

## **Instytucjonalne uwarunkowania wyceny nieruchomości w świetle teorii zrównoważonego rozwoju**

Podjęte w pracy rozważania i analizy, w zakresie instytucjonalnych uwarunkowań wyceny nieruchomości w świetle teorii zrównoważonego rozwoju, zostały przeprowadzone zarówno w sferze teoretycznej jak i empirycznej, doprowadzając do wypracowania istotnych rekomendacji, których zadaniem będzie wspieranie rzeczoznawców majątkowych w uwzględnianiu czynników ESG w procesie wyceny nieruchomości.

W pracy został usystematyzowany i ustrukturyzowany dotychczasowy dorobek naukowy w zakresie teorii zrównoważonego rozwoju, przedstawiając jej źródła w teorii ekonomii oraz opisując genezę, paradygmat i przedmiot ekonomii zrównoważonego rozwoju wraz z jej filarami w postaci ładu środowiskowego, społecznego i zarządczego (ESG). W toku rozważań nad teorią zrównoważonego rozwoju, autorka zaproponowała włączenie w teorię zrównoważonego rozwoju nowego modelu człowieka *homo sustinere-cooperativus*, charakteryzującego się postawą nastawioną na komunikację, współpracę, ciągłą naukę i poszukiwanie nowych rozwiązań, który uczestniczy w tworzeniu instytucji społecznych i ekonomicznych oraz jest zdolny do wzięcia odpowiedzialności moralnej za przyszłe pokolenia. Jest to pewien model, który ukierunkowuje sposób funkcjonowania człowieka w teorii zrównoważonego rozwoju i który może stanowić wzór do postępowania dla osób aktywnych na rynku nieruchomości. Właściciele, najemcy, kredytodawcy, rzeczoznawcy majątkowi, zespoły interdyscyplinarne, zarządcy, pośrednicy, inwestorzy powinni się komunikować, w celu zapewnienia przejrzystości danych i umożliwienia lepszemu zrozumieniu podejścia do czynników ESG, bowiem czynniki ESG powinny stać się świadomą, powszechną i konsekwentną częścią rozmów na temat wartości nieruchomości.

Analiza materiałów źródłowych umożliwiła przedstawienie zrównoważonego rozwoju z perspektywy zarówno zachodzących zmian klimatycznych jak i podejmowanych regulacji prawnych i politycznych (COP3, COP21, MDGs, PRI, SDGs, NFDR, SFDR, Taksonomia UE, CSRD, ESRS, EPBD) ze szczególnym przedstawieniem roli budynków jaką mają do odegrania w tym zakresie.

Analiza specjalistycznych rozwiązań branżowych umożliwiła przedstawienie wybranych narzędzi służących do pomiarów czynników ESG na rynku nieruchomości. Poza przedstawieniem otoczenia regulacyjnego raportowania czynników ESG na rynku nieruchomości, opisano narzędzia m.in. EPC, CEEB, LEVEL(s) i benchmarki m.in. CRREM,

GRESB, ECORE oraz przykładowe rekomendacje branżowe EPRA sBPR. oraz przedstawiono w sposób tabelaryczny, zestawienie porównujące wielokryterialne systemy certyfikacji budynków tj.: ZIELONY DOM, Level(s), BREEAM, LEED, DGNB, w stosunku do wymagań Taksonomii UE wobec budynków.

Scharakteryzowano właściwości rynku nieruchomości w odniesieniu do procesu przeprowadzania wyceny nieruchomości oraz uwarunkowań instytucjonalnych działalności zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zostały przedstawione ramy regulacyjne w których porusza się rzeczoznawca majątkowy w kontekście zbierania danych do wyceny nieruchomości, jak również szeroko scharakteryzowano rolę rzeczoznawcy majątkowego w obliczu zrównoważonej transformacji rynku nieruchomości.

W pracy została opisana problematyka wartości nieruchomości, wraz z przedstawieniem analizy definicji wartości rynkowej nieruchomości oraz zaproponowano autorską definicję zrównoważonej wartości nieruchomości. Ponadto, zostały przedstawione krajowe i międzynarodowe regulacje metodyki wyceny nieruchomości wraz z ewolucją standardów wyceny nieruchomości w kontekście zrównoważonego rozwoju, jak i z przedstawieniem rynku wyceny nieruchomości w kontekście zrównoważonego rozwoju.

W ramach badań empirycznych przeprowadzonych dla potrzeb niniejszej rozprawy doktorskiej dokonano, analizy problematyki implementowania czynników ESG w procesie wyceny nieruchomości przez polskich rzeczoznawców majątkowych, wraz ze zdiagnozowaniem występujących barier i oczekiwań w tym zakresie.

Rozważania, które zostały zaprezentowane w pracy posiadają nie tylko wymiar teoretyczny, ale również aplikacyjny. Zastosowany sposób realizacji tematu zapewnił szerokie ujęcie podjętej problematyki. W oparciu o przeprowadzony szczegółowy przegląd literatury oraz w oparciu o przeprowadzone badania własne, można wskazać wystandaryzowane rozwiązanie, w postaci autorskiej macierzy ESG-REV, której zadaniem jest wsparcie rzeczoznawców majątkowych w uwzględnianiu czynników ESG w procesie wyceny nieruchomości.