

Program pilotażowy energooszczędnej hipoteki projektu EeMAP Wytyczne dotyczące realizacji programu: projekt do konsultacji

Podczas ostatniego szczytu *One Planet Summit* w Paryżu, Komisja Europejska zachęciła sektor finansowy do podjęcia zdecydowanych działań w sprawie zmian klimatycznych. Inicjatywa EeMAP ma na celu przygotowanie interesariuszy na rynku kredytów hipotecznych do sprostania temu wyzwaniu. [Partnerzy konsorcjum EeMAP](#) odpowiedzieli na wezwania z sektora bankowego, sektora wyceny oraz budownictwa, aby opracować projekt wytycznych dla ujednoliconej europejskiej "energooszczędnej hipoteki" (używany w dalszej części dokumentu skrót EEM pochodzi z nazwy angielskiej *energy efficient mortgage*). Wytyczne będą podstawą ogólnoeuropejskiego programu pilotażowego energooszczędnej hipoteki, rozpoczynającego się w czerwcu 2018r. Wstępne projekty wytycznych są wynikiem szeroko zakrojonych badań i konsultacji z ekspertami z dziedziny finansów, budownictwa i wyceny nieruchomości w całej Europie.

[Partnerzy konsorcjum EeMAP](#) zapraszają wszystkie europejskie podmioty zainteresowane ekologicznymi finansami i efektywnością energetyczną budynków, aby przedstawiły swoje opinie na temat projektu wytycznych w ramach publicznych konsultacji, które zakończą się w dniu 12 marca 2018 r. **Państwa wkład jest niezbędny do zapewnienia prawidłowej konstrukcji i szerokiej konsultacji przedstawionych wytycznych, aby program pilotażowy EEM rozpoczynający się 14 czerwca 2018 roku odniósł sukces!**

Projekt EeMAP (Energy efficient Mortgages Action Plan) ma na celu stworzenie ogólnoeuropejskich ram dla energooszczędnych hipotek. Hipoteki te zachęcają kredytobiorców do poprawy efektywności energetycznej swoich budynków lub pozyskania wysoce efektywnych energetycznie nieruchomości. Energooszczędna hipoteka będzie oferować kredytobiorcom preferencyjne warunki w ramach zachęty (np. obniżone stopy oprocentowania i/lub zwiększone kwoty kredytu) mające na celu odzwierciedlenie zmniejszonego ryzyka kredytowego tych kredytów. Niższe ryzyko zachęca banki do wejścia na rynek i odegrania kluczowej roli w stymulowaniu działań związanych ze zmianami klimatycznymi w europejskim sektorze budowlanym.

W jaki sposób przekazywać informacje zwrotne na temat projektu

Wypełnij krótką ankietę online, podając swoje dane, abyśmy mogli na bieżąco informować Cię o najnowszych wydarzeniach.

Link do ankiety: <https://www.surveymonkey.com/r/W69XRPQEeMAPPilotPhase>

Możesz również sprawdzić, czy jedno z wydarzeń krajowych projektu EeMAP odbywa się w Twojej okolicy. Pełny harmonogram wydarzeń w całej Europie można obejrzeć tutaj: <http://energyefficientmortgages.eu/upcoming-events/>

Kluczowe informacje na temat projektu wytycznych

Przedstawiony projekt **wytycznych dotyczących wdrażania** jest:

- **Podzielony na trzy sekcje**
 - 1) Zasady wdrażania projektu EeMAP dla instytucji kredytowych (strona 4-9)
 - 2) Kryteria oceny efektywności energetycznej budynku projektu EeMAP (strona 10-14)
 - 3) Wytyczne dla rzeczoznawców i lista kontrolna efektywności energetycznej projektu EeMAP (strona 15-20)
- **Z założenia prosty i elastyczny, co do zakresu i zastosowania**

Przyjmuje podejście oparte na zasadach, aby instytucje kredytowe mogły stosować je w sposób odpowiedni dla określonego rynku krajowego. Konsorcjum EeMAP tworzy krajowe sieci partnerów, które mogą doradzać w zakresie odpowiednich lokalnych interpretacji ram projektu. Wytyczne mają obowiązywać dla nowych i istniejących nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych.
- **Pracą w toku**

Informacje zwrotne z konsultacji i wydarzeń krajowych zostaną wykorzystane do aktualizacji i ulepszenia wytycznych przed uruchomieniem programu pilotażowego w czerwcu 2018 r. Konsorcjum EeMAP ustanowi strukturę zarządzania w celu przeglądu i aktualizacji wytycznych w czasie, stosownie do potrzeb, aby odpowiednio reagować na informacje z rynku.

Program pilotażowy energooszczędnej hipoteki projektu EeMAP

W ramach programu pilotażowego instytucje kredytowe, eksperci ds. efektywności energetycznej, rzeczoznawcy i inni uczestnicy przetestują wytyczne projektu EeMAP w środowisku operacyjnym. Stworzy to proces uczenia się i relacje potrzebne do wzmocnienia łańcucha wartości, który zapewni konsumentom energooszczędne hipoteki.

Przewiduje się, że w odpowiednim czasie zostaną wydane nowe hipoteki, zgodnie z wytycznymi proponowanymi przez projekt EeMAP, a także że kredytodawcy będą mieli możliwość przeanalizowania swoich portfeli w celu zidentyfikowania i "oznakowania" istniejących hipotek na budynkach, które spełniają wymagania zgodne z wytycznymi. Dane dotyczące charakterystyki energetycznej tych nieruchomości i związanych z nimi hipotek zostaną zebrane w anonimowej formie przez konsorcjum EeMAP.

