależnione jest od dostępnych informacji. W tym kontekście należy dokonać rozróżnienia między sytuacjami, w których zgodność transakcji z warunkami rynkowymi można ustalić bezpośrednio na podstawie danych rynkowych odnoszących się do danej transakcji, a sytuacjami, w których z powodu braku takich danych zgodność transakcji z warunkami rynkowymi należy ocenić na podstawie innych dostępnych metod.
- 2.1.4.11. Zgodność z warunkami rynkowymi można bezpośrednio ustalić na podstawie informacji rynkowych dotyczących konkretnej transakcji (i) jeżeli transakcja taka jest przeprowadzana na zasadzie „*pari passu*” przez podmioty publiczne i podmioty prywatne, lub (ii) jeżeli dotyczy sprzedaży (lub innych porównywalnych transakcji) aktywów przeprowadzonej w drodze konkurencyjnej, przejrzystej, niedyskryminacyjnej i bezwarunkowej procedury przetargowej zgodnie z zasadami TFUE dotyczącymi zamówień publicznych. W takich przypadkach jeżeli konkretne informacje rynkowe dotyczące transakcji wskazują, że nie jest ona zgodna z warunkami rynkowymi, zastosowanie innych metod oceny w celu wyciągnięcia odmiennych wniosków zazwyczaj nie byłoby właściwe.
- 2.1.4.12. Jeżeli transakcja nie została zrealizowana w drodze procedury przetargowej lub jeżeli interwencja podmiotów publicznych nie ma charakteru „*pari passu*” w stosunku do interwencji podmiotów prywatnych, nie oznacza to automatycznie, że transakcja taka nie jest zgodna z warunkami ryn-

kwymi. W takich przypadkach zgodność z warunkami rynkowymi może być nadal oceniana w świetle warunków, na jakich w porównywalnych sytuacjach miały miejsce porównywalne transakcje przeprowadzone przez porównywalne podmioty prywatne (analiza porównawcza) lub na podstawie standardowej metody wyceny. Według Komisji Europejskiej: *„Metoda taka musi być oparta na dostępnych, obiektywnych, możliwych do zweryfikowania i wiarygodnych danych, które powinny być wystarczająco szczegółowe i powinny odzwierciedlać sytuację gospodarczą w czasie, w którym podjęto decyzję o przeprowadzeniu transakcji, z uwzględnieniem poziomu ryzyka i przyszłych oczekiwań”*. Właściwa metoda oceny może również zależeć od sytuacji rynkowej, dostępności danych lub rodzaju transakcji. W tym kontekście Komisja Europejska podkreśla, że: *„W przypadku sprzedaży gruntów zasadniczo za satysfakcjonujące uznaje się przeprowadzenie niezależnej wyceny rzeczoznawcy przed negocjacjami w sprawie sprzedaży, aby ustalić wartość rynkową na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny”*.

- 2.1.4.13. W wyroku z 22 maja 2019 r., który dotyczył ugody zawartej pomiędzy Radą Miasta Madryt a klubem piłkarskim Real Madrid CF w celu skompensowania zobowiązań wynikających z nieudanej zamiany gruntów, TSUE potwierdził, że wartość działki należy oceniać z uwzględnieniem sytuacji w dniu transakcji (wyrok w sprawie T-791/16, **Real Madrid Club de Fútbol przeciwko Komisji**). W rozpatrywanej sprawie TSUE zauważył, że w tym czasie sporna działka stanowiła część gruntów publicznych i nie mogła zostać zbyta, gdyż możliwe było jedynie przyznanie prawa użytkowania. W związku z tym wartość działki: *„musiała odpowiadać wartości, jaką posiadała ona dla tej Rady Miejskiej, a więc prawu użytkowania tej działki, a nie hipotetycznej wartości, jaką miałaby, gdyby była zbywalna”*.
- 2.1.4.14. **Dotacje państwowe na budownictwo socjalne** – w wielu państwach członkowskich zapewnianie budownictwa socjalnego jest kwalifikowane jako UOIG. Finansowanie budownictwa socjalnego może zatem korzystać z tzw. pakietu usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym i podlegać mniej rygorystycznej kontroli pomocy publicznej. W szczególności decyzja 2012/21/UE w sprawie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym zwalnia państwa członkowskie z obowiązku informowania Komisji Europejskiej o rekompensacie z tytułu świadczenia usług publicznych na rzecz podmiotów realizujących projekty budownictwa społecznego.
- 2.1.4.15. Zwolnienie to podlega oczywiście warunkom określonym w decyzji w sprawie UOIG. W szczególności dotacje państwowe będą zwolnione z podatku tylko wtedy, gdy będą przeznaczone na: *„zapewnienie budownictwa socjalnego obywatelom znajdującym się w trudnej sytuacji lub*

mniej uprzywilejowanym grupom społecznym, które z powodu ograniczeń związanych z wypłacalnością nie są w stanie uzyskać mieszkania na warunkach rynkowych”. W tym samym duchu TSUE orzekł, że kwalifikacja budownictwa socjalnego jako UOIG może być utrzymana jedynie w przypadku zapewnienia zakwaterowania dla wyraźnie określonej grupy docelowej obywateli znajdujących się w niekorzystnej sytuacji lub grup mniej uprzywilejowanych pod względem społecznym (wyrok w połączonych sprawach T-202/10 i T-203/10 RENV II, **Stichting Woonline i in. przeciwko Komisji**). Taka działalność jak budowa i wynajem mieszkań dla grup o wyższych dochodach nie może być kwalifikowana jako UOIG. Ponadto TSUE podkreślił, że to na państwie członkowskim spoczywa obowiązek wykazania, że dana sytuacja jest zgodna z tą definicją. W tym kontekście odniesienie do maksymalnej wartości lokali mieszkalnych jest nie do przyjęcia, ponieważ nie jest ono powiązane z jasno określoną grupą docelową obywateli znajdujących się w niekorzystnej sytuacji.

### Prawodawstwo

Art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej

Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych przyznawanej niektórym przedsiębiorstwom, którym powierzono świadczenie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (2012/21/UE)

Zawiadomienie Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa, o którym mowa w art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (2016/C 262/01)

## 2.2. Podatek od wartości dodanej (VAT) a nieruchomości

### 2.2.1. Ogólne informacje

2.2.1.1. **Dyrektywa VAT** – VAT jest podatkiem od wartości dodanej przy dostawie towarów i usług. Obecne prawodawstwo UE w zakresie podatku VAT jest określone w siódmej dyrektywie VAT 2006/112/WE. Wspomniana dyrektywa określa wspólne ramy dotyczące zakresu stosowania (art. 1-30), sposobu stosowania VAT w państwach członkowskich (art. 31-92), podstawowych stawek (art. 93-130), zwolnień (art. 131-166) i odliczeń (art. 167-192).

2.2.1.2. **Wpływ na wycenę nieruchomości** – podatek VAT może być istotnym czynnikiem w transakcjach dotyczących nieruchomości. W przypadku wysokich stawek podatku VAT obowiązujących w wielu państwach członkowskich nieuwzględnienie wpływu podatku VAT na transakcję

może mieć negatywny wpływ na wycenę nieruchomości. Dotyczy to w szczególności rynków, na których niektórzy nabywcy nie są w stanie w pełni odzyskać podatku VAT. W związku z tym też rzeczoznawca powinien poznać status VAT wycenianej nieruchomości lub (jeśli to konieczne) zasięgnąć informacji na ten temat. W szczególności ważne jest, by rzeczoznawca wiedział, czy nieruchomość jest zwolniona z tego podatku, czy też zwolnienie to zostało uchylone, a jeśli nieruchomość podlega opodatkowaniu, jaka stawka VAT ma zastosowanie do przedmiotowej transakcji.

- 2.2.1.3. Osoby i transakcje podlegające opodatkowaniu** – zasadniczo podatek VAT ma zastosowanie wobec wszystkich transakcji dokonywanych w UE za wynagrodzeniem (odpłatnie) przez podatnika, tj. każdą osobę fizyczną lub prawną, która dostarcza towary i/lub świadczy usługi podlegające opodatkowaniu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (*art. 12 i 13*). Transakcje podlegające opodatkowaniu obejmują dostawy towarów lub usług w obrębie jednego państwa członkowskiego, wewnątrzwspólnotowe nabycie towarów (towary dostarczane i wysyłane lub transportowane przez firmę w jednym państwie członkowskim do przedsiębiorstwa w innym państwie członkowskim) i przywóz towarów do UE spoza UE (*art. 14–30*).
- 2.2.1.4. Zbycie praw, udziałów i akcji** – państwa członkowskie mogą uznać zbycie następujących praw, udziałów i jednostek za przekazanie towarów: (i) określonych udziałów w nieruchomościach, (ii) praw rzeczowych dające ich posiadaczowi prawo użytkowania nieruchomości, i (iii) udziałów lub jednostek odpowiadających udziałom, dających ich posiadaczowi prawne lub faktyczne prawo własności lub posiadania nieruchomości lub jej części (*art. 15 ust.2*).
- 2.2.1.5. Wykładnia przepisów i pojęć z zakresu VAT** – przepisy i pojęcia zawarte w dyrektywie stanowią niezależne pojęcia prawa UE, które należy interpretować wyłącznie na gruncie prawa UE (wyrok w sprawie C-278/18, *Sequeira Mesquita*), chyba że dyrektywa stanowi inaczej. Chociaż prawo dotyczące gruntów i nieruchomości obowiązujące w danym państwie członkowskim może mieć znaczenie dla zrozumienia charakteru transakcji dotyczących nieruchomości, nie ma ono znaczenia dla wykładni obowiązujących przepisów dotyczących podatku VAT. Jeśli nie jest jasne, w jaki sposób należy stosować określone przepisy dotyczące podatku VAT, sądy krajowe mogą zwrócić się do TSUE z pytaniem prejudycjalnym dotyczącym sposobu stosowania tych przepisów. Odstępstwa przewidziane w dyrektywie należy interpretować ściśle (wyroki w sprawach C-278/18 *Sequeira Mesquita* i C 532/11 *Leichenich*).



## 2.2.2. Dostawa gruntów i budynków

- 2.2.2.1. **Nowe budynki i grunty budowlane** – zgodnie z art. 12 ust. 1 Dyrektywy opodatkowaniu VAT podlega dostawa – przed pierwszym zasiedleniem – budynku lub części budynku oraz związanego z nim gruntu i dostawa terenu budowlanego. Państwa członkowskie mogą stosować kryteria inne niż kryterium pierwszego zasiedlenia, np. okres upływający między datą ukończenia budynku a datą pierwszej dostawy bądź okres upływający między datą pierwszego zasiedlenia a datą kolejnej dostawy, pod warunkiem, że okresy te nie przekraczają odpowiednio pięciu i dwóch lat.
- 2.2.2.2. **Istniejące budynki i inne rodzaje gruntów** – dostawa budynków lub ich części, związanych z nimi gruntów i terenów niezabudowanych jest zwolniona z podatku VAT zgodnie z art. 135 ust. 1 lit. j) i k) wspomnianej dyrektywy.
- 2.2.2.3. Zgodnie z art. 137 ust. 1 lit. b) i c) tej dyrektywy państwa członkowskie mogą zezwolić podatnikom na wybór opodatkowania tych transakcji podatkiem VAT. Jeśli podatnik zdecyduje się na takie rozwiązanie, podatek VAT będzie należny od dostawy nieruchomości, ale podatnik może odzyskać VAT od swoich nakładów. TSUE wyjaśnił, że dla celów omawianego zwolnienia z VAT budynki lub ich części oraz związane z nimi grunty nie mogą być od siebie oddzielone (wyrok w sprawie C-400/98 **Breitsohl**). W związku z tym podatnik, który dostarcza zarówno budynki, jak i związane z nimi grunty może albo skorzystać ze zwolnienia z VAT dla budynków i gruntu jako całości, albo wybrać opodatkowanie całości.
- 2.2.2.4. **Pojęcia „grunt” i „budynek”** – z powyższego jasno wynika, że zasady opodatkowania VAT w odniesieniu do dostawy gruntu zależą od rodzaju dostarczanego gruntu. Ważne jest zatem, by wyjaśnić trzy rodzaje „gruntów”, które rozróżnia dyrektywa: teren budowlany, grunt związany z budynkiem i teren niezabudowany.
- 2.2.2.5. **Teren budowlany** oznacza: *„każdy grunt nieuzbrojony lub uzbrojony, uznawany za teren budowlany przez państwa członkowskie” (art. 12 ust. 3 Dyrektywy)*. Dyrektywa pozostawia państwom członkowskim swobodę określenia tego, co należy rozumieć pod pojęciem gruntu niezwiązanego z budynkiem (art. 12 ust. 2 Dyrektywy) i nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem terenu niezabudowanego. TSUE wyjaśnił jednak, że teren niezabudowany, który jest przeznaczony do zabudowy, powinien zostać uznany za teren budowlany, nawet jeśli w momencie zawierania transakcji roboty nie zostały jeszcze rozpoczęte (wyroki w sprawach C-543/11 **Woningstichting Maasdriel**, C-461/08 **Don Bosco Onroerend Goed** i C-468/93 **Gemeente Emmen**).

- 2.2.2.6.** Budynek definiuje się jako „dowolną konstrukcję trwale związaną z gruntem” (art. 12 ust. 2 Dyrektywy).
- 2.2.2.7. Jedna pojedyncza dostawa lub wiele dostaw** – jeśli dostawie nieruchomości towarzyszy świadczenie usług lub dostawa ruchomości związanych z nieruchomością, należy sprawdzić, czy świadczenia te powinny być oceniane odrębnie z punktu widzenia podatku VAT. Do celów podatku VAT każda dostawa musi być zasadniczo traktowana jako odrębna i niezależna. Jeśli jednak transakcja składa się z kilku elementów, powstaje pytanie, czy należy ją traktować jako jedną dostawę, czy też jako kilka odrębnych i niezależnych dostaw, które należy oceniać oddzielnie.
- 2.2.2.8.** Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem TSUE transakcję obejmującą kilka dostaw należy uznać za jedną dostawę, jeżeli dostawy (i) tworzą jedno, niepodzielne świadczenie gospodarcze, którego rozdzielenie miałyby charakter sztuczny, lub (ii) składają się z jednego głównego świadczenia, w stosunku do którego pozostałe świadczenia mają charakter pomocniczy, tj. gdy te świadczenia nie stanowią dla klientów celu, lecz środek służący lepszemu wykorzystaniu świadczenia głównego.
- 2.2.2.9.** W związku z tym jeśli odbywa się jedna dostawa obejmująca grunt związany z budynkiem, a dostawa tego gruntu ma charakter dominujący, cała transakcja może być zwolniona z podatku VAT. Jeśli natomiast sprzedaż gruntu lub budynków ma charakter pomocniczy w stosunku do dostawy podlegającej opodatkowaniu, wówczas może być traktowana zgodnie ze statusem VAT tej dostawy.

