

**Krzysztof Gradkowski,**

✉ <http://wektor.il.pw.edu.pl/~zik/p-gradkowski-o.html>

e-mail [k.gradkowski@il.pw.edu.pl](mailto:k.gradkowski@il.pw.edu.pl)

*Seminarium WSRM i VIRTUM 4/6 czerwca 2009*

*- głos w dyskusji -*

## Uwzględnianie klasy energetycznej budynku przy oznaczaniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych

W nawiązaniu do zamieszczonego materiału w zbiorze referatów pt. **Uwarunkowania prawne certyfikacji energetycznej budynków w Polsce**. (stan na maj 2009), aut. mgr Andrzeja Rajkiewicza można skonstatować kilka uwag skierowanych bezpośrednio do praktykujących rzeczoznawców majątkowych.

Podstawowe kwestie dla rzeczoznawcy majątkowego wynikające z obowiązku wyposażenia budynków w certyfikat energetyczny to;

I. Świadomość tego co to jest klasa energetyczna budynku lub lokalu **E**, czego dotyczy jak się określa i że odzwierciedla koszty eksploatacji i wydatków na energię zaopatrzenia budynku lub lokalu,

II. W zależności od sposobów i technik określania **wartości nieruchomości należy przyjmować;**

1. Jednolite parametry **powierzchni** w stosunku do budynków i lokali;(nowe oddane do użytku i powstałe po 1 stycznia 2009 a stare budynki)

2. Jeżeli regulatorem jest rynek, to w analizie zbioru nieruchomości podobnych rynek uwzględnia fakt pewnej klasy energetycznej w cenach transakcji i ofertach. Problem powstaje wówczas gdy;

- Zbiór nieruchomości podobnych dla celów porównawczych [cen transakcyjnych, ofertowych, czynszów dzierżawnych, itp.] zawiera dane cen starych obiektów z przed 1 stycznia 2009,
- Uwzględniamy w ekspozycji **u** i wpływ na sumę korekt a co za tym idzie na wartość wycenianej nieruchomości
- W metodach dochodowych klasa **E** zmienia dochód operacyjny netto (**DON**). Dla pewnych nieruchomości mieszkalne w skrajnych przypadkach dość radykalnie.
- W oznaczaniu kosztów odtworzenia **DRC** powinny być uwzględnione rodzaje kotłów i urządzeń zaopatrujących w energię cieplną dany budynek lub lokal.
- Powołujemy akty i normy wdrażające Dyrektywy Rady UE 89/106/EEC i UE 2002/91/WE obejmujące klasyfikację energetyczną ogółu budynków. Należą do nich; zmiany w Prawie budowlanym i w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać..., oraz nowe Rozporządzenia i Normy. Np. PN-ISO 15686-2:2005 Budynki i budowle – Planowane okresy użytkowania- Cz.2 Procedury związane z przewidywaniem okresu użytkowania, zawierające kalibrowanie okresów żywotności budynków

*Kazimierz Dolny, 6 czerwca 2009*