W celu uzyskania dalszych informacji na temat programu pilotażowego prosimy o kontakt:

- info@hypo.org - Dla instytucji finansowych
- europe@worldgbc.org - Dla firm z branży budowlanej i ekspertów
- ricseurope@rics.org - Dla ekspertów ds. wyceny nieruchomości

Więcej informacji

Aby głębiej zapoznać się z procesem powstawania wytycznych, należy zapoznać się z następującymi raportami wydanymi przez konsorcjum EeMAP :

- (i) [Biała księga: Tworzenie hipoteki efektywnej energetycznie dla Europy ENG](#)
- (ii) [Przegląd stanu finansów ekologicznych ENG](#)
- (iii) [Przegląd stanu wskaźników efektywności energetycznej budynków, które wpływają na ryzyko kredytowe przy kredytach hipotecznych ENG](#)
- (iv) [Przegląd stanu wyceny kredytów hipotecznych i wpływu wartości efektywności energetycznej ENG](#)
- (v) [Przegląd wpływu efektywności energetycznej na prawdopodobieństwo niedotrzymania warunków umowy ENG](#)
- (vi) [Krajowe sprawozdania z oceny budynków dla szeregu kluczowych rynków UE ENG](#)
- (vii) [Badania konsumenckie ENG](#)

Sekcja 1

Zasady wdrażania projektu EeMAP dla instytucji kredytowych

Poniższych 12 zasad¹ zapewnia nadrzędną strukturę ram EEM. Powinny być one wdrażane w połączeniu z kryteriami oceny efektywności energetycznej budynków (Sekcja 2) oraz z wytycznymi dotyczącymi wyceny i listą kontrolną efektywności energetycznej (Sekcja 3). Zasady mają na celu wskazanie i ułatwienie pomyślnego wdrożenia koncepcji projektu EeMAP Energy Efficient Mortgage (EEM) w istniejących wewnętrznych procedurach instytucji kredytowych, pozostawiając miejsce na specyficzne cechy rynku krajowego i wymagania prawne, które należy uwzględnić.

Gdy instytucje kredytowe zaczną oferować produkty z zakresu hipotek efektywnych energetycznie w ramach programu pilotażowego projektu EeMAP, zostaną poproszone o samocertyfikację, która zapewni, że te produkty są zgodne z wszystkimi trzema sekcjami.

- **Zasada 1: Produkt EEM**

Produkt EEM powinien sfinansować zakup/budowę efektywnej energetycznie nieruchomości lub modernizację istniejącej nieruchomości pod kątem efektywności energetycznej.

- **Zasada 2: Mechanizm finansowania EEM**

Produkt EEM powinien zapewniać konsumentom dostęp do korzystnych warunków finansowania (zob. Sekcja 1.2 z listą przykładów) odzwierciedlających pozytywny wpływ efektywności energetycznej na profile kredytobiorcy i ryzyka nieruchomości², pod warunkiem, że wykazano znaczną poprawę charakterystyki energetycznej nieruchomości obciążonej hipoteką lub wykazano lepszą charakterystykę energetyczną w porównaniu z porównywalnymi właściwościami na rynku (zob. Sekcję 2 z kryteriami oceny efektywności energetycznej budynku).

- **Zasada 3: Inwestycje bieżące**

Produkt EEM powinien łączyć korzystne warunki opisane w Sekcji 1.2, w stosownych przypadkach, dla ciągłego ulepszania nieruchomości, w celu zachęcenia kredytobiorcy do inwestowania w stopniową poprawę charakterystyki energetycznej nieruchomości podczas okresu kredytowania hipotecznego.

- **Zasada 4: Eksperti techniczni**

Instytucja kredytowa powinna otrzymać i zachować dowód - od kredytobiorcy lub wyznaczonej strony trzeciej - że odpowiednio wykwalifikowany lub akredytowany ekspert ds. efektywności energetycznej (zob. Sekcja 2)

¹ Podczas gdy większość zasad dotyczy zarówno efektywnych energetycznie modernizacji, jak i budowy bądź zakupu już efektywnych energetycznie budynków, zasady 2, 3, 4 i 7 mają szczególne znaczenie w przypadku efektywnych energetycznie modernizacji.

² Właśnie ta korelacja między efektywnością energetyczną a ryzykiem ostatecznie uzasadnia dostosowanie wymogów kapitałowych i umożliwia instytucjom kredytowym udzielenie klientowi korzystnych warunków.

był zaangażowany w projektowanie nieruchomości lub prac renowacyjnych, w tym w udzielanie kredytobiorcy porad, oraz, że dostarczył on zaktualizowane świadectwo charakterystyki energetycznej (EPC) nieruchomości.

- **Zasada 5: MŚP/wykonawca**

Instytucja kredytowa powinna otrzymać i zachować dowód od kredytobiorcy lub wyznaczonej strony trzeciej, potwierdzający, że wszystkie prace związane z efektywnością energetyczną zostały podjęte i zagwarantowane przez odpowiednio wykwalifikowanego wykonawcę przy użyciu odpowiednich materiałów i sprzętu określonych w projekcie (patrz Sekcja 2).

- **Zasada 6: Dostęp do dodatkowych / uzupełniających źródeł finansowania**

Instytucja kredytowa lub wyznaczona strona trzecia powinny również doradzać kredytobiorcom i/lub udostępniać (np. za pośrednictwem strony internetowej instytucji kredytowej) informacje o potencjalnych europejskich / krajowych / regionalnych / lokalnych dotacjach publicznych i programach ulg podatkowych, które mogą dodatkowo pomagać w finansowaniu poprawy efektywności energetycznej, oprócz finansowania hipotecznego na rzecz efektywności energetycznej udostępnianego przez instytucję kredytową.

- **Zasada 7: Wymagania dotyczące wyceny**

Instytucje kredytowe powinny zlecać rzeczoznawcom (wewnętrznym lub zewnętrznym) gromadzenie, rejestrowanie i ocenę wszelkich efektywnych energetycznie cech nieruchomości podczas dokonywania wycen nieruchomości w celu udzielenia kredytu. Rzeczoznawca powinien zostać poinstruowany przez instytucję kredytową w zakresie wytycznych projektu EeMAP dotyczących wyceny i listy kontrolnej efektywności energetycznej w Sekcji 3. W zależności od przedmiotu finansowania (modernizacja, zakup nieruchomości bądź budowa), zarówno przed, jak i po wycenie wpływu poprawy charakterystyki energetycznej, wartość nieruchomości należy przyjąć zgodnie z typową praktyką instytucji kredytowej.

- **Zasada 8: Zarządzanie relacjami z klientami**

W ramach zarządzania relacjami z klientami instytucje kredytowe oferujące instrumenty finansowe EEM powinny w stosownych przypadkach dostarczyć informacji i objaśnień, które: (i) opisują kredytobiorcom, w jaki sposób ich warunki kredytu hipotecznego mogłyby ulec poprawie, gdyby skorzystali z EEM i wybudowali bądź zakupili efektywną energetycznie nieruchomość (jeżeli dostępna jest porównywalna inwestycja) lub poprawili charakterystykę energetyczną istniejącej nieruchomości (objaśnione w Sekcji 1.2) oraz (ii) informują kredytobiorców o wszelkich dodatkowych produktach, które instytucja kredytowa może zaoferować w celu dalszego wspierania efektywności energetycznej budynku.