### **2.2.3. Dzierżawa i wynajem nieruchomości**

- 2.2.3.1. Zwolnienie z podatku VAT** –zgodnie z art. 135 ust. 1 lit. l) Dyrektywy państwa członkowskie zwalniają z podatku VAT dzierżawę i najem na warunkach, które muszą określić. Zgodnie z art. 137 lit. d) tej dyrektywy państwa członkowskie mogą jednak zezwolić podatnikom na wybór opodatkowania tych transakcji podatkiem VAT.
- 2.2.3.2. Zakres stosowania** –choćby pojęcia nieruchomości, dzierżawy i najmu nie zostały zdefiniowane w dyrektywie, należy je analizować na podstawie prawa UE, a nie na podstawie przepisów krajowych państw członkowskich.
- 2.2.3.3.** TSUE wyjaśnił, że pojęcie „nieruchomość” nie wymaga, aby nieruchomość była nieodłącznie związana z gruntem. Wystarczy, by nieruchomość taka nie była ruchoma ani łatwo przenośna, nawet jeśli ma zostać usunięta po zakończeniu umowy najmu. Przykładowo, TSUE uznał za nieruchomość

budynki prefabrykowane służące za tymczasowe mieszkania, które były przykręcone do wybetonowanego terenu, mimo iż budynki te mogły zostać rozebrane przez osiem osób w ciągu dziesięciu dni, a następnie ponownie postawione w innym miejscu (wyrok w sprawie C 315/00 **Maierhofer**). W tym samym duchu TSUE orzekł, że łódź mieszkalna bez napędu powinna być zakwalifikowana jako nieruchomość, ponieważ była unieruchomiona na rzece przez wiele lat i nie można było jej usunąć bez wysiłku czy znacznych kosztów, była wynajmowana wyłącznie do regularnego prowadzenia dyskoteki restauracyjnej i była podłączona do sieci wodociągowej i elektrycznej (wyrok w sprawie C 532/11 **Leichenich**).

- 2.2.3.4. By można było mówić o „wynajmie” nieruchomości w rozumieniu dyrektywy, transakcja musi spełniać następujące cechy: przekazanie przez wynajmującego na rzecz najemcy – na uzgodniony okres i w zamian za czynsz – prawa zajmowania nieruchomości, tak jakby był jej właścicielem, a także wyłączenie możliwości korzystania z takiego prawa przez inne osoby (por. np. wyrok w sprawie C-278/18 **Sequeira Mesquita**).
- 2.2.3.5. 2.2.3.1. Warunek, że umowa powinna zostać zawarta na uzgodniony okres, jest interpretowany dość szeroko. Nie jest konieczne, by okres najmu był ustalony w momencie zawierania umowy. W związku z tym udzielenie kilku przedsiębiorstwom prawa wspólnego korzystania z pomieszczeń bez określenia czasu trwania i z czynszem częściowo uzależnionym od upływu czasu można uznać za wynajem (wyrok w sprawie C 284/03 **Temco Europe**). Co do zasady, umowa nie może mieć jednak sporadycznego ani tymczasowego charakteru (wyroki w sprawach C 55/14 **Regie communale autonome du stade Luc Varenne** i C 532/11 **Leichenich**).
- 2.2.3.6. Transakcja dzierżawy w rozumieniu dyrektywy oznacza również, że dzierżawca ma wyłączne prawo do zajmowania nieruchomości, jak gdyby był jej właścicielem. Umowa, która przyznaje jedynie ograniczone prawa posiadania lub dysponowania w zakresie danej nieruchomości, nie powinna być zatem uznawana za umowę dzierżawy (por. w tym względzie wyrok w sprawie C-275/01 **Sinclair Collins**). Z drugiej strony, sam fakt, że dzierżawca nie ma prawa dokonywać zmian w nieruchomości, nie wyklucza zakwalifikowania umowy jako umowy dzierżawy (wyrok w sprawie C-278/18 **Sequeira Mesquita**). Jeśli chodzi o wyłączny charakter prawa dzierżawcy do zajmowania nieruchomości, wyjaśniono, że ograniczenie tego prawa nie wyklucza wyłączności użytkowania w stosunku do wszystkich innych osób, którym nie wolno wykonywać prawa wobec danej nieruchomości. Umowa dzierżawy może zatem dotyczyć również transakcji, w ramach których pewne części nieruchomości muszą być użytkowane wspólnie z innymi dzierżawcami (wyrok w sprawie C-284/03 **Temco Europe**). To samo dotyczy sytuacji, w której nieruchomość jest okazjonal-

nie zajmowana przez inną osobę, gdy dzierżawca nie korzysta z niej dla siebie. Przykładowo, wyrokiem z 3 marca 2005 r. TSUE orzekł, że dzierżawa miejsc postojowych (cumowniczych) dla łodzi mieści się w zakresie zwolnienia dotyczącego dzierżawy, mimo iż miejsca te były okazjonalnie wykorzystywane przez inne podmioty podczas nieobecności łodzi dzierżawcy (wyrok w sprawie C-428/02 **Fonden Marselisborg Lystbadehavn**). W nowszym wyroku TSUE orzekł, że umowa, na mocy której właściciel przyznaje klubowi wędkarskiemu prawo do połowu ryb w swoich stawach, nie spełnia warunku wyłączności, jeżeli właściciel zastrzega sobie prawo do połowu ryb w tych wodach dla siebie lub jednego gościa (upoważnionego przez właściciela) dziennie (wyrok w sprawie C 451/06 **Walderdorff**).

**2.2.3.7. Wyjątki** – Artykuł 135 ust. 2 Dyrektywy przewiduje następujące cztery wyjątki od tego zwolnienia z podatku VAT:

*(a) świadczenia usług zakwaterowania określonych w prawie krajowym państw członkowskich, w sektorze hotelarskim lub w sektorach o podobnym charakterze, włącznie z zapewnianiem miejsc na obozach wakacyjnych lub na terenach przystosowanych do biwakowania;*

*(b) wynajmu miejsc parkingowych dla pojazdów;*

*(c) wynajmu trwale zainstalowanego wyposażenia i urządzeń;*

*(d) wynajmu sejfów”.*

**2.2.3.8.** Państwa członkowskie mogą przewidzieć dodatkowe wyłączenia dotyczące zakresu stosowania zwolnienia, ale nie mogą go rozszerzać (*art. 135 ust. 2 Dyrektywy*). Przykładowo, TSUE potwierdził, że państwa członkowskie mogą zdecydować o opodatkowaniu podatkiem VAT wszystkich transakcji najmu i dzierżawy nieruchomości z wyjątkiem nieruchomości mieszkaniowych (wyrok w sprawie C-12/98 **Amengual Far**).

**2.2.3.9. Jedna dostawa czy wiele dostaw** – Jeśli jednak transakcja składa się z kilku elementów, powstaje pytanie, czy należy ją traktować jako jedną dostawę, czy też jako kilka odrębnych i niezależnych dostaw.

**2.2.3.10.** W tym kontekście TSUE orzekł, że dzierżawa lokalu gastronomicznego wraz z wyposażeniem i urządzeniami kuchennymi stanowi jedno świadczenie (wyrok w sprawie C 17/18 **Mailat**). W tym samym duchu w wyroku z 28 lutego 2019 r. TSUE orzekł, że zbycie prawa użytkowania winnic, które wiązało się również ze zbyciem określonych aktywów i praw niematerialnych, należy uznać za jedną dostawę (wyrok w sprawie C 278/18 **Sequeira Mesquita**). W wyroku z 27 września 2012 r. TSUE nie udzielił jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy umowy dzierżawy, które obejmują również

świadczenie usług związanych z najmem (np. dostawa wody, ogrzewanie, usługi naprawcze, sprzętanie i ochrona), należy traktować jako jedno świadczenie czy wiele świadczeń (wyrok w sprawie C-392/11 *Field Fisher Waterhouse*). W tym wyroku TSUE wyjaśnił jednak, że istnienie prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy w przypadku, gdy dzierżawca nie uiszcza opłat eksploatacyjnych, wydaje się wskazywać, że mamy do czynienia z jednym świadczeniem. Ponadto sam fakt, że osoba trzecia mogłaby co do zasady świadczyć usługi wraz z dzierżawą, nie wyklucza, że dzierżawa i usługi mogłyby stanowić jedno świadczenie.

- 2.2.3.11. Kwalifikacja wynajmu nie ma natomiast zastosowania, jeżeli transakcja dotyczy zasadniczo świadczenia usług, a nie tylko udostępniania nieruchomości. W tym względzie TSUE zauważył, że udostępnianie obiektów sportowych, np. pól golfowych czy stadionów piłkarskich, z reguły wiąże się nie tylko z pasywną działalnością polegającą na udostępnianiu pola, ale także z wieloma działaniami komercyjnymi. W takich przypadkach korzystanie z urządzeń będzie się kwalifikowało jako dzierżawa tylko wtedy, gdy stanowi to główną usługę świadczoną w ramach transakcji (wyroki w sprawach C-551/15 *Pula Parking* i C-150/99 *Stockholm Lindopark*).

## 2.2.4. Roboty dotyczące nieruchomości

- 2.2.4.1. **Opcjonalne stawki obniżone** – Dyrektywa 2009/74/WE zmieniła Dyrektywę w sprawie VAT, umożliwiając państwom członkowskim stosowanie obniżonych stawek VAT w niektórych transakcjach. Stawki te nie mogą być niższe niż 5%, chyba że państwo członkowskie stosowało niższą stawkę w dniu 1 stycznia 1991 r. (*art. 98 i 110 Dyrektywy*). Ponieważ jest to opcja, z której każde państwo członkowskie może skorzystać lub nie, rzeczoznawcy powinni sprawdzić stawkę mającą zastosowanie w państwie członkowskim, w którym realizowane są roboty.
- 2.2.4.2. **Zakres stosowania** – w szczególności państwa członkowskie mogą stosować obniżoną stawkę VAT w odniesieniu do „dostawy, budowy, remontu i przebudowy budynków mieszkalnych w ramach polityki społecznej” (*załącznik III pkt 10 Dyrektywy*). Podobnie obniżona stawka VAT może być stosowana do „remontów i napraw prywatnych budynków mieszkalnych, z wyłączeniem materiałów stanowiących znaczącą część wartości świadczonej usługi” (*załącznik III pkt 10a Dyrektywy*).

## Prawodawstwo

Dyrektywa Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej

Dyrektywa Rady 2009/47/WE z dnia 5 maja 2009 r. zmieniająca Dyrektywę 2006/112/WE w zakresie obniżonych stawek podatku od wartości dodanej

### 3. Zdrowie i bezpieczeństwo

- 3.1. Wymagania dotyczące miejsca pracy** – Jednym z celów polityki społecznej UE jest poprawa bezpieczeństwa i zdrowia w miejscu pracy. W ramach tej polityki Rada przyjęła Dyrektywę 89/654/EWG. Dyrektywa ta ustanawia minimalne wymagania w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa w miejscu pracy, w szczególności w odniesieniu do wentylacji, dróg i wyjść ewakuacyjnych, oświetlenia pomieszczeń, wind i urządzeń sanitarnych.
- 3.2. Środki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych** – ponadto przyjęto kilka dyrektyw mających na celu poprawę dostępności budynków i zapewnienia zakwaterowania osobom niepełnosprawnym.
- 3.3.** Przykładowo Dyrektywa 89/654/EWG wymaga, aby zarówno nowe, jak i istniejące miejsca pracy były zorganizowane w sposób uwzględniający potrzeby pracowników niepełnosprawnych. W szczególności dotyczy to drzwi, przejść, klatek schodowych, pryszniców, umywalk, ubikacji, urządzeń sanitarnych i stanowiska pracy wykorzystywanych lub zajmowanych bezpośrednio przez pracowników niepełnosprawnych (*załącznik I pkt 20 i załącznik II pkt 15 Dyrektywy*).
- 3.4.** Ponadto Dyrektywa 2000/78/WE w sprawie równego traktowania w zakresie zatrudnienia i pracy stanowi, że osobom niepełnosprawnym należy zapewnić racjonalne usprawnienia. W szczególności art. 5 dyrektywy stanowi, że *„pracodawca podejmuje właściwe środki, z uwzględnieniem potrzeb konkretnej sytuacji, aby umożliwić osobie niepełnosprawnej dostęp do pracy, wykonywanie jej lub rozwój zawodowy bądź kształcenie, o ile środki te nie nakładają na pracodawcę nieproporcjonalnie wysokich obciążeń. Obciążenia te nie są nieproporcjonalne, jeżeli są w wystarczającym stopniu rekompensowane ze środków istniejących w ramach polityki prowadzonej przez dane Państwo Członkowskie na rzecz osób niepełnosprawnych”*.

