

STANDARD IV.1

WPLYW CZYNNIKÓW ŚRODOWISKOWYCH NA WYCENĘ NIERUCHOMOŚCI

Przy sporządzaniu wyceny nieruchomości **należy brać pod uwagę wpływ czynników środowiskowych zarówno korzystny, jak i niekorzystny, zwłaszcza wówczas, gdy mają one większy wpływ na wycenianą nieruchomość, aniżeli na inne podobne nieruchomości.**

1. Rzeczoznawca majątkowy ma **obowiązek określenia w wycenie wpływu czynników środowiskowych** na podstawie podanych w operacie szacunkowym danych obejmujących: rodzaje, zakres i wyniki badań dokonywanych przez siebie lub przez odpowiednich, wymienionych w operacie specjalistów, w szczególności wówczas, gdy badania wstępne nieruchomości wskazują, że wpływ tych czynników jest lub może być znaczny.
2. Pod pojęciem czynników środowiskowych, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, rozumieć należy w szczególności:
 - a) sąsiedztwo zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska,
 - b) emisję pyłów i innych zanieczyszczeń,
 - c) hałas,
 - d) podziemne ciekły wodne,
 - e) zawilgocenie i poziom wód gruntowych,
 - f) eksploatację górniczą,
 - g) brak światła,
 - h) nasłonecznienie,
 - i) oddziaływanie skażeń chemicznych i radiologicznych,
 - j) sąsiedztwo parków i terenów rekreacyjnych.
3. Jeżeli rzeczoznawca nie ma odpowiednich kompetencji lub możliwości dla zbadania i analizy specjalistycznych zagadnień odnoszących się do wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość, powinien on zażądać przeprowadzenia analizy środowiskowej lub stosownej konsultacji przed sporządzeniem operatu szacunkowego.

4. Zmniejszenie wartości wskutek oddziaływania czynników środowiskowych określa się przy użyciu tych samych metod i technik, jak przy mierzeniu utraty wartości na podstawie określania stopnia zużycia spowodowanego innymi czynnikami. W szczególności koszt oczyszczenia nieruchomości z odpadów toksycznych lub naprawienia szkód wynikających z eksploatacji górniczej może być porównywany do kosztów doprowadzenia do stanu poprzedniego nieruchomości zużytych wskutek upływu czasu. Powinno się jednakże wziąć pod uwagę, że wartość rynkowa nieruchomości, po potrąceniu kosztów jej oczyszczenia, może być większa lub mniejsza, niż wynikałoby to z dokonanych obliczeń.
5. Koszty przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed skażenia obejmują przewidywane nakłady na:
 - a) usunięcie skażenia gruntu,
 - b) instalację skuteczniejszych środków kontroli skażenia,
 - c) przeprojektowanie obiektów produkcyjnych,
 - d) zapłatę kar i odszkodowań za nie zastosowanie się do przepisów z zakresu ochrony środowiska,
 - e) ubezpieczenie od szkód w przyszłości.
6. Rzecznawca majątkowy winien określić, czy:
 - a) źródło skażenia lub zagrożenia skażeniem może być skutecznie usunięte, biorąc także pod uwagę warunki ekonomiczne i prawne,
 - b) skażenie lub zagrożenie skażeniem może być ograniczone przynajmniej o tyle, aby nieruchomość była możliwa do określonego użytkowania, chociażby na czas ograniczony,
 - c) możliwe jest zmniejszenie skażenia w jakikolwiek sposób,
 - d) uzasadnione jest poniesienie kosztów zabezpieczenia przed przyszłymi szkodami.

W celu ustalenia tych okoliczności rzeczoznawca może zwrócić się o konsultację do właściwego specjalisty lub jednostki zajmującej się ochroną środowiska. Osoby te powinny być wymienione w operacie szacunkowym, a ich opinia dołączona do wyceny.

7. Jeżeli istnieje możliwość usunięcia źródła skażenia lub jego skutków, należy w wycenie ująć koszty tego usunięcia, oraz inne czynniki wpływające na wartość nieruchomości, a w szczególności:
- a) niemożliwość doprowadzenia do całkowitej sanacji nieruchomości,
 - b) złą opinię o nieruchomości na rynku,
 - c) ryzyko ponownego skażenia,
 - d) odszkodowanie za zakłócenie w korzystaniu z nieruchomości,
 - e) ryzyko zmiany przepisów ochronnych.