- **Zasada 9: Optymalizacja relacji z innymi istotnymi podmiotami**

Instytucje kredytowe powinny rozważyć możliwość współpracy z odpowiednimi podmiotami specjalizującymi się w zakresie efektywności energetycznej, takimi jak dostawcy mediów, agencje energetyczne, Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego, centra kompleksowej obsługi, itp., w zakresie wdrażania EEM w celu zwiększenia poziomu wsparcia i obsługi dostępnych dla kredytobiorcy.

- **Zasada 10: Systemy IT**

Hipoteki, które powstały zgodnie z tymi wytycznymi (Sekcje 1, 2 i 3), powinny być oznaczone jako EEM w systemach informatycznych instytucji kredytowych. Instytucje udzielające kredytów powinny zbierać informacje oparte na przyszłym ustandaryzowanym protokole informatycznym, który jest obecnie opracowywany w ramach inicjatywy EeDaPP (Energy Efficiency Data Portal & Protocol) i dostosowane do zaleceń zawartych w EPC oraz, o ile są dostępne, z podejściem paszportu budowlanego, aby zoptymalizować późniejsze wykorzystanie tych informacji³. Gromadzenie danych powinno odbywać się zgodnie z przepisami o ochronie danych, w zakresie danych detalicznych, ostrożnościowych (zarządzanie ryzykiem) i finansowania (kompleksowa analiza inwestora) po stronie instytucji udzielającej kredytów hipotecznych.

- **Zasada 11: Zapis danych**

Monitorowanie danych i sprawozdawczość dla EEM powinny być analizowane do celów oceny ryzyka, w szczególności w odniesieniu do prawdopodobieństwa niedotrzymania warunków umowy (PD) i parametrów straty z tytułu niedotrzymania warunków umowy (LGD), i udostępniane koordynatorowi projektu EeMAP, EMF-ECBC, do celów analizy wpływu efektywności energetycznej na ryzyko.

- **Zasada 12: Finansowanie hipotek**

Jeżeli hipoteka jest wykorzystywana jako składnik aktywów stanowiących zabezpieczenie, oddział finansujący instytucji kredytowej powinien oznaczyć dany składnik aktywów jako EEM dla celów efektywnego energetycznie finansowania.

1.1. Proces powstawania energooszczędnej hipoteki

Koncepcja EEM opisana powyżej może zostać przełożona na schemat blokowy w celu zilustrowania potencjalnego procesu powstawania. Biorąc pod uwagę poziom niejednorodności między rynkami i modelami biznesowymi, schemat ma na celu zapewnienie instytucjom kredytowym niezbędnego zakresu możliwości dostosowania procesu do ich wewnętrznych praktyk oraz kontekstu krajowego, jak i kontekstu legislacyjnego.

³ Zbieranie tych danych ułatwi powiązanie i zapewni identyfikowalność nieruchomości i jej efektywnych energetycznie funkcji, powiązanych charakterystyk kredytów i wyników oraz informacji kredytobiorcy.



*B (planowanie modernizacji), E, F i G mają znaczenie tylko w przypadku modernizacji. Audyt może wiązać się z wydaniem nowego świadectwa charakterystyki energetycznej dla nieruchomości mieszkalnej, jednakże w przypadku nieruchomości komercyjnych można rozważyć przeprowadzenie bardziej kompleksowych audytów.

1.2. Warunki i mechanizmy finansowania

Poniżej znajduje się otwarta lista przykładów korzystnych warunków finansowania i potencjalnych mechanizmów bazowych - zgodnie z kategoriami budynków.

1. Preferencyjne stopy procentowe: Zgodnie z pozytywnym wpływem efektywności energetycznej na prawdopodobieństwo niedotrzymania warunków umowy (PD) i poniesienia strat z tytułu niedotrzymania warunków umowy (LGD) instytucje kredytowe mogą oferować kredytobiorcom hipotecznym preferencyjne stopy procentowe na następujących zasadach:

- **Nowe budynki o niemal zerowym zużyciu energii**
 - Kredytobiorcy finansowania hipotecznego na budowę lub zakup nowych lub już wyremontowanych budynków, którzy spełniają odpowiednie kryteria w Sekcji 2 niniejszych wytycznych, mogą kwalifikować się do uzyskania preferencyjnych stóp procentowych.
- **Modernizacja istniejących budynków**
 - Kredytobiorcy finansowania hipotecznego w celu odnowienia istniejącego budynku mogą również korzystać z preferencyjnego oprocentowania pod warunkiem, że spełniają odpowiednie kryteria określone w Sekcji 2 niniejszych wytycznych. Te preferencyjne stawki można przyznać w następujący sposób:
 - zgodnie z poprawą charakterystyki energetycznej nieruchomości obciążonej hipoteką, oraz
 - po przeprowadzonej modernizacji i poświadczeniu oszczędności energii.
- Preferencyjne stawki stop procentowych zostaną ustalone wewnątrz w ramach instytucji kredytowych.

Teoretyczny mechanizm przyznawania preferencyjnych stóp procentowych:

Preferencyjna stopa procentowa może być określona na podstawie skali progresywnej, w celu zachęcenia do bardziej znaczącej poprawy nieruchomości posiadających słabą efektywność energetyczną. Kredytobiorca otrzyma większy procent upustu, co pozwoli na dalsze podnoszenie oceny energetycznej jego nieruchomości. W tym scenariuszu maksymalna wartość upustu w wysokości 100% zostanie osiągnięta przez tych kredytobiorców, którzy poprawią ocenę energetyczną swojej nieruchomości do najlepszej kategorii.

W ten sposób kredytobiorcy będą zachęceni do poprawy charakterystyki energetycznej swoich nieruchomości w stopniu wystarczającym, aby złagodzić potencjalne ryzyko "*brown discounting*" i osiągnąć stopniową poprawę poziomów wydajności, w celu osiągnięcia stopniowego i ciągłego przemieszczania się nieruchomości w kierunku najwyższej pozycji na rynku. W świetle różnych krajowych kategorii energetycznych, ta progresywna skala musiałaby zostać dostosowana i dopracowana w miarę upływu czasu, w celu uwzględnienia krajowych (lub lokalnych) poziomów odniesienia dla poziomów efektywności energetycznej.