- 3.5.** Artykuł 4 ust. 4 Dyrektywy 2019/882 w sprawie wymagań w zakresie dostępności produktów i usług (zwanej również Europejskim aktem o dostępności) stanowi ponadto, że państwa członkowskie mogą nakładać wymagania na środowisko zbudowane, w którym świadczone są niektóre usługi, w celu poprawy ich dostępności dla osób niepełnosprawnych. Wymagania te dotyczą m.in. wejść, wyjść, dróg ewakuacyjnych, podejść do budynków, ścieżek, urządzeń sanitarnych oraz sprzętu i urządzeń wykorzystywanych przy świadczeniu usług (*załącznik III do Dyrektywy*). Jednak tylko kilka usług, które wchodzi w zakres Europejskiego aktu o dostępności, jest (lub mogłoby być) świadczonych w budynkach. Najistotniejsze usługi to usługi bankowe dla konsumentów oraz niektóre usługi w zakresie informacji turystycznej (*art. 2 ust. 2 Dyrektywy*).
- 3.6.** Kontrola zagrożeń poważnymi awariami związanymi z substancjami niebezpiecznymi – Dyrektywa Seveso III 2012/18/UE w sprawie kontroli zagrożeń poważnymi awariami związanymi z substancjami niebezpiecznymi określa szereg zasad dotyczących planowania przestrzennego w pobliżu miejsc prowadzenia działalności niebezpiecznej. Nazwa tej dyrektywy pochodzi od katastrofalnego wypadku, który miał miejsce w 1976 r. w pobliżu włoskiego miasta Seveso, w wyniku którego doszło do emisji dużej ilości dioksyn w pobliżu dzielnicy mieszkaniowej.
- 3.7.** Dyrektywa ma zastosowanie wobec wszystkich miejsc, w których substancje niebezpieczne są obecne w jednej instalacji lub kilku instalacjach (*art. 2 ust. 1 i art. 3 ust. 1 Dyrektywy*). Substancje niebezpieczne są wymienione w załączniku I dyrektywy i obejmują między innymi substancje łatwopalne i wybuchowe, produkty ropopochodne, paliwa alternatywne i azotan amonu.
- 3.8.** Zgodnie z art. 13 wspomnianej dyrektywy państwa członkowskie są zobowiązane do przyjęcia polityki zagospodarowania przestrzennego lub innych odpowiednich polityk, których celem jest zapobieganie poważnym awariom i ograniczanie ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Polityka ta musi uwzględniać potrzebę (i) utrzymania właściwych bezpiecznych odległości między zakładami objętymi niniejszą dyrektywą a obszarami zabudowy mieszkaniowej, budynkami, obszarami przestrzeni publicznej, obszarami wypoczynkowymi oraz, w miarę możliwości, głównymi szlakami komunikacyjnymi, i (ii) ochrony obszarów o szczególnej wrażliwości środowiska lub obszarów szczególnego zainteresowania usytuowanych w pobliżu zakładów. Ponadto państwa członkowskie muszą przeprowadzać kontrolę nowych inwestycji w pobliżu istniejących miejsc niebezpiecznych oraz kontrolę lokalizacji nowych miejsc niebezpiecznych. Jest oczywiste, że takie polityki i kontrole mogą ograniczać wykorzystanie gruntów w pobliżu dużych zakładów przemysłowych i w ten sposób wpływać na ich war-

tość. Mogą one również wymagać wyceny w celu uzyskania odszkodowania lub zminimalizowania skutków.

- 3.9. Normy bezpieczeństwa dźwigów** – Jeżeli wycena dotyczy budynków wyposażonych w dźwigi, rzeczoznawca powinien mieć również na uwadze, że dźwigi takie muszą spełniać normy bezpieczeństwa zharmonizowane dyrektywą 2014/33/UE.

#### **Prawodawstwo**

Dyrektywa Rady 89/654/EWG z dnia 30 listopada 1989 r. dotycząca minimalnych wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy (pierwsza dyrektywa indywidualna w rozumieniu art. 16 ust. 1 dyrektywy 89/391/EWG)

Dyrektywa Rady 2000/78/WE z dnia 27 listopada 2000 r. ustanawiająca ogólne warunki ramowe równego traktowania w zakresie zatrudnienia i pracy

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/18/UE z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie kontroli zagrożeń poważnymi awariami związanymi z substancjami niebezpiecznymi, zmieniająca, a następnie uchylająca dyrektywę Rady 96/82/WE

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/33/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw państw członkowskich odnoszących się do dźwigów i elementów bezpieczeństwa do dźwigów

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/882 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wymogów dostępności produktów i usług



## 4. Energia

- 4.1. Ramy polityki energetycznej** – zgodnie z art. 194 ust. 1 TFUE polityka Unii w dziedzinie energii ma na celu między innymi wspieranie efektywności energetycznej i oszczędności energii, jak również rozwoju nowych i odnawialnych form energii, przy czym główny nacisk kładzie się na budynki, ponieważ odpowiadają one za 40% zużycia energii i 36% emisji gazów cieplarnianych w UE.
- 4.2. Główne cele UE** – wspomniane ramy określają dwa główne cele. Pierwszy – zgodnie z art. 3 ust. 1 Dyrektywy o energii odnawialnej 2018/2001 udział energii ze źródeł odnawialnych w Unii w końcowym zużyciu energii brutto w 2030 r. musi wynosić co najmniej 32%. Drugi – art. 1 ust. 1 Dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej 2018/2002 ustanawia główny cel UE zakładający zwiększenie efektywności energetycznej o co najmniej 32,5% do 2030 r. w porównaniu do przewidywań.
- 4.3. Charakterystyka energetyczna budynków** – Renowacja istniejących budynków i lepsze projektowanie nowych może odegrać kluczową rolę w procesie przechodzenia na czystą energię. W tym kontekście zmieniona dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków 2010/31/UE zawiera zestaw przepisów mających na celu zwiększenie wysiłków Unii na rzecz obniżenia emisyjności jej zasobów budowlanych:
- ▶ Opracowanie długoterminowej strategii renowacji w celu wspierania renowacji wszystkich krajowych zasobów budowlanych – mieszkaniowych i handlowych, publicznych i prywatnych – w celu przekształcenia ich w wysoce energooszczędne i niskoemisyjne budynki do 2050 r. (*art. 2a*);
  - ▶ Zastosowanie minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej dla budynków poddawanych tzw. „ważniejszej renowacji” (*art. 7*), tj. jeśli „całkowity koszt prac renowacyjnych związanych z przegrodami zewnętrznymi lub systemami technicznymi budynku przekracza 25% wartości budynku, nie wliczając wartości gruntu, na którym usytuowany jest budynek” lub jeśli „renowacji podlega ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych” (*art. 2 ust. 10*);
  - ▶ Dostosowanie parkingów przy budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych do elektromobilności (*art. 8 ust. 2-7*);
  - ▶ Obowiązek zadbania o to, by wszystkie nowe budynki charakteryzowały się niemal zerowym zużyciem energii do dnia 31 grudnia 2020 r. oraz by wszystkie nowe budynki zajmowane przez władze publiczne i będące ich własnością charakteryzowały się niemal zerowym zużyciem energii do dnia 31 grudnia 2018 r. (*art. 9 ust. 1*);

- ▶ Wydawanie świadectw charakterystyki energetycznej (EPC) dla prawie wszystkich budynków przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż (*art. 11 i 12*).

**4.4. Efektywność energetyczna budynków** – UE przyjęła również szereg środków mających na celu poprawę efektywności energetycznej budynków. W szczególności zmieniona dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej 2012/27/UE wymaga corocznej termomodernizacji 3% budynków administracji centralnej (*art. 5 ust. 1*), przeprowadzania audytu energetycznego przez duże przedsiębiorstwa co najmniej raz na cztery lata (*art. 8 ust. 4*) i wprowadzania inteligentnych liczników energii elektrycznej i gazu (*art. 9*).

**4.5. Długoterminowa strategia UE** – 28 listopada 2018 r. Komisja Europejska opublikowała europejską strategiczną długoterminową wizję gospodarki neutralnej dla klimatu. We wspomnianym Komunikacie podkreślono ustalenia zawarte w Raporcie specjalnym z października 2018 r. w sprawie skutków globalnego ocieplenia o 1,5°C, przygotowanym przez Międzyrządowy Zespół ds. Zmian Klimatu (IPCC), mówiące o tym, że katastrofalne i nieodwracalne skutki będą miały miejsce, gdy tylko planeta ociepli się o ponad 1,5°C powyżej poziomu sprzed epoki przemysłowej oraz że jedynym sposobem na utrzymanie się poniżej 1,5°C jest osiągnięcie przez świat zerowej emisji CO<sub>2</sub> netto do 2050 r.

**4.6.** Według Komisji Europejskiej obecny kurs działań Unii jest niewystarczający do osiągnięcia tego celu i potwierdzenia globalnego przywództwa Unii w przechodzeniu na gospodarkę o zerowej emisji gazów cieplarnianych netto.

**4.7.** 1.W związku z tym w Komunikacie zawarto siedem „głównych strategicznych elementów składowych”, które mają doprowadzić do stworzenia do 2050 r. gospodarki o zerowej emisji gazów cieplarnianych netto. W szczególności Komisja Europejska podkreśla znaczenie podjęcia dalszych działań w odniesieniu do (i) efektywności energetycznej, (ii) zastosowania odnawialnych źródeł energii i wykorzystania energii elektrycznej w celu pełnego obniżenia emisyjności dostaw energii w Europie, (iii) czystej mobilności, (iv) gospodarki o obiegu zamkniętym, (v) inteligentnej infrastruktury sieciowej i połączeń międzysystemowych, (vi) biogospodarki i zalesiania, oraz (vii) wychwytywania i składowania dwutlenku węgla. Nie jest to jednak siedem równorzędnych obszarów polityki. Nieprzypadkowo efektywność energetyczna jest pierwsza wraz ze szczególnym naciskiem na budynki i wyższe wskaźniki renowacji:

*„Efektywność energetyczna będzie odgrywać kluczową rolę w dekarbonizacji procesów przemysłowych, ale zmniejszenie zapotrzebowania na energię nastąpi w znacznej części w budynkach zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w sektorze usług, które są obecnie odpowiedzialne za 40% zużycia energii. Ponieważ*

większość istniejących w 2050 r. zasobów mieszkaniowych istnieje już teraz, będzie to wymagało zwiększenia tempa renowacji, przestawienia się na inne paliwo – przy czym znaczna większość domów będzie korzystać z ogrzewania opartego na źródłach odnawialnych (energii elektrycznej, systemach ciepłowniczych, gazie ze źródeł odnawialnych lub słonecznej energii cieplnej) – rozpowszechniania najbardziej efektywnych produktów i urządzeń gospodarstwa domowego, systemów zarządzania inteligentnymi budynkami/urządzeniami oraz ulepszonych materiałów izolacyjnych. Zrównoważone ogrzewanie oparte na odnawialnych źródłach energii nadal będzie odgrywało główną rolę, a gaz, w tym skroplony gaz ziemny, zmieszany z wodorem, lub mieszkanka e-metanu produkowanego z odnawialnych źródeł energii elektrycznej i biogazu mogą odgrywać kluczową rolę w istniejących budynkach, a także w wielu zastosowaniach przemysłowych. Dla osiągnięcia i utrzymania wyższego tempa renowacji, pierwszorzędne znaczenie mają: adekwatne instrumenty finansowe pozwalające przewyciężyć obecne niedoskonałości rynku, wystarczająca siła robocza o odpowiednich kwalifikacjach oraz przystępność finansowa dla wszystkich obywateli. Aby przeprowadzić modernizację środowiska zbudowanego i zmobilizować wszystkie podmioty, konieczne jest zintegrowane podejście i spójność we wszystkich odpowiednich politykach. Kluczowym elementem tego procesu będzie zaangażowanie konsumentów, m.in. za pośrednictwem organizacji konsumenckich”.

- 4.8. Rozporządzenie w sprawie zarządzania energią** – jednym z kluczowych instrumentów służących osiągnięciu wspomnianych długoterminowych ambicji jest Rozporządzenie w sprawie zarządzania energią 2018/1999. Konkretnym celem tego rozporządzenia jest ustanowienie mechanizmu zarządzania, który zapewni realizację celów paryskich i UE. Określa ono formę stałego, kroczącego nadzoru Komisji Europejskiej nad postępami państw członkowskich na wszystkich frontach poprzez zobowiązanie państw członkowskich do opracowania zintegrowanych krajowych planów energetyczno-klimatycznych, aktualizacji takich planów, sprawozdań z postępów w zakresie tych planów i ich aktualizacji oraz odrębnych strategii długoterminowych. Państwa członkowskie będą przez cały czas składać sprawozdania, a wszystkie te plany, aktualizacje, sprawozdania z postępów i strategii długoterminowe muszą w szczególności obejmować środki krajowe podejmowane w ramach długoterminowej strategii renowacji budynków, która w swojej nowej, udoskonalonej wersji w zmienionej dyrektywie w sprawie charakterystyki energetycznej budynków 2010/31/UE obejmuje przekształcenie istniejących budynków w takie o niemal zerowym zużyciu energii. Do tego dochodzi roczne sprawozdanie o stanie Unii Energetycznej, które obejmuje również w szczególności (co dwa lata) ogólne sprawozdanie z postępów w zakresie renowacji krajowych zasobów budynków mieszkalnych i niemieskalnych, zarówno publicznych, jak i prywatnych, zgodnie z planami działań określonych w długoterminowych strategiach renowacji, które każde państwo członkowskie ustanawia zgodnie z art. 2a Dyrektywy 2010/31/UE, oraz (co cztery lata) ogólne sprawozdanie z postępów w zakresie zwiększenia przez państwa członkowskie

liczby budynków o niemal zerowym zużyciu energii zgodnie z art. 9 ust. 5 Dyrektywy 2010/31/UE.