Przedstawiony przykład służy wyłącznie celom ilustracyjnym.

- 2. Dodatkowe fundusze:** W uznaniu potencjalnej zwiększonej wartości nieruchomości wynikającej z efektywnej energetycznie modernizacji:
- W przypadku istniejącej nieruchomości podlegającej modernizacji, w chwili udzielenia kredytu instytucja kredytowa mogłaby uwzględnić dodatkowe środki ze względu na potencjalną i oczekiwaną podwyższoną wartość nieruchomości określoną przez kredyt do wartości po modernizacji. W związku z tym ryzyko dla instytucji kredytowej pozostaje takie samo⁴.
 - Ten mechanizm:
 - umożliwi uwzględnienie oczekiwanego zwiększenia wartości po modernizacji przy udzielaniu kredytu, oraz
 - pozwoli kredytobiorcy na przeprowadzenie modernizacji w momencie zakupu nieruchomości.
- 3. Wyższy LTV (współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem):** W uznaniu potencjalnej podwyższonej wartości nieruchomości, na przykład dzięki efektywnej energetycznie modernizacji, instytucje kredytowe mogłyby udzielać kredytów o wyższej wartości.

⁴ Możliwość uwzględnienia wzrostu wartości jest zasugerowana w niedawno opublikowanych reformach Bazylea III w Standaryzowanej Metodzie Ryzyka Kredytowego, która w punkcie 62 na str. 20 stanowi, że "modyfikacje dokonane w nieruchomości, które jednoznacznie zwiększają jej wartość można również rozważyć w LTV".

Sekcja 2

Kryteria oceny efektywności energetycznej budynku projektu EeMAP

W tej części dokumentu przedstawiono proponowane kryteria oceny właściwości budynku, aby określić kwalifikowalność do uzyskania hipoteki energooszczędnej (EEM) podczas fazy pilotażowej projektu EeMAP.

Kryteria te określają minimalne wymogi dotyczące przeprowadzania programu pilotażowego EEM i nie powinny wykluczać stosowania bardziej rygorystycznych norm na tych rynkach, na których kredytodawcy i inni uczestnicy rynku uznają to za właściwe.

Kryteria te mają być proste i elastyczne, aby instytucje kredytowe testujące ramy EEM mogły je stosować w sposób odpowiedni dla danego rynku. Konsorcjum EeMAP tworzy krajowe sieci partnerów, które mogą doradzać w zakresie odpowiednich lokalnych interpretacji kryteriów.

Kryteria są wymienione w Sekcji 2.1, a Sekcja 2.2 następnie podaje definicje niektórych kluczowych terminów. Sekcja 2.3 wyjaśnia przyszłe ambicje dotyczące kryteriów oceny efektywności budynków w ramach projektu EeMAP, określając aspekty oceny budynków pod względem zużycia energii i wpływu środowiskowego, które będą musiały zostać poddane przeglądowi i rozważone do włączenia w ramy EEM w miarę dojrzewania rynku. Konsorcjum EeMAP ustanowi strukturę zarządzania w celu przeglądu i aktualizowania wytycznych w miarę potrzeb, aby reagować na zmieniający się rynek.

2.1 Kryteria EEM

Instytucje kredytowe wykorzystują trzy następujące kryteria podczas programu pilotażowego projektu EeMAP, aby określić możliwość kwalifikacji do programu EEM.

Tekst wyróżniony przy pomocy **pogrubienia, napisany kursywą wskazuje**, że definicja techniczna występuje w kolejnej Sekcji 2.2 *Definicje ogólne*.

Kryterium 1: Charakterystyka energetyczna

Budynek kwalifikuje się do EEM, jeśli jego **wydajność energetyczna** jest albo:

- a. zgodna z odpowiednią krajową definicją budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB);
lub
- b. O 20% lepsza niż wymagana przez obowiązujące krajowe przepisy budowlane (na przykład, gdy definicje NZEB nie zostały sfinalizowane); **lub**
- c. poprawiona o co najmniej 30% w przypadku modernizacji. Instytucja kredytowa może zaoferować skalę polepszonych warunków kredytu w celu uzyskania większych ulepszeń, na przykład w przypadku poprawy o 40, 50 lub 60%.

Kryterium 2: Bieżące monitorowanie wydajności

Kredytobiorca lub wyznaczona strona trzecia kredytobiorcy powinien zgłosić instytucji kredytowej lub jej wyznaczonej stronie trzeciej:

- a. **Zmierzone zużycie energii** budynku, zgodnie z każdym nośnikiem energii (np. energia elektryczna lub paliwo), co najmniej raz w roku.
- b. Zweryfikowane świadectwo charakterystyki energetycznej po modernizacji, tam gdzie ma to zastosowanie.

Jak wskazano wcześniej, wszystkie instytucje kredytowe uczestniczące w programie pilotażowym projektu EeMAP powinny również zgłosić te dane, wraz ze średnim rocznym natężeniem emisji CO₂ każdego nośnika energii, koordynatorowi projektu EeMAP w formie anonimowej, zgodnie ze wszystkimi odpowiednimi przepisami o ochronie danych. Dane te będą wykorzystywane przez instytucje kredytowe oraz przez koordynatora projektu EeMAP w celu bieżącej analizy profili ryzyka tych kredytów i wykazania ich wpływu na cele w zakresie efektywności energetycznej i klimatu.

Kryterium 3: Zapewnienie jakości

Wszystkie prace, które mają wpływ na charakterystykę energetyczną budynku, będą:

1. Planowane przez kompetentną osobę z odpowiednią, **uznaną w całym kraju** kwalifikacją lub akredytacją; oraz
2. zaplanowane i wdrożone w taki sposób, aby nie wpłynęły negatywnie na koszt lub techniczną wykonalność przyszłych ulepszeń w zakresie efektywności energetycznej koniecznych do podniesienia wydajności budynku do poziomu odpowiadającego najwyższemu krajowemu ratingowi EPC w danym czasie; oraz
3. podjęte przez właściwego wykonawcę z odpowiednimi, **uznanymi w całym kraju** kwalifikacjami lub akredytacjami zatwierdzonymi przez kredytodawcę; oraz
4. dowody wszystkich wykonanych prac, w tym poziomy wydajności produktów i gwarancje producenta, powinny być gromadzone i przekazywane kredytodawcy lub wyznaczonemu podmiotowi trzeciemu kredytodawcy.