**4.9. Europejski Zielony Ład** – 11 grudnia 2019 r. Komisja Europejska przedstawiła Europejski Zielony Ład, który zapowiada europejskie prawo klimatyczne gwarantującą neutralność węglową do 2050 r. oraz nowy cel klimatyczny UE na 2030 r. w postaci redukcji emisji gazów cieplarnianych o 50-55% w stosunku do 1990 r. Te znacznie bardziej radykalne cele w sposób mechaniczny zwiększą presję na zasoby budowlane, ponieważ odpowiadają one za zdecydowanie najważniejszą część całkowitego zużycia energii i śladu węglowego w UE. Europejski Zielony Ład nakreśla pakiet inicjatyw, które UE i jej państwa członkowskie powinny podjąć, aby Unia mogła osiągnąć swój cel w zakresie klimatu, a ponadto odnosi się m.in. do potrzeby rozpoczęcia fali renowacji (budynków) w całej UE i ogłasza nowe inicjatywy związane z charakterystyką energetyczną budynków:

*„Aby stawić czoła podwójnemu wyzwaniu: efektywności energetycznej i przystępności cenowej, UE i państwa członkowskie powinny **rozpocząć „falę renowacji” budynków publicznych i prywatnych.** Zwiększenie wskaźnika renowacji będzie trudne, ale renowacje prowadzą do niższych rachunków za energię i mogą obniżyć wskaźnik ubóstwa energetycznego. Mogą one także pobudzić sektor budowlany, co stanowi szansę dla rozwoju MŚP i tworzenia lokalnych miejsc pracy.*

*Komisja będzie rygorystycznie **egzekwować przepisy dotyczące charakterystyki energetycznej budynków.** Na początek w 2020 r. ocenie zostaną poddane krajowe długoterminowe strategie renowacji państw członkowskich. W ramach szerzej zakrojonych działań mających na celu zapewnienie, aby ceny względne różnych źródeł energii odpowiednio przekładały się na efektywność energetyczną, Komisja rozpocznie również prace nad wprowadzeniem możliwości włączenia emisji generowanych przez budynki do europejskiego systemu handlu uprawnieniami do emisji. Komisja przeprowadzi ponadto przegląd rozporządzenia w sprawie wyrobów budowlanych. Powinno to zapewnić, aby projektowanie nowych i odnowionych budynków było na każdym etapie zgodne z potrzebami gospodarki o obiegu zamkniętym i prowadziło do większej cyfryzacji budynków i ich uodpornienia na zmianę klimatu.*

*Jednocześnie Komisja proponuje w 2020 r. **współpracę z zainteresowanymi stronami nad nową inicjatywą dotyczącą renowacji.** Będzie się ona odbywać m.in. w ramach otwartej platformy skupiającej sektor mieszkalnictwa i budownictwa, architektów i inżynierów oraz samorządy terytorialne w celu usunięcia barier utrudniających prowadzenie renowacji. Inicjatywa obejmie innowacyjne instrumenty finansowe stworzone w ramach InvestEU. Instrumenty te mogłyby być skierowane do towarzystw budownictwa mieszkaniowego lub przedsiębiorstw usług energetycznych, które przeprowadzałyby renowacje, m.in. w drodze umów o poprawę efektywności energetycznej. Zasadniczym celem byłoby przeprowadzenie jednocześnie większej liczby prac renowacyjnych, aby móc skorzystać z lepszych*

*warunków finansowania i aby zadziałały korzyści skali. Działania Komisji będą się również skupiać na likwidowaniu krajowych barier regulacyjnych utrudniających inwestowanie w efektywność energetyczną w budynkach wynajmowanych i mających wielu właścicieli. Szczególna uwaga zostanie zwrócona na renowację mieszkań socjalnych, aby pomóc gospodarstwom domowym, które mają trudności w opłaceniu rachunków za energię. Należy również położyć nacisk na renowację szkół i szpitali, jako że pieniądze zaoszczędzone dzięki efektywności energetycznej tych budynków będzie można przeznaczyć na wsparcie edukacji i zdrowia publicznego”.*

- 4.10. Wpływ na wycenę nieruchomości** – Opiswane ramy mają bezpośredni i pośredni wpływ na nieruchomości i ich użytkowanie. Rzeczoznawcy majątkowi mogą zatem uznać za istotne rozważenie kwestii handlowych wynikających z tych ram przy wycenie nieruchomości. Przewidywalne wydarzenia obejmują przyspieszoną amortyzację niepoddanych renowacji nieruchomości, znaczące dotacje unijne i krajowe na renowację zasobów mieszkaniowych zamieszkałych przez właścicieli oraz zobowiązania właścicieli do przeprowadzenia renowacji w tzw. „punktach spustowych”, przywołanych w zmienionej dyrektywie w sprawie charakterystyki energetycznej budynków 2010/31/UE, prawdopodobnie w punktach wynajmu lub sprzedaży, jak na przykład w przypadku nowego wymogu na mocy prawa holenderskiego, zgodnie z którym biura mogą być wystawiane na wynajem od 2023 r. tylko wtedy, gdy posiadają świadectwo charakterystyki energetycznej budynku wskazujące klasę C. Ramy UE dotyczące energii mogą ponadto wpłynąć na sytuację ekonomiczną niektórych przedsiębiorstw.

#### **4.11. Prawodawstwo**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylenia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oraz dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1999 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie zarządzania unią energetyczną i działań w dziedzinie klimatu, zmieniające rozporządzenia (WE) nr 663/2009 i (WE) nr 715/2009 Parlamentu i Rady, Dyrektywy 94/22/WE, 98/70/WE, 2009/31/WE, 2009/73/WE, 2010/31/UE, 2012/27/UE i 2013/30/UE Parlamentu Europejskiego i Rady, dyrektywy Rady 2009/119/WE i (UE) 2015/652 oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 525/2013

Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 11 grudnia 2019 r. – Europejski Zielony Ład

## 5. Środowisko

### 5.1. Ogólne informacje

- 5.1.1. **Wyceny a regulacje środowiskowe** – regulacje środowiskowe mogą obciążać właścicieli i użytkowników nieruchomości dużymi kosztami, co sprawia, że ważne jest zrozumienie ich potencjalnego wpływu w każdej sytuacji oraz ich konsekwencji dla wartości nieruchomości. Obawy te będą podzielane przez kredytodawców i muszą być również brane pod uwagę przy wynajmie.
- 5.1.2. **Rozwój prawodawstwa UE w zakresie ochrony środowiska** – w ciągu ostatnich dziesięcioleci UE wprowadziła szeroki zakres prawodawstwa w zakresie ochrony środowiska.
- 5.1.3. Początkowo wynikało to z troski o zapewnienie bezpiecznego środowiska, spowodowanej takimi zdarzeniami jak narażenie w 1976 r. ludności Seveso i sąsiednich miejscowości w pobliżu Mediolanu na działanie dioksyn w wyniku wypadku w zakładzie produkcji chemicznej. Obecnie działalność UE w zakresie polityki ochrony środowiska rozbudowywana jest głównie na podstawie tego, że wiele kwestii ma zarówno przyczyny, jak i skutki wykraczające poza zasięg poszczególnych państw.
- 5.1.4. Rolę UE w polityce ochrony środowiska potwierdza obecnie również art. 191 ust. 2 TFUE, który stanowi, że *„polityka Unii w dziedzinie środowiska stawia sobie za cel wysoki poziom ochrony, z uwzględnieniem różnorodności sytuacji w różnych regionach Unii. Opiera się na zasadzie ostrożności oraz na zasadach działania zapobiegawczego, naprawiania szkody w pierwszej kolejności u źródła i na zasadzie „zanieczyszczający płaci”*. Ponadto art. 11 TFUE stanowi, że *„przy ustalaniu i re-*

*alizacji polityki i działań Unii, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, muszą być brane pod uwagę wymogi ochrony środowiska”.*

**5.15.** W rezultacie ochrona środowiska jest obecnie integralną częścią ram prawodawstwa UE, a obok zasad ostrożności i zasady „zanieczyszczający płaci”, za podstawową zasadę uznany został zrównoważony rozwój. Należy jednak zauważyć, że ochrona środowiska nie jest celem nadrzędnym. W tym kontekście TSUE wyjaśnił, że *„nawet jeśli ochronę środowiska należy włączyć do definicji i wdrożenia polityk Unii, w szczególności polityk zmierzających do ustanowienia rynku wewnętrznego, to nie stanowi ona jednego ze składników rynku wewnętrznego w ścisłym znaczeniu, zdefiniowanego jako przestrzeń bez granic wewnętrznych, w której zapewniona jest swoboda przepływu towarów, osób, usług i kapitału”* (wyrok w sprawie T-356/15, **Austria przeciwko Komisja Europejska**). W związku z tym TSUE stwierdził, że pomoc publiczna mająca na celu wspieranie energetyki jądrowej nie może być kwestionowana ze względu na jej ewentualny wpływ na realizację zasady ochrony środowiska, zasady ostrożności i zasady „zanieczyszczający płaci”.

**5.16. Program działań na rzecz ochrony środowiska** – UE nie tylko uzgadnia konkretne przepisy, ale także określa ogólne kierunki polityki ochrony środowiska. W 2013 r. Parlament Europejski i Rada przyjęły siódmy Program działań UE na rzecz ochrony środowiska (EAP), który określa zasady kierujące europejską polityką ochrony środowiska do 2020 r. EAP określa trzy kluczowe cele, a mianowicie: (i) ochronę, zachowanie i wzmocnienie kapitału naturalnego Unii, (ii) przekształcenie UE w zasobooszczędną, ekologiczną i konkurencyjną gospodarkę niskoemisyjną, i (iii) ochronę obywateli UE przed presją związaną ze środowiskiem oraz zagrożeniami dla zdrowia i dobrostanu. W EAP przedstawiono również wizję tego, gdzie UE ma się znaleźć do 2050 r.:

*„W 2050 r. obywatele cieszą się dobrą jakością życia z uwzględnieniem ekologicznych ograniczeń planety. Nasz dobrobyt i zdrowe środowisko wynikają z innowacyjnej, obiegowej gospodarki, w której nic się nie marnuje, zasobami naturalnymi gospodaruje się w sposób zrównoważony, a różnorodność biologiczna jest chroniona, ceniona i przywracana w sposób zwiększający odporność społeczeństwa. Niskoemisyjny wzrost już dawno oddzielono od zużycia zasobów, wyznaczając drogę dla bezpiecznego i zrównoważonego społeczeństwa globalnego”.*

**5.17. Europejski Zielony Ład** – Europejski Zielony Ład z grudnia 2019 r. nakreśla kilka inicjatyw związanych z polityką środowiskową UE. Zielony Ład zapowiada w szczególności kilka działań legislacyjnych i politycznych, które będą miały duży wpływ na grunty i budynki:

- ▶ **Możliwe rozszerzenie unijnego systemu handlu uprawnieniami do emisji o budynki;**

- ▶ Nowa strategia UE w sprawie adaptacji do zmian klimatycznych;
- ▶ Model UE dotyczący selektywnej zbiórki odpadów;
- ▶ Plan działań na rzecz gospodarki o obiegu zamkniętym.

## 5.2. Oceny oddziaływania na środowisko

- 5.2.1. UE i planowanie przestrzenne** – ogólnie rzecz biorąc, UE stosunkowo mało ingeruje w politykę planowania przestrzennego. Najdalej idącą interwencją w planowanie przestrzenne stanowią Dyrektywy 2011/92/UE i 2001/42/WE, które wymagają przeprowadzenia ocen oddziaływania na środowisko przed uzyskaniem zezwolenia na realizację niektórych przedsięwzięć dotyczących środowiska.
- 5.2.2. Oceny oddziaływania przedsięwzięć na środowisko** – Artykuł 2 ust. 1 Dyrektywy w sprawie oceny oddziaływania na środowisko 2011/92/UE stanowi, że przedsięwzięcia mogące powodować znaczące skutki w środowisku polegają wymogowi uzyskania zezwolenia na inwestycję i oceny w odniesieniu do ich skutków (OOS), przed udzieleniem zezwolenia. Ogólnie rzecz biorąc, takie przedsięwzięcia odnoszą się do interwencji w otoczenie naturalne i krajobraz, które mogą powodować znaczące skutki w środowisku, między innymi ze względu na ich charakter, rozmiary lub lokalizację, w tym wykonywanie robót budowlanych lub innych instalacji lub systemów (*art. 1 ust. 2 lit. a) Dyrektywy*).
- 5.2.3. Załącznik I do dyrektywy** zawiera wykaz przedsięwzięć, które zawsze muszą być przedmiotem zezwolenia i uprzedniej OOS, natomiast załącznik II dotyczy wykazu przedsięwzięć, w przypadku których państwa członkowskie muszą zdecydować w poszczególnych przypadkach, czy należy je objąć tym wymogiem, na podstawie znaczących skutków, jakie mogą one mieć dla środowiska (*art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 i 2 Dyrektywy*). Przeprowadzając analizę poszczególnych przypadków, państwa członkowskie powinny uwzględnić kryteria selekcji określone w załączniku III do dyrektywy (*art. 4 ust. 3 Dyrektywy*).
- 5.2.4.** W celu dokonania OOS wykonawca musi przedstawić informacje na temat wpływu na środowisko przedsięwzięcia, w zakresie którego ubiega się o zezwolenie (*art. 5 Dyrektywy*). Następnie wykonawca musi poinformować i skonsultować się z zaangażowanymi władzami (środowiskowymi i innymi), jak również ze społeczeństwem (*art. 6 i 7 Dyrektywy*). Organ właściwy decyduje, czy udzielić zezwolenia na realizację przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę wyniki OOS i konsultacji, a decyzję tę podaje do wiadomości publicznej wraz z uzasadnieniem i uwagami (*art. 8 i 9 Dyrektywy*). Decyzja ta może być przedmiotem procedury odwoławczej wszczętej przez społeczeństwo (*art. 11 Dyrektywy*).



- 5.2.5.** Przedsięwzięcia podlegające OOŚ nie mogą być realizowane bez uprzedniego sporządzenia OOŚ. Jeżeli przedsięwzięcia te zostały jednak zrealizowane, nie można uzupełnić braku OOŚ poprzez wydanie zezwolenia z mocą wsteczną, a państwa członkowskie muszą cofnąć lub zawiesić już wydane zezwolenia (wyroki w sprawach C 215/06 *Komisja przeciwko Irlandii* i C 41/11 *Inter-Environnement Wallonie i Terre wallonne*). Możliwe jest jednak uregulowanie projektów zrealizowanych bez OOŚ poprzez przeprowadzenie nowej OOŚ, jeżeli spełnione zostaną dwa następujące warunki (wyroki w sprawach połączonych C 196/16 i C 197/16 *Comune di Corridonia* i w sprawie C 117/17 *Comune di Castelbellino*):
- ▶ Legalizacja nie zapewnia zainteresowanym stronom możliwości obejścia prawa UE ani rezygnacji z jego stosowania;
  - ▶ OOŚ nie jest przeprowadzana wyłącznie w odniesieniu do przyszłego wpływu projektu na środowisko, ale uwzględnia również jego wpływ na środowisko od momentu zakończenia jego realizacji.
- 5.2.6.** Oceny oddziaływania na środowisko w odniesieniu do planów i programów – Dyrektywa 2001/42/WE wprowadziła obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (EA) w odniesieniu do planów i programów, które mogą potencjalnie mieć znaczący wpływ na środowisko (art. 3 ust. 1 Dyrektywy). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem TSUE pojęcie „*planów i programów*” dotyczy „*każdego aktu prawnego, który wprowadza znaczącą liczbę kryteriów i szczegółowych zasad odnoszących się do zezwolenia oraz realizacji jednego lub wielu projektów*” (wyrok w sprawach C 305/18, *Associazione ‘Verdi Ambiente e Società – Aps Onlus’ i Inni* oraz C 160/17, *Thybaut i Inni*).
- 5.2.7.** Zgodnie z art. 2 lit. a) Dyrektywy OOŚ musi zostać przygotowana, jeśli plany i programy spełniają dwa warunki:
- ▶ Podlegają przygotowaniu i/lub przyjęciu przez organ lub są przygotowywane przez organ w celu przyjęcia ich w drodze procedury ustawodawczej;
  - ▶ Są wymagane na podstawie przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych.
- 5.2.8.** Plany i programy, o których mowa, obejmują plany i programy przygotowane dla rolnictwa, leśnictwa, rybołówstwa, energetyki, przemysłu, transportu, gospodarki odpadami, gospodarki wodnej, telekomunikacji, turystyki, zagospodarowania przestrzennego lub użytkowania gruntów, które wyznaczają ramy dla przyszłego zezwolenia na inwestycję w przypadku przedsięwzięć wymienionych w załącznikach I i II Dyrektywy 2011/92/UE (art. 3 ust. 2 lit. a) *Dyrektywy*). OOŚ jest również obowiązkowa w przypadku planów i programów, które podlegają ocenie zgodnie z art. 6 i 7 Dyrektywy siedliskowej 92/43/EWG (art. 3 ust. 2 lit. b) *Dyrektywy*). Ponadto państwa członkowskie muszą w poszczególnych przypadkach zdecy-

dować, czy OOS powinna zostać przeprowadzona również w przypadku innych planów lub programów, które mogą mieć znaczący wpływ na środowisko (*art. 3 ust. 4 Dyrektywy*).

## **Prawodawstwo**

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory

Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2011/92/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko

## **5.3. Woda**

**5.3.1. Jakość i ochrona wody** – Polityka wodna UE koncentruje się na ochronie wody i zapobieganiu jej zanieczyszczeniu. Najważniejszym aktem prawnym jest ramowa dyrektywa wodna 2000/60/WE.

**5.3.2.** Dyrektywa ta wymaga od państw członkowskich określenia pojedynczych dorzeczy leżących na obszarze ich terytorium kraju, które w rzeczywistości są obszarami jednego dorzecza lub kilku dorzeczy (*art. 3 Dyrektywy*). W przypadku każdego obszaru dorzecza państwa członkowskie muszą następnie opracować tak zwany „plan gospodarowania wodami w dorzeczu” zawierający szczegółowy opis sposobu osiągnięcia celów określonych w Dyrektywie (*art. 4, 11 i 13 dyrektywy*). Cele te i towarzyszące im środki różnią się w zależności od tego, czy woda stanowi wody powierzchniowe czy podziemne (*art. 4 Dyrektywy*). Ponadto dyrektywa przewiduje dodatkowe cele dla „obszarów chronionych” wyznaczonych przez państwa członkowskie, np. kąpielisk i obszarów, na których występują wody wykorzystywane do pozyskiwania wody pitnej (*art. 4, 6, 7 i 11 oraz załącznik IV Dyrektywy*).

**5.3.3.** Ramową dyrektywę wodną uzupełniają kilka dyrektyw mających na celu zapobieganie lub ograniczanie zanieczyszczenia wody, a każdy z tych aktów dotyczy konkretnego zagadnienia. Na przykład Dyrektywa 2006/118 odnosi się do zanieczyszczenia wód podziemnych, a Dyrektywa 98/83/WE przewiduje środki ochro-

ny wody pitnej. Odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych reguluje ponadto Dyrektywa 91/271/EWG. Dyrektywa 91/676/EWG ma na celu zapobieganie i ograniczanie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzenia rolniczego i w tym kontekście zobowiązuje państwa członkowskie do wyznaczenia „stref zagrożonych zanieczyszczeniem azotanami”, w których należy narzucić określone praktyki rolnicze i monitorować określone wody. Dyrektywa 2008/105/WE narzuca normy dotyczące wód powierzchniowych i wymaga od państw członkowskich ustanowienia wykazu emisji, zrzutów i strat wszystkich substancji wymienionych w tej dyrektywie.

- 5.3.4. Zagrożenie powodziowe** – Dyrektywa powodziowa 2007/60/WE ustanawia ramy zapobiegania zagrożeniu powodziowemu.
- 5.3.5.** Na podstawie wspomnianej dyrektywy państwa członkowskie mają obowiązek przeprowadzenia oceny dla każdego dorzecza, przygotowania map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz opracowania planów zarządzania powodziowego. Mapy zagrożenia powodziowego muszą nie tylko wskazywać miejsca, w których powódzie są prawdopodobne, ale także określać, czy prawdopodobieństwo ich wystąpienia jest niskie, średnie czy wysokie (*art. 6 ust. 3 dyrektywy*). W przypadku każdego scenariusza należy podać zasięg powodzi, głębokość wody lub poziomy zwierciadła wody oraz prędkość przepływu lub przepływ wody (*art. 6 ust. 4 dyrektywy*). Mapy ryzyka powodziowego muszą zawierać szacunkową liczbę mieszkańców potencjalnie dotkniętych powodzią i rodzaj działalności gospodarczej prowadzonej na obszarze potencjalnie dotkniętym powodzią (*art. 6 ust. 5 dyrektywy*).
- 5.3.6. Znaczenie dla wyceny nieruchomości** – środki przewidziane we wspomnianych dyrektywach mogą być istotne przy wycenie nieruchomości, ponieważ mogą one skutkować krajowymi przepisami ograniczającymi użytkowanie gruntów lub zabudowę w pobliżu wody.
- 5.3.7.** Przykładowo, wartość nieruchomości może ulec zmianie, jeśli znajduje się ona w pobliżu „obszaru chronionego wód” lub „strefy zagrożonej zanieczyszczeniem azotanami”. W związku z tym art. 11 ramowej dyrektywy wodnej 2000/60/WE zawiera wymóg uprzedniej regulacji lub uprzedniego zezwolenia w odniesieniu do zrzutów mogących spowodować zanieczyszczenie. Istnienie i warunki takich zezwoleń lub pozwoleń na odprowadzanie zrzut mogą zwiększyć lub zmniejszyć wartość przedmiotowych obiektów.
- 5.3.8.** Ponadto uznanie danego terenu za zagrożony powodzią będzie miało oczywiście istotne konsekwencje dla jego wyceny – i to zarówno ze względu na praktyczny fakt rzeczywistego zalania, jak i wpływ takiej konstatacji na dostępność lub koszt ubezpieczenia. W niektórych przypadkach na wartość nieruchomości mogą również wpływać środki kontroli przeciwpowodziowej, które wymagają

zalania pewnych terenów w celu ochrony innych nieruchomości poprzez zarządzanie przepływem wody.

### **Prawodawstwo**

Dyrektywa Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych

Dyrektywa Rady 91/676/EWG z dnia 12 grudnia 1991 r. dotycząca ochrony wód przed zanieczyszczeniami powodowanymi przez azotany pochodzenia rolniczego

Dyrektywa Rady 98/83/WE z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi

Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej

Dyrektywa 2006/118/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. w sprawie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i pogorszeniem ich stanu

Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/105/WE z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie norm jakości środowiska w zakresie polityki wodnej, zmieniająca i w następstwie uchylająca dyrektywy Rady 82/176/EWG, 83/513/EWG, 84/156 / EWG, 84/491/EWG, 86/280/EWG oraz zmieniająca dyrektywę 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady

## **5.4. Odpowiedzialność za szkody w środowisku i odpady**

**5.4.1. Szkody w środowisku** – Dyrektywa w sprawie odpowiedzialności za środowisko 2004/35/WE ustanawia ramy odpowiedzialności za środowisko w oparciu o zasadę „zanieczyszczający płaci”. Podstawowa zasada stanowi, że podmioty prowadzące określone rodzaje działalności powodujące szkody w środowisku muszą podjąć niezbędne działania zapobiegawcze lub zaradcze oraz ponieść wszystkie związane z tym koszty.

**5.4.2.** Art. 3 ust. 1 dyrektywy rozróżnia dwie sytuacje, w których stosuje się system odpowiedzialności za środowisko.

- 5.4.3. Po pierwsze dana osoba może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną środowisku naturalnemu przez wykonywanie działalności zawodowej wymienionej w załączniku III oraz do wszelkiego bezpośredniego zagrożenia wystąpieniem takich szkód w wyniku wspomnianej działalności (*art. 3 ust. 1 lit. a) dyrektywy*). Są to między innymi działania związane z gospodarką odpadami, odprowadzaniem zanieczyszczeń do powietrza, śródlądowych wód powierzchniowych i podziemnych, wszelkie zamierzone uwalnianie do środowiska organizmów zmodyfikowanych genetycznie, pobór wody i piętrowanie wody oraz szereg działań związanych z substancjami lub towarami niebezpiecznymi.
- 5.4.4. Po drugie system odpowiedzialności ma zastosowanie do szkód wyrządzonych gatunkom chronionym i siedliskom przyrodniczym przez wykonywanie działalności zawodowej innej niż ta wymieniona w załączniku III oraz do bezpośrednio zagrożenia wystąpieniem takich szkód w wyniku wspomnianej działalności, w każdym przypadku w powiązaniu z winą podmiotu gospodarczego lub jego zaniedbaniem (*art. 3 ust. 1 lit. b) dyrektywy*).
- 5.4.5. Dyrektywa zawiera szeroką definicję „szkód wyrządzonych środowisku naturalnemu”. Poza „szkodami wyrządzonymi gatunkom chronionym i w siedliskach przyrodniczych”, „szkodami wyrządzonymi w wodach” zawiera ona również „szkody dotyczące powierzchni ziemi”, które „stanowią dowolne zanieczyszczenie ziemi stwarzające znaczące ryzyko dla zdrowia ludzi, mające negatywny wpływ wynikający z bezpośredniego i pośredniego wprowadzania na ląd lub pod ziemię preparatów, organizmów i drobnoustrojów” (*Article 2(1)(c) of the Directive*).
- 5.4.6. **Odpady** – Dyrektywa ramowa w sprawie odpadów 2008/98/WE ustanawia ramy prawne w celu ochrony środowiska i zdrowia ludzkiego poprzez zapobieganie lub ograniczanie niekorzystnych skutków wytwarzania odpadów i gospodarowania nimi. W szczególności wspomniana dyrektywa ustanawia zestaw szczegółowych środków dotyczących odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów bez zagrażania zdrowiu ludzkiemu i bez stosowania procesów lub metod, które mogłyby szkodzić środowisku naturalnemu.
- 5.4.7. W tym kontekście państwa członkowskie muszą zapewnić, by każdy pierwotny wytwórca odpadów lub inny posiadacz odpadów dokonywał przetwarzania odpadów samodzielnie lub zlecał przetwarzanie dealerowi, zakładowi lub przedsiębiorstwu wykonującemu czynności przetwarzania odpadów zgodnie z dyrektywą (*art. 15 dyrektywy*). Koszty gospodarowania odpadami muszą być ponoszone przez pierwotnego wytwórcę odpadów lub przez obecnego lub poprzednich posiadaczy odpadów (*art. 14 dyrektywy*).
- 5.4.8. Powyższe ramy prawne nie mają zastosowania do gruntu (w miejscu), w tym niewydobytej zanieczyszczonej gleby i budynków trwale związanych z gruntem

(art. 2 ust. 1 lit. b) dyrektywy) oraz do niezanieczyszczonej gleby i innego materiału występującego w stanie naturalnym, wydobytego w trakcie prac budowlanych, jeżeli jest pewne, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym w miejscu, w którym został wydobyty (art. 2 ust. 1 lit. c) dyrektywy).

## Prawodawstwo

Dyrektywa 2004/35/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie odpowiedzialności za środowisko w zakresie zapobiegania i naprawy środowiska

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/98/WE z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie odpadów oraz uchylająca niektóre dyrektywy

## 5.5. Zanieczyszczenie

- 5.5.1. Jakość i ochrona powietrza** – w ramach polityki czystego powietrza UE przyjęła kilka dyrektyw chroniących jakość powietrza, zwłaszcza poprzez zapobieganie i ograniczanie zanieczyszczenia powietrza z różnych rodzajów zakładów przemysłowych i innych obiektów.
- 5.5.2.** W szczególności wspomniane dyrektywy określają maksymalne lub docelowe wartości emisji niektórych substancji zanieczyszczających i wymagają od państw członkowskich przeprowadzania kontroli zanieczyszczenia powietrza (por. w szczególności dyrektywy 2015/2193, 2010/75/UE, 2009/126/WE, 2008/50/WE, 2004/107/WE i 94/63/WE).
- 5.5.3.** Najważniejszym instrumentem UE regulującym emisje zanieczyszczeń z instalacji przemysłowych jest dyrektywa w sprawie emisji przemysłowych 2010/75/UE. Dyrektywa ta ustanawia obowiązek wymagania pozwolenia na prowadzenie niektórych rodzajów działalności przemysłowej powodujących zanieczyszczenie powyżej pewnego progu oraz warunki, na jakich takie pozwolenia mogą być udzielane. Na mocy tej dyrektywy Komisja zapewnia władzom krajowym odniesienia na potrzeby określenia warunków pozwolenia. Przykładowo, decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2017/302 stanowi punkt odniesienia dla określenia warunków pozwolenia dla dużych ferm drobiu lub świń, w tym m.in. limitów emisji amoniaku oraz wydalania azotu i fosforu.
- 5.5.4. Europejski Zielony Ład** – zgodnie z Europejskim Zielonym Ładem z grudnia 2019 r. Komisja Europejska przyjmie w 2021 r. plan działania na rzecz zerowego zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. W tym kontekście Zielony Ład wskazuje, że Komisja Europejska oceni istniejące prawodawstwo UE dotyczące zwalczania

zanieczyszczeń i zaproponuje nowe środki w celu dostosowania ich do celów Zielonego Ładu:

*„Komisja uwzględni wnioski wyciągnięte z oceny obowiązujących przepisów dotyczących jakości powietrza. Zaproponuje również wzmocnienie przepisów dotyczących monitorowania i modelowania jakości powietrza oraz planów jego ochrony, aby pomóc samorządom terytorialnym osiągnąć lepszy stan powietrza. Przede wszystkim proponuje przegląd norm jakości powietrza, tak aby dostosować je w większym stopniu do zaleceń Światowej Organizacji Zdrowia.*

*Komisja dokona przeglądu unijnych środków dotyczących ograniczenia zanieczyszczeń pochodzących z dużych instalacji przemysłowych. Zbada zakres sektorowy przepisów oraz możliwości uczynienia ich w pełni spójnymi z polityką klimatyczną, energetyczną oraz dotyczącą gospodarki o obiegu zamkniętym. Wspólnie z państwami członkowskimi podejmie również wysiłki, aby skuteczniej zapobiegać awariom przemysłowym”.*

- 5.5.5. Znaczenie dla wyceny nieruchomości –** Przestrzeganie standardów wymaganych zgodnie z dyrektywami będzie istotne dla firm. Rzeczoznawca wyceniający zakłady musi zweryfikować, w jakim stopniu dane przedsiębiorstwo spełnia takie standardy, i ocenić praktyczne konsekwencje ewentualnych uchybień w kontekście wartości nieruchomości. Zaostrzenie przepisów dotyczących użytkowania pojazdów w celu ograniczenia zanieczyszczeń może ponadto wpłynąć również na nieruchomości na obszarach miejskich o złej jakości powietrza.