2.2 Definicje ogólne

Ta sekcja określa wymagania dla kluczowych elementów w powyższych kryteriach oceny wydajności budynku. W całym tekście, pogrubiony, pochylony tekst wskazuje na odniesienie do tych ogólnych definicji.

Wydajność energetyczna

W przypadku programu pilotażowego projektu EeMAP: ocena **wydajności energetycznej** opiera się na obliczeniu⁵ dostarczonej energii (kWh/m² rocznie) na ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową, chłodzenie i wentylację. W przypadku budynków komercyjnych oświetlenie będzie również uwzględniane, a przypadku budynków mieszkalnych może być uwzględniane, o ile jest to część przyjętych krajowych metod obliczeniowych. Obliczenia powinny być oparte albo

- a. na krajowej metodzie obliczeń (takiej jak świadectwo charakterystyki energetycznej)
- b. lub na innych narzędziach obliczeniowych, które są zgodne z odpowiednimi normami europejskimi, takimi jak odpowiednie części EN 52000.

Obliczenia, takie jak świadectwo charakterystyki energetycznej, będą kwalifikowane tylko w przypadku, gdy dane wejściowe zostały zweryfikowane przez kontrolę na miejscu i sprawdzenie dokumentacji dowodowej. Będzie to przeprowadzane przez kompetentną osobę, akredytowaną przez **uznany w całym kraju** organ.

Jeśli obliczenia oparte na jednej z opcji *a* lub *b* powyżej nie są dostępne, wtedy **zmierzone zużycie energii** może być wykorzystywane jako alternatywny miernik w celu wykazania zgodności z kryterium 1, pod warunkiem, że jest ono znormalizowane w odniesieniu do warunków klimatycznych i na podstawie danych pochodzących z co najmniej 2 lat. Dane te mogą na przykład pochodzić ze świadectwa charakterystyki energetycznej wyliczonego według metody zużyciowej.

Zmierzone zużycie energii

Zmierzone zużycie energii w budynku odnosi się do rzeczywistej zużytej energii, zgodnie z licznikiem zainstalowanym w lokalu. Odzwierciedla ono zatem rzeczywisty wewnętrzny i zewnętrzny stan klimatyczny i może znacznie różnić się od obliczonego zapotrzebowania na energię. W programie pilotażowym projektu EeMAP mierzona energia jest monitorowana za pomocą inteligentnych liczników, tam, gdzie to możliwe. Ręczne odczyty liczników będą akceptowane, ale muszą być rejestrowane co najmniej raz w miesiącu. Dane z liczników muszą być dostępne dla każdego nośnika energii używanego w nieruchomości. Dane te muszą zostać udostępnione kredytodawcy lub wyznaczonemu podmiotowi trzeciemu kredytodawcy, w celu oceny wyników i muszą także zostać przekazane koordynatorowi projektu EeMAP w formie anonimowej, zgodnie ze wszystkimi odpowiednimi przepisami o ochronie danych.

Uznany na szczeblu krajowym

Uznanie na szczeblu krajowym (danej metody, podejścia lub akredytacji jako odpowiedniej do spełnienia jednego z kryteriów określonych w niniejszym dokumencie) jest określane za obopólną zgodą krajowych organizacji

⁵ Obliczenia energetyczne dla budynku opierają się na standardowych założeniach dotyczących klimatu wewnętrznego i zewnętrznego i jako takie są wskaźnikiem nieodłącznej charakterystyki energetycznej budynku, niezależnie od jego użytkowników.

reprezentujących projekt EeMAP (krajowe zarządzanie projektem EeMAP należy potwierdzić w ramach fazy pilotażowej). Wyznaczone krajowe organizacje konsultują się i przyjmują porady od innych właściwych podmiotów w łańcuchu wartości finansowania hipotecznego. W niektórych krajach te definicje mogą wymagać innych ustaleń dla różnych regionów. Podczas programu pilotażowego projektu EeMAP powyższe definicje te będą nadzorowane przez konsorcjum EeMAP.

2.3 Przyszłe ambicje

Istnieje wiele obszarów, które z konieczności będą musiały zostać wzmocnione w przyszłości, gdy rynek EEM się rozwinie. Obszary te zostały opisane poniżej. Konsorcjum EeMAP przewiduje opracowanie struktury zarządzania dla EEM, składającej się z jednej lub więcej grup doradczych. Ich zadaniem będzie dokonanie przeglądu ram wytycznych i ich aktualizacja w odpowiednich regularnych odstępach czasu, zapewniając, że ramy EEM będą nadal ulepszone i będą odzwierciedlać bieżący stan rynku. Ostatecznym celem jest to, aby ramy stały się na tyle solidne, żeby zapewnić, że program EEM wesprze poziom poprawy stanu zasobów budowlanych w Europie oraz wzrost wskaźników modernizacji, co jest konieczne do stworzenia zrównoważonego, konkurencyjnego, bezpiecznego i pozbawionego emisji CO₂ systemu energetycznego i osiągnięcia celów UE w zakresie klimatu i energii.

Kryteria oceny efektywności energetycznej budynku

Kluczowe kryteria kwalifikowalności zapewniające, że budynek będzie spełniał niezbędny poziom charakterystyki energetycznej, będą musiały być regularnie poddawane przeglądowi. W szczególności należy przeanalizować wykorzystanie obliczonych lub zmierzonych danych dotyczących energii lub ich kombinacji, podobnie jak progi ustalone dla nowych budynków, jak i tych poddanych modernizacji. Ponadto w przyszłości mogą zostać udostępnione techniki oceny rzeczywistej charakterystyki energetycznej budynku przy użyciu pomiarów na miejscu. Techniki te można wykorzystać do pomiaru rzeczywistej wydajności przegród zewnętrznych budynku i systemów energetycznych w budynku, niezależnie od schematu zużycia energii przez konkretnego użytkownika. W miarę dojrzewania tych podejść, mogą one oferować kredytodawcom dokładniejszą ocenę rzeczywistej wydajności cieplnej zapewnionej przez modernizacji lub konstrukcję nowego budynku. Przydatność tych technik będzie obserwowana.

Dokonując przeglądu mierników energetycznych oraz kryteriów, konieczne będzie obserwowanie i reagowanie na bieżące zmiany krajowych wymagań minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej, definicji NZEB oraz innych norm regulacyjnych i dobrowolnych na rynku. W szczególności należy ściśle monitorować potencjał zmian regulacyjnych w celu wprowadzenia ryzyka przestarzałości, takich jak wprowadzenie minimalnych norm efektywności energetycznej przy sprzedaży lub wynajmie.

Bieżące monitorowanie wydajności i gwarancje wydajności

Kluczowym elementem w trwającym projekcie EEM będzie opracowanie odpowiednich mechanizmów zapewniających, że przewidywana wydajność lub poprawa wydajności są realizowane w praktyce. Na tym wczesnym etapie opracowywania koncepcji, wymaganie gwarancji pełnej wydajności jest uważane za zbyt

uciążliwe dla etapu pilotażowego. Należy regularnie poddawać przeglądowi, czy mechanizmy zapewniające poziomy wydajności są spełnione i utrzymane. Ważną kwestią jest to, czy w celu monitorowania ryzyka związanego z kredytowaniem wyniki są monitorowane na poziomie poszczególnych nieruchomości lub między portfelami.

Paszporty energetyczne / modernizacyjne

"Paszporty" energetyczne lub modernizacyjne mogą poprawić dostępność danych dla rzeczoznawców i kredytodawców oraz zapewnić, że wszelkie prace renowacyjne są zaplanowane i wdrożone w sposób poprawny technicznie. Badanie przeprowadzone przez konsorcjum EeMAP wskazuje, że kredytobiorcy zauważają wartość posiadania paszportu energetycznego budynku powiązanego z EEM. Jednakże, obecnie w Europie istnieją tylko trzy instytucje wprowadzające takie paszporty. Dlatego ich włączenie do kryteriów EEM nie może być wymogiem dla instytucji prowadzącej i będzie podlegało ciągłemu przeglądowi. Projekt EeMAP będzie w szczególności współpracował z projektem *iBRoad* w celu oceny prawdopodobnych przyszłych wymogów dotyczących paszportów energetycznych budynków oraz sposobu, w jaki instrumenty te mogą być najbardziej przydatne dla kredytodawców, rzeczoznawców i innych podmiotów w łańcuchu wartości EEM.

Szerszy zakres zrównoważonego budownictwa

Informacje zebrane w ramach inicjatywy EeMAP pokazują, że istnieje mocna argumentacja na rzecz rozszerzenia kryteriów dotyczących EEM, tak aby uwzględniły szersze aspekty związane ze zrównoważonym rozwojem. Aspekty te są często znacznie silniejszymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości, a ich włączenie może mieć większy efekt ograniczający ryzyko dla kredytodawców, niż sama wydajność energetyczna. Aspekty te można ocenić za pomocą dobrowolnych systemów certyfikacji zrównoważonych budynków, które są już coraz bardziej powszechne w sektorze nieruchomości komercyjnych i znajdują się we wczesnym stadium rozwoju w sektorze mieszkaniowym w kilku krajach europejskich. Nowy system raportowania Komisji Europejskiej „Level(s)” dla zrównoważonej sprawozdawczości dotyczącej wydajności budynków ma na celu dalszą standaryzację mierników i podejść stosowanych do oceny tych szerszych aspektów zrównoważonego rozwoju. Kwestia tego, czy „Level(s)” i/lub systemy certyfikacji wielokryterialnej budynków, będą stanowić podstawę kryteriów i oceny dla bardziej kompleksowych ram "zielonych hipotek", będą przedmiotem stałego przeglądu w ramach zarządzania projektem EeMAP.

W przypadku rynków, na których dobrowolne certyfikaty wielokryterialne dla nowych budynków komercyjnych stały się standardową praktyką, kryteria fazy pilotażowej przedstawione powyżej nie mają na celu uniemożliwienia kredytodawcom stosowania bardziej rygorystycznych norm. Można również zastosować dodatkowe kryteria, oparte na przyjętym systemie certyfikacji wielokryterialnej, pod warunkiem spełnienia trzech podstawowych kryteriów.

Sekcja 3

Wytyczne dla rzeczoznawców i lista kontrolna efektywności energetycznej projektu EeMAP

3.1 Wstęp

Celem projektu listy kontrolnej w załączniku I do wykorzystania przez rzeczoznawców prowadzących zabezpieczone wyceny kredytowe jest udzielenie wsparcia europejskim instytucjom kredytowym w celu opracowania specjalnego rynkowego produktu kredytowego EEM, który pomoże zaspokoić ambicję w zakresie budowy budynków niskoemisyjnych. Proponowane wytyczne dotyczące wyceny i lista kontrolna efektywności energetycznej mają stanowić dodatkową część istniejących instrukcji dotyczących wyceny kredytów. Oczekuje się, że z czasem mogą one stać się częścią standardowych pism instrukcji wyceny wydawanych przez banki.

Wyceny kredytów hipotecznych są zwykle przeprowadzane przez ekspertów, wykwalifikowanych i niezależnych rzeczoznawców, którzy kontrolują nieruchomość, biorąc pod uwagę wszystkie czynniki uważane za istotne dla wyceny, a następnie analizując inne transakcje rynkowe wewnątrz społeczności lokalnej. Obecna powszechna praktyka w zakresie kredytów z zabezpieczeniem polega na tym, że rzeczoznawcy nie są specjalnie poinstruowani, aby brać pod uwagę charakterystykę energetyczną nieruchomości. Jeśli zostanie to uznane za istotne dla wartości, na podstawie dowodów rynkowych, efektywność energetyczna zostanie w sposób dorozumiany uwzględniona przez rzeczoznawcę. Niemniej jednak raport rzeczoznawców zwykle nie odnosi się konkretnie do certyfikacji energetycznej lub zaobserwowanych charakterystyk. Wiadomo jednak, że w wielu przypadkach budynki, które są nieefektywne energetycznie, mogą w przyszłości tracić na wartości, podczas gdy te, które są wydajne, będą prawdopodobnie łatwiejsze do sprzedania, a z czasem utrzymają swoją wartość bardziej solidnie.

Większa jasność i standaryzacja instrukcji dla rzeczoznawców, w odniesieniu do sprawozdawczości dotyczącej efektywności energetycznej, którym zlecono przeprowadzenie zabezpieczonych wycen kredytowych, pomoże instytucjom kredytowym w opracowaniu jaśniejszego i bardziej jednoznacznego zrozumienia potencjalnego ryzyka związanego z nieruchomościami, które mogą podlegać amortyzacji wartości ze względu na charakterystykę energetyczną budynku.