### **Prawodawstwo**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 94/63/WE z dnia 20 grudnia 1994 r. w sprawie kontroli emisji lotnych związków organicznych (LZO) powstających podczas magazynowania benzyny i jej dystrybucji z terminali do stacji paliw

Dyrektywa 2004/107/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 15 grudnia 2004 r. odnosząca się do arsenu, kadmu, rtęci, niklu i wielopierścieniowych węglodorów aromatycznych w otaczającym powietrzu

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja

2008.w sprawie jakości powietrza i czystszej powietrza dla Europy

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/126/WE z dnia 21 października

2009.w sprawie odzyskiwania oparów benzyny na etapie II podczas tankowania pojazdów silnikowych na stacjach paliw

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola)

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/2193 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie ograniczenia emisji niektórych zanieczyszczeń do powietrza ze średnich obiektów energetycznego spalania

Decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2017/302 z dnia 15 lutego 2017 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE w odniesieniu do intensywnego chowu drobiu lub świń (notyfikowana jako dokument C (2017) 688)

Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 11 grudnia 2019 r. – Europejski Zielony Ład

## 5.6. Azbest

- 5.6.1. Szczególne środki ograniczające narażenie na azbest** – Dyrektywa azbestowa 2009/148/WE przewiduje przede wszystkim środki zapobiegawcze w dziedzinie ochrony zdrowia pracowników narażonych na działanie azbestu. Zasadniczo, jeśli istnieje przypuszczenie, że w budynku obecny jest azbest, przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac rozbiórkowych, usuwania azbestu, napraw bądź konserwacji należy podjąć określone środki w celu ograniczenia ryzyka narażenia.
- 5.6.2. Znaczenie dla wyceny nieruchomości** – Dyrektywa azbestowa ma znaczący wpływ na zarządzanie wieloma budynkami wzniesionymi w XX w., kiedy to azbest był tanim i wydajnym materiałem budowlanym stosowanym w pokryciach dachowych jako płyty i w innej formie. Czynnikiem ten może znacząco podwyższyć koszty remontu, utrzymania lub rozbiórki nieruchomości lub rekultywacji i zagospodarowania terenu, a tym samym wpłynąć na jej wartość.
- 5.6.3. Ocena będzie więc wymagała specjalistycznej wiedzy.** Normalną sprawą jest, że Operaty szacunkowe zawierają wykluczenia dotyczące azbestu, rekomendują zlecenie wykonania specjalistycznej ekspertyzy i w inny sposób zakładają obecność azbestu.



## Prawodawstwo

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/148/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony pracowników przed ryzykiem związanym z narażeniem na działanie azbestu w miejscu pracy

### 5.7. Różnorodność biologiczna i ochrona przyrody

- 5.7.1. Wyznaczanie obszarów chronionych** – Ochrona przyrody była jednym z pierwszych obszarów polityki ochrony środowiska, w którym prawo UE miało znaczący wpływ na ustawodawstwo krajowe. Dyrektywami z tej dziedziny, które mają szczególne znaczenie dla wyceny nieruchomości, są Dyrektywa siedliskowa 92/43/EWG i Dyrektywa ptasia 2009/147/WE. Dyrektywy te wymagają przede wszystkim wyznaczenia miejsc, w których siedliska i gatunki wymienione w dyrektywach muszą być zachowane lub odtworzone. Tereny te nazywane są „specjalnymi obszarami ochrony” w rozumieniu Dyrektywy siedliskowej oraz „obszarami specjalnej ochrony” w rozumieniu Dyrektywy ptasiej. Wspólnie tworzą one sieć ekologiczną o nazwie Natura 2000. Dyrektywa siedliskowa zawiera również wykaz kryteriów, które państwa członkowskie muszą wziąć pod uwagę przy wyznaczaniu takich chronionych obszarów. Oznaczenie jest kwestią obiektywną, więc nie może uwzględniać wymogów ekonomicznych, społecznych ani kulturowych bądź cech regionalnych czy lokalnych (wyrok w sprawie C-371/98 *First Corporate Shipping*).
- 5.7.2. Obszary chronione i opracowywanie projektów** – jeżeli dany obszar jest częścią sieci Natura 2000, państwa członkowskie muszą chronić ten obszar oraz gatunki, dla których został wyznaczony (*art. 12-16 dyrektywy siedliskowej*).
- 5.7.3.** W związku z tym każde przedsięwzięcie, które może mieć wpływ na obszar Natura 2000, powinno zostać poddane odpowiedniej ocenie. Zasadniczo państwa członkowskie mogą wyrazić zgodę na proponowane zagospodarowanie terenu dopiero po upewnieniu się, że nie wpłynie ono niekorzystnie na dany teren oraz – w stosownych przypadkach – po uzyskaniu opinii całego społeczeństwa (*art. 6 ust. 3 dyrektywy siedliskowej*).
- 5.7.4.** Z powodu braku rozwiązań alternatywnych proponowane zagospodarowanie terenu może jednak zostać zrealizowane pomimo negatywnej oceny skutków dla danego terenu z powodów o charakterze zasadniczym wynikających z nadrzędnego interesu publicznego, w tym interesów mających charakter społeczny lub gospodarczy (*art. 6 ust. 4 dyrektywy siedliskowej*). Ocena nadrzędnych względów interesu publicznego oraz istnienia mniej szkodliwych rozwiązań alternatywnych wymaga zestawienia ze szkodą wyrządzoną danemu terenowi przez rozpatrywany plan lub przedsięwzięcie (wyrok w sprawie C-521/12 *Briels i in.*). W takim

przypadku państwa członkowskie muszą ponadto wprowadzić „środki kompensujące”, aby zapewnić ogólną spójność sieci Natura 2000 (*art. 6 ust. 4 dyrektywy siedliskowej*). Termin ten nie został zdefiniowany w dyrektywie siedliskowej. W praktyce jednak środki takie zazwyczaj obejmują odtworzenie siedliska na nowym lub powiększonym obszarze, który ma zostać włączony do sieci Natura 2000 lub poprawę stanu siedliska na części obszaru lub innego obszaru Natura 2000 proporcjonalną do strat spowodowanych projektem.

- 5.7.5. Europejski Zielony Ład** –w Europejskim Zielonym Ładzie z grudnia 2019 r. Komisja Europejska zobowiązuje się do przedstawienia do marca 2020 r. nowej strategii na rzecz różnorodności biologicznej, po której w 2021 r. mają nastąpić konkretne działania. Strategia ta zdefiniuje głównie środki mające na celu rozszerzenie sieci Natura 2000 oraz poprawę jej ochrony i odtworzenia:

*„W strategii na rzecz bioróżnorodności zostaną wskazane szczególne środki umożliwiające realizację zakładanych zamierzeń. Mogłyby one np. obejmować określone ilościowo cele dotyczące zwiększenia powierzchni chronionych obszarów lądowych i morskich charakteryzujących się bogatą różnorodnością biologiczną, w oparciu o sieć Natura 2000. Państwa członkowskie powinny również zacieśnić współpracę transgraniczną w celu skuteczniejszej ochrony i odbudowy obszarów objętych tą siecią. Komisja określi, jakie działania, w tym prawodawcze, mogłyby pomóc państwom członkowskim poprawić stan ekologiczny zdegradowanych ekosystemów, m.in. systemów bogatych w węgiel, oraz przywrócić je do dobrego stanu. Strategia będzie również zawierać propozycje ekologizacji europejskich miast i zwiększenia bioróżnorodności przestrzeni miejskich. Komisja rozważy również możliwość przygotowania planu odbudowy zasobów przyrodniczych oraz możliwe sposoby finansowania, aby pomóc państwom członkowskim w osiągnięciu tego celu”.*

- 5.7.6. Znaczenie dla wyceny nieruchomości** – Ponieważ Dyrektywa siedliskowa i Dyrektywa ptasia mogą narzucać znaczne utrudnienia dla zagospodarowywania lub zmiany sposobu użytkowania nieruchomości położonych na obszarze Natura 2000 lub w jego pobliżu, mogą mieć one również wpływ na wartość danego obszaru. Wiele obszarów Natura 2000 obejmuje tereny podmokłe, więc może to być szczególnym ograniczeniem dla rozwoju terenów przybrzeżnych. Przykładem tego jest zagospodarowanie portu w Hawrze (Le Havre 2000). Obecność gniazd ptaków na wysepkach w ujściu Sekwany spowodowała znaczne opóźnienia, podczas gdy władze francuskie i Komisja Europejska negocjowały dostosowania w projekcie projektu. Innym przykładem było zagospodarowanie zatoki Cardiff Bay jako części miasta, na którym to obszarze środki kompensacyjne dla utraconych równin pływowych stanowiły szczególne ograniczenie dla rozwoju.

- 5.7.7.** Z drugiej strony, państwa członkowskie mogą również przyznawać dotacje na zarządzanie obszarem Natura 2000 lub na środki podjęte w celu skompensovania szkód poniesionych przez dany obszar, o ile są one zgodne z zasadami pomocy publicznej.

### Prawodawstwo

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa

Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 11 grudnia 2019 r. – Europejski Zielony Ład

## 6. Wspólna polityka rolna

- 6.1.** Dwa filary – wspólna polityka rolna (WPR) składa się zasadniczo z dwóch filarów: wsparcia dla sektora rolnego (pierwszy filar) i realizacji polityki rozwoju obszarów wiejskich (drugi filar). W przypadku obu filarów prawodawstwo UE określa szereg środków wsparcia finansowego, które mogą mieć wpływ na kapitał i Wartość czynszową danej nieruchomości, jak również na wykorzystanie gruntów wiejskich. Rzecznicy powinni również uwzględnić fakt, iż prawodawstwo dotyczące WPR jest co kilka lat zmieniane zgodnie z reformą budżetową Unii. Kolejna WPR ma zostać wprowadzona do 2021 r., ale termin ten może to ulec opóźnieniu.
- 6.2.** Płatności bezpośrednie dla rolników – Pierwszy filar WPR obejmuje w zasadzie z jednej strony wsparcie dla rolników w formie płatności bezpośrednich, a z drugiej strony – inne środki organizujące rynek rolny.
- 6.3.** W latach 2015–2020 płatności bezpośrednie uregulowane są rozporządzeniem w sprawie płatności bezpośrednich 1307/2013, przewidującym dwa główne systemy płatności, z których państwa członkowskie muszą wdrożyć jeden, a mianowicie płatność podstawową (*art. 21-35*) oraz jednolitą płatność obszarową (*art. 36-40*). Oba systemy dotyczą płatności, które są przyznawane rolnikom co roku i obliczane na podstawie powierzchni „kwalifikujących się gruntów” zadeklarowanych przez rolnika (*art. 24 ust. 2 i art. 36 ust. 2*). Art. 32 tego rozporządzenia definiuje „kwalifikujące się grunty” jako wszelkie grunty rolne w gospodarstwie rolnika,

które są (przynajmniej w przeważającej części) wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej lub które dają prawo do jednej z płatności, o których mowa w art. 32 ust. 2 lit. b) rozporządzenia. Obszary rolne uważa się za przypisane do gospodarstwa rolnika, jeżeli jest on wystarczająco autonomiczny, aby prowadzić na nich działalność rolniczą (wyrok w sprawach połączonych C-333/15 i C-334/15 **Maria del Pilar Planes Bresco**). By móc skorzystać z płatności, rolnik musi ponadto spełnić kryteria określone w art. 9 rozporządzenia.

- 6.4.** Systemy te uzupełniają dwie obowiązkowe płatności – tzw. płatności z tytułu „zazieleniania”, wspierające praktyki rolnicze korzystne dla klimatu i środowiska, np. dywersyfikację upraw i obszarów proekologicznych (*art. 43-47*) i płatności dla „młodych rolników” (*art. 50-51*).
- 6.5.** Państwa członkowskie mogą ponadto przewidzieć płatności redystrybucyjne, w ramach których rolnicy mogą otrzymać dodatkowe wsparcie z tytułu pierwszych hektarów gruntów rolnych (*art. 41-42*), dodatkowe wsparcie dochodów na obszarach o ograniczeniach naturalnych (*art. 48-49*), połączone ze wsparciem produkcji, przyznawanym w odniesieniu do niektórych obszarów lub typów rolniczych z przyczyn gospodarczych lub społecznych (*art. 52-55*) oraz system dodatkowych płatności dla „drobnych producentów rolnych” (*art. 61-65*).
- 6.6. Wsparcie rozwoju obszarów wiejskich** – drugi filar WPR ma również za zadanie wspierać cele związane z rozwojem obszarów wiejskich, które obecnie regulowane są Rozporządzeniem 1305/2013 w sprawie rozwoju obszarów wiejskich. Rozporządzenie to przewiduje szeroki wachlarz środków wsparcia, z których następujące są najbardziej istotne dla wyceny nieruchomości:
  - ▶ Płatności rolno-środowiskowo-klimatyczne wspierające rolników, którzy przyjmują (na okres co najmniej pięciu lat) praktyki rolnicze, wnoszące pozytywny wkład w środowisko i klimat oraz wykraczające poza zobowiązania prawne (*art. 28*);
  - ▶ Płatności dla rolników na obszarach z ograniczeniami naturalnymi lub innymi szczególnymi ograniczeniami (*art. 31-32*).

## Prawodawstwo

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1307/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiające zasady dotyczące płatności bezpośrednich dla rolników w ramach systemów wsparcia w ramach wspólnej polityki rolnej oraz uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 637/2008 oraz Rozporządzenie Rady (WE) nr 73/2009

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1305/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich przez Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) i uchylająca ce rozporządzenie Rady (WE) nr 1698/2005

## 7. Wykaz prawodawstwa Unii Europejskiej

### 7.1. Wycena nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych firm

Dyrektywa Rady 91/674/EWG z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych zakładów ubezpieczeń

Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości

Dyrektywa 2006/43/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 17 maja 2006 r. w sprawie ustawowych badań rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zmieniająca dyrektywy Rady 78/660/EWG i 83/349/EWG oraz uchylająca dyrektywę Rady 84/253/ EWG

Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca

2013.w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek, zmieniająca dyrektywę 2006/43/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylające dyrektywy Rady 78/660/EWG i 83/349/EWG

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/56/UE z dnia 16 kwietnia

2014.zmieniająca dyrektywę 2006/43/WE w sprawie ustawowych badań rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

### 7.2. Wycena nieruchomości dla instytucji kredytowych

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie dostępu instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE oraz uchylająca dyrektywy 2006/48 /WE i 2006/49/ WE

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz zmieniająca rozporządzenie (UE) nr 648/2012

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi oraz zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010

Jednolity zbiór przepisów Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego

Przeгляд jakości aktywów Europejskiego Banku Centralnego

Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego w sprawie udzielania i monitorowania kredytów

### **7.3. Wycena nieruchomości dla instytucji ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wyłączalność II)

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/51/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca dyrektywy 2003/71/WE i 2009/138/WE oraz rozporządzenia (WE) nr 1060/2009, (UE) nr 1094/2010 i (UE) nr 1095/2010 w odniesieniu do uprawnień Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Ubezpieczeń i Pracowniczych Programów Emerytalnych) oraz Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych)

Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2015/35 z dnia 10 października 2014 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wyłączalność II)

Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Ubezpieczeń i Pracowniczych Programów Emerytalnych z dnia 14 września 2015 r. w sprawie ujmowania i wyceny aktywów i zobowiązań innych niż rezerwy techniczno-ubezpieczeniowe

### **7.4. Wycena Nieruchomości dla Alternatywnych Funduszy Inwestycyjnych**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi i zmiany dyrektyw 2003/41/WE i 2009/65/WE oraz rozporządzeń (WE) nr 1060/2009 i (UE) nr 1095/2010

Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 231/2013 z dnia 19 grudnia 2012 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE w odniesieniu do wyłączeń, ogólnych warunków prowadzenia działalności, depozytariuszy, dzwigni finansowej, przejrzystości i nadzoru

## **7.5. Wycena nieruchomości na potrzeby zasad dotyczących pomocy publicznej**

Art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej

Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych przyznawanej niektórym przedsiębiorstwom, którym powierzono świadczenie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (2012/21/UE)

Zawiadomienie Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa, o którym mowa w art. 107 ust. 1

Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (2016/C 262/01)

## **7.6. Podatek od wartości dodanej (VAT) a nieruchomości**

Dyrektywa Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej

Dyrektywa Rady 2009/47/WE z dnia 5 maja 2009 r. zmieniająca dyrektywę 2006/112/WE w zakresie obniżonych stawek podatku od wartości dodanej

## **7.7. Zdrowie i bezpieczeństwo**

Dyrektywa Rady 89/654/EWG z dnia 30 listopada 1989 r. dotycząca minimalnych wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy (pierwsza dyrektywa indywidualna w rozumieniu art. 16 ust. 1 dyrektywy 89/391/EWG)

Dyrektywa Rady 2000/78/WE z dnia 27 listopada 2000 r. ustanawiająca ogólne warunki ramowe równego traktowania w zakresie zatrudnienia i pracy

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/18/UE z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie kontroli zagrożeń poważnymi awariami związanymi z substancjami niebezpiecznymi, zmieniająca, a następnie uchylająca dyrektywę Rady 96/82/WE

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/33/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw państw członkowskich odnoszących się do dźwigów i elementów bezpieczeństwa do dźwigów

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/882 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wymogów dostępności produktów i usług

## **7.8. Energia**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylenia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oraz dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1999 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie zarządzania unią energetyczną i działań w dziedzinie klimatu, zmieniające rozporządzenia (WE) nr 663/2009 i (WE) nr 715/2009 Parlamentu i Rady, Dyrektywy 94/22/WE, 98/70/WE, 2009/31/WE, 2009/73/WE, 2010/31/UE, 2012/27/UE i 2013/30/UE Parlamentu Europejskiego i Rady, dyrektywy Rady 2009/119/WE i (UE) 2015/652 oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 525/2013

Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 11 grudnia 2019 r. – Europejski Zielony Ład

## **7.9. Oceny oddziaływania na środowisko**

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory

Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko



Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2011/92/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko

## **7.10. Woda**

Dyrektywa Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych

Dyrektywa Rady 91/676/EWG z dnia 12 grudnia 1991 r. dotycząca ochrony wód przed zanieczyszczeniami powodowanymi przez azotany pochodzenia rolniczego

Dyrektywa Rady 98/83/WE z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi

Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej

Dyrektywa 2006/118/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. w sprawie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i pogorszeniem ich stanu

Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/105/WE z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie norm jakości środowiska w zakresie polityki wodnej, zmieniająca i w następstwie uchylająca dyrektywy Rady 82/176/EWG, 83/513/EWG, 84/156 / EWG, 84/491/EWG, 86/280/EWG oraz zmieniająca dyrektywę 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady

## **7.11. Odpowiedzialność za szkody w środowisku i odpady**

Dyrektywa 2004/35/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie odpowiedzialności za środowisko w zakresie zapobiegania i naprawy środowiska

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/98/WE z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie odpadów oraz uchylająca niektóre dyrektywy

## 7.12. Zanieczyszczenie

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 94/63/WE z dnia 20 grudnia 1994 r. w sprawie kontroli emisji lotnych związków organicznych (LZO) powstających podczas magazynowania benzyny i jej dystrybucji z terminali do stacji paliw

Dyrektywa 2004/107/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 15 grudnia 2004 r. odnosząca się do arsenu, kadmu, rtęci, niklu i wielopierścieniowych węglodorów aromatycznych w otaczającym powietrzu

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystsze powietrze dla Europy

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/126/WE z dnia 21 października 2009 r. w sprawie odzyskiwania oparów benzyny na etapie II podczas tankowania pojazdów silnikowych na stacjach paliw

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola)

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/2193 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie ograniczenia emisji niektórych zanieczyszczeń do powietrza ze średnich obiektów energetycznego spalania

Decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2017/302 z dnia 15 lutego 2017 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE w odniesieniu do intensywnego chowu drobiu lub świń (notyfikowana jako dokument C (2017) 688)

Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 11 grudnia 2019 r. – Europejski Zielony Ład

## 7.13. Azbest

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/148/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony pracowników przed ryzykiem związanym z narażeniem na działanie azbestu w miejscu pracy

## 7.14. Różnorodność biologiczna i ochrona przyrody

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa

Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiej, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 11 grudnia 2019 r. – Europejski Zielony Ład

### **7.15. Wspólna polityka rolna**

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1307/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiające zasady dotyczące płatności bezpośrednich dla rolników w ramach systemów wsparcia w ramach wspólnej polityki rolnej oraz uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 637/2008 oraz Rozporządzenie Rady (WE) nr 73/2009

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1305/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich przez Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) i uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 1698/2005



# CZŁONKOWIE TEGOVA

## Albania

Shoqëria e Vlerësuesve të Pasurive të Paluajtshme (SVP)

*Albańskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (ASP)*

## Austria

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)

*Austriackie Stowarzyszenie ds. Nieruchomości*

Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (ARE)

*Austriackie Stowarzyszenie Ekspertów ds. Nieruchomości*

## Belgia

Union des Géomètres-Experts de Bruxelles (UGEB-ULEB)

*Zrzeszenie Profesjonalnych Rzeczoznawców w Brukseli*

## Bośnia i Hercegowina

Udruženje Ekspertata Iz Oblasti Nekretnina u Bosni i Hercegovini (BHPA)

*Stowarzyszenie ds. Nieruchomości Bośni i Hercegowiny*

Udruženje Ovlašćenih Procjenjivača u Bosni i Hercegovini (UOPBIH)

*Stowarzyszenie Certyfikowanych Rzeczoznawców Bośni i Hercegowiny*

## Bułgaria

Камарата на независимите оценители в България (КНОБ)

*Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii (CIAB)*

Камара на професионалните оценители (КПО)

*Izba Zawodowych Rzeczoznawców (CPV)*

## **Chorwacja**

Hrvatsko Društvo Sudskih Vještaka i Procjenitelja (HDSViP)

*Chorwackie Stowarzyszenie Biegłych Sądowych i Rzeczoznawców – CACEWaV*

## **Cypr**

Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου

*Cypryjskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (CVA)*

## **Czarnogóra**

Institut Ovlašćenih Procjenjivača Crne Gore (IOPCG)

*Institut Certyfikowanych Rzeczoznawców Majątkowych Czarnogóry*

Nacionalno Udruženje Procjenitelja Crne Gore (NUPCG)

*Krajowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Czarnogóry*

Udruženje Nezavisnih Procjenjivača Crne Gore (CUP)

*Stowarzyszenie Niezależnych Rzeczoznawców Czarnogóry*

## **Czechy**

Ceska Komora Odhadcu Majetku (CKOM)

*Czeska Izba Rzeczoznawców (CCA)*

## **Dania**

Dansk Ejendomsmaeglerforening (DE)

*Duńskie Stowarzyszenie Certyfikowanych Pośredników w Obrocie Nieruchomościami*

## **Francja**

Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM)

*Francuskie Stowarzyszenie Spółek Wyceny Nieruchomości*

Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF-FNAIM)

*Izba Rzeczoznawców Majątkowych we Francji*

**Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)**

*Krajowe Stowarzyszenie Ekspertów ds. Nieruchomości*

**Confédération des Experts Fonciers (CEF)**

*Konfederacja Rzeczoznawców Majątkowych*

**Conseil Supérieur du Notariat (CSN)**

*Wysoka Rada ds. Zawodu Notariusza*

**Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI)**

*Francuski Instytut Wyceny Nieruchomości*

**Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI)**

*Krajowe Stowarzyszenie Specjalistów ds. Nieruchomości*

**Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)**

*Krajowy Związek Zawodów ds. Nieruchomości*

## **Grecja**

**Συλλογος Εκτιμητων Ελλαδος (ΣΕΚΕ)**

*Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców (AVAG)*

**Peoplecert Hellas**

*Organ certyfikujący*

## **Gruzja**

**საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება**

*Niezależne Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych Gruzji (IVSG)*

## **Hiszpania**

**Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**

*Hiszpańskie Stowarzyszenie ds. Wycen*

**Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)**

*Hiszpańskie Stowarzyszenie ds. Nieruchomości i Wycen Urbanistycznych*

**Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)**

*Hiszpańskie Stowarzyszenie Zawodowe Spółek Zajmujących się Wyceną*

## **Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)**

*Hiszpańska Wysoka Rada ds. Architektury Technicznej*

## **Irlandia**

### **Institute of Professional Auctioneers and Valuers (IPAV)**

*Instytut Zawodowych Licytatorów i Rzeczoznawców (IPAV)*

## **Kanada**

### **Appraisal Institute of Canada (AIC)/Institut Canadien des Évaluateurs (ICE)**

*Kanadyjski Instytut ds. Wyceny (AIC)/Institut Canadien des Évaluateurs (ICE)*

## **Kosowo**

### **Shoqates se Vleresuesve te Kosoves (SHVK)**

*Stowarzyszenie Rzeczoznawców Kosowa (KAA)*

## **Królestwo Niderlandów**

### **Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

*Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych w Królestwie Niderlandów*

### **Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM)**

*Niderlandzkie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Rzeczoznawców Nieruchomości*

### **VastgoedPRO**

*Stowarzyszenie Agentów Nieruchomości i Rzeczoznawców Majątkowych Królestwa Niderlandów*

### **VBO Makelaar**

*Niderlandzkie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Rzeczoznawców Majątkowych*

### **Waarderingskamer**

*Niderlandzka Rada Oceny Nieruchomości – NCREA*



## Litwa

Lietuvos Turto Vertintoju Asociacija (LTVA)

*Litewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych*

## Łotwa

Latvijas Ipašumu Vertētāju Asociācija (LIVA)

*Łotewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych*

## Macedonia Północna

Asocijacija na Nezavisni Procenuvaci

*Stowarzyszenie Niezależnych Rzeczoznawców (AIV)*

Biro za Sudski Vestacenja (BSV)

*Biuro Ekspertyz Sądowych*

Komora na Procenuvaci na Republika Makedonija (KPRM)

*Izba Rzeczoznawców Majątkowych Republiki Macedonii*

## Meksyk

Federación de Colegios de Valuadores (FECOVAL)

*Federacja Kolegiów ds. Wyceny w Meksyku*

## Niemcy

Bund der Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI)

*Niemieckie Stowarzyszenie Geodetów Powołanych Publicznie*

Bundesverband Öffentlich Bestellter und Vereidigter Sowie Qualifizierter  
Achverständiger (BVS)

*Stowarzyszenie Publicznie Certyfikowanych i Wykwalifikowanych Ekspertów*

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter, und Sachverständigen e.V. (IVD)

*Niemieckie Stowarzyszenie Zawodowe Sektora Nieruchomości*

## Norwegia

Norsk Takst (NT)

*Norweskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych*

## Polska

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

*Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)*

## Portugalia

Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários (ANAI)

*Krajowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych*

Associação Profissional das Sociedades de Avaliação (ASAVAL)

*Profesjonalne Stowarzyszenie Spółek Wyceny w Portugalii*

## Rumunia

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

*Krajowe Stowarzyszenie Autoryzowanych Rzeczoznawców Rumuńskich*

## Russian Federation

Партнерство Российского Общества оценщиков (ПРОО)

*Partnerstwo Rosyjskiego Towarzystwa Rzeczoznawców (PRSA)*

Российская Коллегия оценщиков (РКО)

*Rosyjski Instytut Rzeczoznawców (RBA)*

Российское Общество оценщиков (РОО)

*Rosyjskie Towarzystwo Rzeczoznawców (RSA)*

## Serbia

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije (NUPS)

*Krajowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Serbii (NAVS)*

## **Słowenia**

Slovenski Institut za Revizijo (SIR)

*Słoweński Instytut Audytorów*

## **Stany Zjednoczone**

Appraisal Institute (AI)

*Instytut ds. Wyceny (AI)*

International Association of Assessing Officers (IAAO)

*Międzynarodowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców (IAAO)*

## **Szwecja**

Samhällsbyggarna-SFF

*Szwedzki Zespół Ekspertów ds. Obszarów Zabudowanych*

## **Turcja**

Türkiye Değerleme Uzmanlari Birli (TDUB)

*Stowarzyszenie Rzeczoznawców Tureckich*

## **Ukraina**

Асоціація Спеціалістів Банківської Оцінки України (АСБОУ)

*Ukraińskie Stowarzyszenie Specjalistów ds. Wycen Bankowych*

Українське Товариство Оцінювачів (УТО)

*Ukraińskie Towarzystwo Rzeczoznawców*

## **Węgry**

Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ)

*Węgierskie Stowarzyszenie ds. Nieruchomości (HREA)*

## Włochy

**Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche (ASSOVIB)**

*Stowarzyszenie Przedsiębiorstw Wyceny Nieruchomości Sektora Bankowego*

**CEPAS srl**

*Organ certyfikujący*

**Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)**

*Krajowa Rada Włoskich Rzecznawców*

**Istituto di Estimo e Valutazione (IEV)**

*E-Wyceny – Instytut Szacunków i Wycen*

**Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (ISIVI)**

*Włoski Instytut Wyceny Nieruchomości*

## United Kingdom

**Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)**

*Centralne Stowarzyszenie Rzecznawców Rolnych (CAAV)*

**Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV)**

*Instytut Oceny i Wyceny Przychodów (IRRV)*

## Zjednoczone Emiraty Arabskie

**دائرة الأراضي و الأملاك دبي**

*Wydział ds. Gruntów w Dubaju (TAQYEEM)*





# SŁOWNIK TERMINÓW

## A

### **Analiza kosztów i korzyści**

Technika pomagająca podejmować decyzje przy porównywaniu alternatywnych nieruchomości, miejsc lub projektów. Technika ta zakłada analizę i oszacowanie wszystkich kosztów i korzyści pod kątem finansowym.