3.2 Praktyczne zastosowanie listy kontrolnej

Budynki są złożonymi strukturami, a każdy element od projektu, materiałów budowlanych, do lokalizacji, prawdopodobnie będzie miał wpływ na wydajność energetyczną budynku. Ocena wiarygodności energetycznej budynku, a także ich potencjalny wpływ na wartość, jest złożoną czynnością, a nie nauką ścisłą. Rolą rzeczoznawcy jest zsyntetyzowanie informacji, które jest w stanie zebrać, oraz sformułowanie uzasadnionej profesjonalnej oceny opartej na dowodach dotyczących ewentualnego zakresu, w jakim poziom efektywności energetycznej - lub także nieefektywności - wpływa na wartość. Ocena ta jest dokonywana w danym momencie i nie daje

kredytodawcy informacji, czy nieruchomość oferowana jako zabezpieczenie kredytu ma wysokie lub niskie postępujące ryzyko amortyzacji wartości.

Załącznik I zawiera znormalizowany projekt listy kontrolnej wskaźników, którą rzeczoznawcy powinni rozważyć w celu przeprowadzenia wyceny dla energooszczędnej hipoteki. Zakres i podejście odzwierciedlenia tych danych w szacunkach wartości będzie silnie uzależnione od szeregu czynników, w tym między innymi:

- podstawowa definicja wartości,
- typ obiektu,
- regionalne i lokalne warunki rynkowe,
- regionalne i lokalne powiązania pomiędzy klimatem a cenami energii,
- regionalne i lokalne umowy itp.,
- dostępność porównywalnych dowodów w ramach lokalnego podryнку.

Wynika z tego, że wpływ efektywności energetycznej na wartość będzie się znacznie różnić, podobnie jak potencjał stabilności wartości lub jej spadku w odniesieniu do czynników energetycznych. Ponadto profesjonalny osąd rzeczoznawcy wpłynie również na siłę oddziaływania tej wartości.

Projekt listy kontrolnej ma na celu ulepszenie i standaryzację procesu kompleksowej analizy przeprowadzonej przez rzeczoznawców. Lista kontrolna została dostosowana do nieruchomości mieszkalnych, jednak ma być na tyle elastyczna, aby można ją było zastosować również do nieruchomości komercyjnych. Rzeczoznawca jest zobowiązany do korzystania z listy wskaźników w ramach ogólnej matrycy decyzyjnej, aby sformułować całościowe oceny. Zwiększenie wyraźności ryzyka efektywności energetycznej jest kluczowe dla inicjatywy EeMAP, ponieważ zapewni możliwość agregowania i analizowania danych, ustalania dowodów i korelacji z prawdopodobieństwem niedotrzymania warunków umowy i różnicowania wartości kredytu. Dalsza punktacja i wążenie ryzyka będą przeprowadzane przez instytucje kredytowe w oparciu o dodatkowe kryteria wiarygodności kredytowej, takie jak profil kredytobiorcy.

Rzeczoznawcom zaleca się zatem, by:

- ocenić, w jakim stopniu przedmiotowa nieruchomość spełnia obecnie kryteria efektywności energetycznej i uzyskać rzetelny obraz prawdopodobieństwa ich wpływu na wartość, tj. w jaki sposób dobrze poinformowany nabywca uwzględniłby je przy podejmowaniu decyzji w zakresie ceny ofertowej;
- przedstawić jasny opis charakterystyki właściwości nieruchomości związanych z wydajnością energetyczną i zebranych atrybutów, które mogą obejmować elementy, które nie znajdują bezpośredniego odzwierciedlenia w ostatecznej opinii na temat wartości;
- przedstawić oświadczenie na temat związku między współczynnikami efektywności energetycznej, a wynikającą z tego wyceną, w tym komentarz na temat bieżących korzyści/ryzyka związanych z tymi cechami zrównoważonego rozwoju lub brakiem ryzyka; oraz
- dostarczyć oświadczenie rzeczoznawcy dotyczące potencjalnego wpływu tych korzyści i/lub ryzyka na względne wartości nieruchomości w przyszłości.

3.3 Gromadzenie dowodów: kontrola i dostępność danych

W przypadku budynków mieszkalnych zajmowanych przez właściciela, rolą rzeczoznawcy jest ocena wartości rynkowej w świetle dowodów zwykle uzyskiwanych w drodze analizy porównywalnych dowodów. Charakterystyka efektywności energetycznej powinna być zawarta w raporcie na temat wartości tylko wtedy, gdy dowody rynkowe na to pozwalają.

Zaleca się instytucjom udzielającym kredytów hipotecznych i ich rzeczoznawcom gromadzenie i rejestrowanie odpowiednich i wystarczających danych dotyczących efektywności energetycznej, w miarę ich udostępniania, w celu ich późniejszej porównywalności, nawet jeśli obecnie nie ma to wpływu na wartość. Może to być szczególnie korzystne, gdy rzeczoznawca jest zaangażowany do celów dostarczania klientowi regularnych raportów.

Rzeczoznawcy powinni być przekonani, że posiadają wystarczające informacje, które umożliwią im dokonanie świadomego osądu i udzielenie solidnej porady klientowi. Informacje mogły zostać dostarczone za pośrednictwem procesów kompleksowej analizy przez rzeczoznawców i muszą podlegać odpowiedniej weryfikacji. Rzeczoznawca powinien poprosić kredytodawcę i osobę przeprowadzającą ocenę energetyczną o dostarczenie danych dotyczących charakterystyki energetycznej **zgodnie z kryteriami oceny charakterystyki energetycznej budynku projektu EeMAP** (patrz Sekcja 2). Jeśli instytucje kredytowe nie są w stanie (lub nie chcą) dostarczać danych, należy to traktować jako potencjalny dodatkowy czynnik ryzyka.

Kryteria oceny charakterystyki energetycznej budynku projektu EeMAP zapewniają przejrzystą, spójną i weryfikowalną ocenę charakterystyki energetycznej, bieżące monitorowanie zmierzonego zużycia energii i zapewnienie jakości wykonanych prac związanych z efektywnością energetyczną. Ponadto, w przyszłości przewiduje się udostępnienie paszportu energetycznego budynku, zawierającego odpowiednie i aktualne informacje o budynku i zdezagregowane dane wejściowe.