## C

### **Cena**

Kwota, której zażą dano lub którą zaoferowano czy zapłacono za nieruchomość.

### **Czynsz rynkowy**

Szacunkowa kwota, za jaką w dacie wyceny zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy nieruchomość na warunkach określonych w istniejącej lub dorozumianej umowie najmu po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają niezależnie od siebie, z rozeznaniem, a także rozważnie i dobrowolnie.

## D

### **Data oględzin**

Data, w której odbyły się oględziny.

### **Data Operatu szacunkowego (raportu)**

Data podpisania Operatu przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **Data wyceny**

Data, do której odnosi się opinia dotycząca wartości przedmiotu wyceny.

### **Dodatkowy grunt (nadwyżka gruntu)**

Grunty w obrębie nieruchomości, które nie są niezbędne dla potrzeb operacyjnych budynków.

## G

### **Gwarantowana wartość odtworzeniowa**

Kwota do wypłaty ograniczona wysokością ubezpieczonej wartości określona w polisie ubezpieczeniowej, przy czym jeżeli szkoda przekracza limity określone w polisie, zakład ubezpieczeń zobowiązany jest do pełnej wymiany lub odbudowy nieruchomości bez odliczania amortyzacji.

## M

### **Metoda wyceny**

Konkretna procedura, oparta na jednym lub kilku podejściach do wyceny, stosowana przez rzeczoznawcę majątkowego w celu określenia wartości przedmiotu wyceny.

### **Metodyka wyceny**

Proces, w ramach którego rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny nieruchomości, obejmujący m.in. wybór podejścia (lub podejść), które ma być zastosowane, wybór metody (lub metod) wyceny, a także wykorzystanie modeli lub technik wyceny do interpretacji danych wejściowych i wyciągnięcia na ich podstawie wniosków.

### **Minimalne wymogi w zakresie wykształcenia (MER)**

Podzielony na trzy poziomy zaawansowania program kształcenia określający wiedzę, której przyswojenie wymagane jest od wszystkich rzeczoznawców majątkowych należących do stowarzyszeń członkowskich grupy TEGoVA.

### **Model wyceny**

Specyficzna technika przetwarzania danych przeprowadzona w ramach realizowanej metody wyceny.

## N

### **Nieruchomość**

Grunty i budynki znajdujące się na, pod lub nad ziemią, w tym rury, okablowanie i inne urządzenia z nimi związane.



## Nieruchomość przeznaczona pod zabudowę

Grunty i/lub budynki będące w trakcie budowy, przebudowy lub remontu, lub nadające się do tego typu prac w najbliższej przyszłości.

## O

### Odstępstwo

Okoliczności, w których obowiązkowe stosowanie standardów wyceny może się okazać niewłaściwe lub niepraktyczne.

### Operat szacunkowy

Dokument szczegółowo opisujący zakres, kluczowe założenia, metody wyceny oraz wnioski z przeprowadzonej wyceny, który przedstawia fachową opinię na temat wartości przedmiotu wyceny popartą podstawą lub podstawami wyceny zgodnymi z Europejskimi Standardami Wyceny.

### Optymalny sposób użytkowania (ang. *Highest and Best Use*)

Ma integralne znaczenie dla Wartości rynkowej i określa, jaki sposób użytkowania nieruchomości jest fizycznie możliwy, racjonalnie prawdopodobny oraz, aktualnie lub w prawdopodobnej przyszłości, prawnie dopuszczalny, a także powoduje oszacowanie najwyższej wartości nieruchomości w dacie wyceny.

## P

### Podejście do wyceny

Zasadniczy sposób, który został przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego do określania wartości przedmiotowej nieruchomości, przy uwzględnieniu dostępnych dowodów.

### Podejście dochodowe

Forma analizy inwestycyjnej oparta na zdolności nieruchomości do generowania korzyści netto (tj. zazwyczaj korzyści pieniężnych) i przekształcenia tych korzyści na wartość bieżącą.

## **Podejście rynkowe (porównawcze)**

Metoda wyceny, w ramach której wycena powstaje poprzez porównanie przedmiotowej nieruchomości z dowodami uzyskanymi z transakcji rynkowych, które spełniają kryteria odpowiedniej podstawy wartości.

## **Podstawa wyceny**

Określenie podstawowych założeń przyjętych do podjęcia wyceny na potrzeby określonego celu.

## **Podejście kosztowe**

Podejście do wyceny, które pozwala określić wartość przedmiotu wyceny zgodnie z zasadą ekonomiczną, według której kupujący nie zapłaci za nieruchomość więcej niż wyniósłby koszt uzyskania nieruchomości o takiej samej użyteczności, czy to poprzez zakup, czy poprzez budowę, wliczając w to koszt gruntu wystarczającego do zrealizowania wspomnianej budowy. W przypadku tego podejścia często konieczne może być dokonanie korekty z tytułu przestarzałego charakteru przedmiotowej nieruchomości w porównaniu z zupełnie nową, równoważną nieruchomością.

## **Porównywalna nieruchomość**

Nieruchomość uznana przez rzeczoznawcę za podobną do tej, która stanowi przedmiot wyceny.

# **R**

## **Rzeczoznawca ds. wyceny nieruchomości mieszkaniowych TEGOVA (TEGOVA Residential Valuer, TRV)**

Rzeczoznawca zajmujący się wyceną nieruchomości mieszkaniowych, którego kwalifikacje zawodowe, wiedza i doświadczenie zostały uznane przez grupę TEGOVA.

## **Rzeczoznawca z tytułem uznania zawodowego REV**

Rzeczoznawca majątkowy, którego kwalifikacje zawodowe, wiedza i doświadczenie zostały uznane przez grupę TEGOVA.

## S

### **Sprawozdanie finansowe**

Pisemne sprawozdanie dotyczące sytuacji finansowej osoby fizycznej lub prawnej oraz formalna dokumentacja finansowa o określonej treści i formie. Sprawozdanie stanowi narzędzie odpowiedzialności publicznej funkcjonujące w ramach regulacyjnych standardów rachunkowości i przepisów prawa.

### **Szczególne założenie**

Założenie przyjęte w sytuacji, gdy instrukcje dotyczące wyceny różnią się od stanu faktycznego istniejącego w dacie wyceny.

## W

### **Wartość bankowo-hipoteczna**

Wartość nieruchomości określona w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych sposobów użytkowania.

### **Wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania**

Wartość nieruchomości, która odzwierciedla perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.

### **Wartość dla wymuszonej sprzedaży**

Kwota, którą można uzyskać ze sprzedaży nieruchomości, gdy sprzedający podlega z jakiegokolwiek powodu ograniczeniom wiążącym się z wymogiem zbycia nieruchomości na warunkach niezgodnych z definicją Wartości rynkowej.

### **Wartość godziwa (dla celów księgowych)**

Cena, jaką otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w ramach zwykłej transakcji zawartej pomiędzy uczestnikami rynku na dzień pomiaru wyceny.

*Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 13.1.*

## **Wartość godziwa (ogólna definicja)**

Cena, którą otrzymano by za sprzedaż nieruchomości w ramach zwykłej transakcji zawartej pomiędzy zidentyfikowanymi, zainteresowanymi uczestnikami rynku, posiadającymi pełną wiedzę o wszystkich istotnych faktach i podejmującymi decyzję zgodnie z własnymi celami.

## **Wartość inwestycyjna**

Wartość nieruchomości dla właściciela lub potencjalnego nabywcy, obliczona na podstawie ich indywidualnych kryteriów inwestycyjnych.

## **Wartość końcowa**

Szacunkowa kwota, jaką jednostka uzyskałaby w danym momencie ze zbycia składnika aktywów, po odliczeniu szacunkowych kosztów zbycia, gdyby składnik ten był już w wieku i stanie oczekiwanym na koniec okresu użytkowania.

## **Wartość podlegająca amortyzacji**

Koszt wytworzenia składnika aktywów lub inna kwota zastępująca koszt wytworzenia, pomniejszona o jego wartość końcową. (MSR 16)

## **Wartość połączenia**

(zob. *Wartość synergiczna*)

## **Wartość rynkowa**

Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rezerwami i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Z uwagi na istnienie rozbieżnych definicji Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) w językach innych niż angielski, TEGOVA posługuje się uniwersalną wspólną definicją / wytyczną o następującej treści:

*„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu umowy na rynku pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy są od siebie niezależni, mają*

*stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznananiem, postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.*

### **Wartość sprzedaży produktu końcowego (GDV)**

Wartość końcowa ukończonej inwestycji przewidziana zgodnie z metodą wyceny rezydualnej.

### **Wartość synergiczna**

Wyższa wartość powstająca w sytuacji, gdy łączna wartość kilku nieruchomości (lub kilku udziałów w tej samej nieruchomości) jest większa niż wartość sumy ich poszczególnych części.

### **Wartość ubezpieczeniowa**

Koszt zastąpienia uszkodzonej nieruchomości materiałami podobnego rodzaju i jakości, bez odliczenia amortyzacji.

### **Warunki współpracy**

Szczegółowe warunki umowy zawartej pomiędzy rzeczoznawcą majątkowym lub firmą zajmującą się wyceną a klientem.

### **Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy**

Osoba fizyczna, pracująca na własny rachunek lub zatrudniona przez firmę zajmującą się wyceną lub inny podmiot prawny, która jest odpowiedzialna za wykonywanie wycen i spełnia wymagania określone przez grupę TEGOVA.

## **Z**

### **Założenie**

Fakt lub stan dotyczący nieruchomości, który rzeczoznawca zakłada na potrzeby wyceny (na polecenie lub z własnej inicjatywy), ale którego nie zna lub nie może znać ani ustalić w rozsądny sposób.

















The European Group of Valuers' Associations zrzesza 72 krajowych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 38 państw, reprezentujących 70 tysięcy wykwalifikowanych rzeczoznawców – zarówno samozatrudnionych, jak i pracujących na rzecz specjalistycznych spółek konsultingowych, przedsiębiorstw sektora prywatnego, instytucji rządowych czy finansowych na szczeblu lokalnym i międzynarodowym. Zgodnie z Dyrektywą UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt opracowane przez TEGOVA Europejskie Standardy Wyceny (EVS) uznawane są za wiarygodne standardy w procesie wyceny nieruchomości mieszkaniowych w celu kredytowania hipotecznego, zaś Europejski Bank Centralny w kolejnych edycjach Przeglądu Jakości Aktywów poświęconego wytycznym wyceny bankowego zabezpieczenia hipotecznego uznał priorytetowe znaczenie EVS względem wszelkich pozostałych standardów.

Bazując na założeniach z poprzednich wersji dokumentu, niniejsza dziewiąta edycja została opracowana z myślą o prezentacji standardów, które są istotne i łatwo dostępne dla rzeczoznawców, klientów i przedstawicieli instytucji państwowych.

Z punktu widzenia europejskiej praktyki wyceny, EVS 2020:

- ▶ zwiększają klarowność kluczowego pojęcia Wartości rynkowej, poprawiając przy tym błędy, które wkrały się w różnych wersjach językowych aktów prawa unijnego;
- ▶ wprowadzają spójny wzór europejskiego Operatu szacunkowego dla nieruchomości mieszkaniowych;
- ▶ aktualizują do standardowego poziomu proces wyceny efektywności energetycznej budynków;
- ▶ zawierają nowe Noty z wytycznymi i Dokumenty informacyjne dotyczące obszarów zainteresowania praktykujących rzeczoznawców majątkowych;
- ▶ wyjaśniają rolę zaawansowanych modeli statystycznych zgodnie z nowymi wytycznymi EBA (Europejski Urząd Nadzoru Bankowego);
- ▶ przedstawiają kompleksowe podejście do Metodologii wyceny, w tym szczególnie ekspozycję kluczowych pojęć, takich jak: podejście dochodowe i zamortyzowany koszt odtworzenia;
- ▶ w unikalny i istotny sposób prezentują przepisy Unii Europejskiej oraz regulacje w zakresie Wyceny nieruchomości, które pozwalają praktykującym rzeczoznawcom majątkowym zrozumieć, w jak dużym stopniu otoczenie regulacyjne dotyczące nieruchomości bazuje na prawie unijnym, co jest również ważne z punktu widzenia europejskich i krajowych instytucji nadzoru, decydentów i naukowców.