3.4 Wiedza i umiejętności

Rzeczoznawcy sporządzający wyceny na zabezpieczenie energooszczędnych hipotek są zachęceni do wzięcia udziału w programie treningowym *Renovalue* oraz powiązanim z nim modułem szkoleniowym projektu EeMAP, specjalnie zaprojektowanym dla rzeczoznawców i pomagania im w rozpoznawaniu cech efektywności energetycznej i ich wpływu na wartość nieruchomości w krótkim, średnim i długim okresie.

Z czasem takie szkolenie może stanowić warunek wstępny do podjęcia zabezpieczonych wycen kredytowych.

Załącznik I

Projekt listy kontrolnej wyceny i efektywności energetycznej

Lista kontrolna ma na celu uzupełnienie istniejących instrukcji wyceny. Ponieważ nie istnieje standardowy szablon raportowania, niektóre z poniższych wskaźników mogą już być częścią istniejących instrukcji dotyczących wyceny. Ważne jest jednak wzięcie pod uwagę tych wskaźników i zaobserwowanych charakterystyk efektywności energetycznej, które potencjalnie mogłyby mieć wpływ na wartość. Lista kontrolna nie stanowi wyczerpującej listy wszystkich czynników, które rozważa rzeczoznawca.

Klucz:

- Czerwony** Poniżej normy rynkowej - wartość faktycznie/potencjalnie zagrożona w okresie proponowanego kredytu
- Pomarańczowy** W kierunku niższego końca oczekiwań rynku - wartość może być zagrożona w średnim okresie
- Zielony** Na poziomie lub powyżej poziomu oczekiwań rynku
- Szary** Brak dostępnych danych

Szablon

	Wskaźniki mające potencjalny wpływ na popyt na energię	Opis	Czerwony	Pomarańczowy	Zielony	Szary	Komentarz (jeśli wymagany)
1	Wiek budynku						
2	Typ konstrukcji						
3	Stan nieruchomości						
4	Ocena EPC (jeśli dotyczy)						
5	Obliczone i/lub zmierzone zużycie energii w kWh/m ² /rok (jeśli dostępne)						
6	Podstawowe źródło energii						

7	Odnawialne źródła energii na miejscu (jeśli występują)						
8	Rodzaj systemu grzewczego						
9	Wiek systemu grzewczego						
10	Rodzaj systemu chłodzenia						
11	Wiek układu chłodzenia						
12	Stan systemu ogrzewania i chłodzenia						
13	Okna						
14	Izolacja ścian (w oparciu o istniejące informacje)						
15	Izolacja podłogi (w oparciu o istniejące informacje)						
16	Izolacja dachu (na podstawie istniejących informacji)						
17	Orientacja						
18	Wpływ powyższych danych w stosunku do lokalnej strefy klimatycznej (gorącej, umiarkowanej, zimnej)						
19	Czy wartości są zgodne z obowiązującymi przepisami						
20	Czy wartości są zgodnie z oczekiwaniami rynku lokalnego						
21	Dostępność dokumentacji budowlanej						

Załącznik II

Przykładowe uwagi wyjaśniające - do opracowania dla każdego wskaźnika

2	Typ konstrukcji	<p>Rodzaj konstrukcji może mieć istotny wpływ na efektywność energetyczną budynku. Wiele starszych budynków o cięższej konstrukcji może zatrzymywać ciepło i utrzymywać równomierną temperaturę; chociaż prawdopodobnie nie będą one wyjątkowo wydajne. Takie struktury mogą być bardziej wydajne, niż konstrukcje wykonane z lekkich materiałów, szczególnie w okresie następującym po II wojnie światowej, kiedy izolacja była na ogół bardzo ograniczona.</p> <p>Typy strukturalne, które nie są ani dobrze izolowane, ani łatwe do zaizolowania i gdzie środki efektywności energetycznej byłyby kosztowne i/lub trudne do osiągnięcia, byłyby generalnie punktowane na kolor czerwony; te, które są poniżej nowoczesnych standardów konstrukcyjnych, ale gdzie albo osiągnięto pewne ulepszenia wydajności, albo byłyby one tanie i/lub łatwe do osiągnięcia, zwykle uzyskują ocenę pomarańczową; struktury, które są z natury wydajne, uzyskują ocenę zieloną. Zasoby należące do dziedzictwa, które mogą nie być możliwe do ulepszenia z powodu ograniczeń regulacyjnych/ustawodawczych, należy oceniać na podstawie wewnętrznej efektywności ich budowy, a nie ich potencjału fizycznego.</p>
4	Ocena EPC (jeśli dotyczy)	<p>Świadectwo charakterystyki energetycznej (EPC) jest użytecznym przewodnikiem, ale może nie dać pełnego i dokładnego wskazania charakterystyki energetycznej budynku. Każdy kraj wprowadził własny system, a rzeczoznawca powinien mieć świadomość tego, co EPC zawiera i jaki jest jego poziom niezawodności. Data, w której certyfikacja została podjęta, może mieć również decydujące znaczenie w miarę zmiany metodologii, oraz tego, że budynek lub niektóre z jego usług mogły zostać zmienione po wydaniu certyfikatu. Jednakże budynek z oceną EPC, która jest znacznie lepsza niż zarówno krajowa norma, jak i typowe właściwości dla tego obszaru, powinien otrzymać ocenę zieloną; średnia ocena EPC oznacza ocenę pomarańczową, a poniżej średniej, ocenę czerwoną.</p>
12	Stan systemu ogrzewania i chłodzenia	<p>Stan instalacji grzewczej może być trudny do ustalenia na podstawie oględzin. Jednak rzeczoznawca powinien zapytać o rejestr serwisowania. Rzeczoznawca powinien pamiętać, że w niektórych przypadkach starszy system, który był regularnie serwisowany, może być bardziej wydajny niż ostatnio zainstalowany system, który nie był serwisowany.</p>
21	Dostępność dokumentacji budowlanej	<p>Ten wskaźnik może dostarczyć informacji na temat wiarygodności podstawowych danych i metod obliczeniowych, na których opiera się przedstawiona wydajność energetyczna. Dokumentacja odnosi się do dostępności ustawowo wymaganych certyfikatów lub uprawnień (np. EPC); dobrowolnych certyfikatów; paszportów budowlanych/ kartotek budowlanych; dokumentacji planowania; oceny cyklu życia, analizy śladu ekologicznego itp. Brak dokumentacji powinien być oznaczony oceną czerwoną.</p>