

# ESG Adatlista az ingatlan értékbecslésekhez

Gyakorlati útmutató értékbecslők és a pénzügyi szektor szereplői számára a jogszabályok, illetve a piac által meghatározott ESG szempontokról az EU-ban



# ESG Adatlista az ingatlan értébecslésekhez

Gyakorlati útmutató értébecslők és a pénzügyi szektor szereplői számára a jogszabályok, illetve a piac által meghatározott ESG szempontokról az EU-ban

A szerzők és RICS projektvezetők

Sander Scheurwater és Gina Ding

Szerkesztő

Sam Birch

Magyar fordítás

Winkler Edina MRICS, Orcsik Anna, Veszprémi Judit MRICS,  
Mészáros Margaréta MRICS

Magyar lektorálás

Deme Ágnes, Fischl Ákos MRICS, Ladányi Zoltán MRICS

A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)  
által kiadott kiadvány.

RICS, Parliament Square, London SW1P 3AD

[www.rics.org](http://www.rics.org)

ISBN 978 1 78321 518 8

A szerzők által kifejtett nézetek nem feltétlenül az RICS, illetve az RICS-hez kapcsolódó bármely szerv nézeteit tükrözik. Sem a szerzők, sem az RICS nem vállal felelősséget a kiadvány felhasználásával kapcsolatban.

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2024. február. Minden jog fenntartva. A kiadó írásbeli engedélye nélkül e kiadvány s e m m i l y e n formában vagy bármilyen eszközzel, elektronikus vagy mechanikus úton - beleértve a fénymásolást, a rögzítést vagy bármilyen információátviteli és -kereső rendszert - nem sokszorosítható vagy továbbítható..



## Támogatók

Az ESG adatlistát a következő szervezetek és vállalatok támogatják.





# Tartalomjegyzék

<b>Támogatók</b>	ii
<b>Bevezetés</b>	1
Az RICS Europe Leaders' Forum-a "Az ingatlan értébecslés jövője: az ESG hatása"	2
Hatálya és tartalma	3
<b>Indikátorok</b>	5
<b>Adatlista: az indikátorok áttekintése</b>	7
<b>Adatlista: az indikátorok részletes leírása</b>	9
<b>Potenciális kulcs indikátorok</b>	19
<b>A. Függelék: az RICS Europe Leaders' Forum tagjai</b>	21
<b>B. Függelék: Összehasonlítás az INREV iránymutatásokkal/ ESG SDDS</b>	22
<b>C. függelék: Hivatkozások</b>	23
<b>D. Függelék: Köszönetnyilvánítás</b>	24

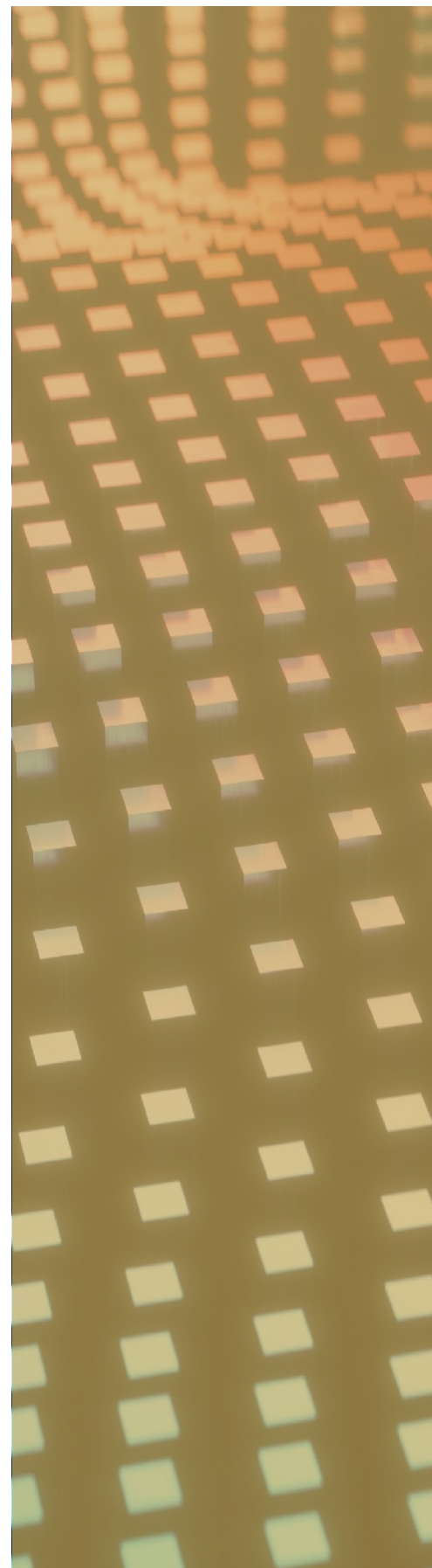


## Bevezetés

"A válaszadók világszerte közel 50%-a nem-zöld leértékelődés-ről (brown discount) számol be ... Az európai válaszadók közel háromötöde szerint a nem zöldnek vagy nem fenntarthatónak minősített épületek esetében szükségszerűvé vált a bérleti díj és árazási kedvezmény. Körülbelül egyharmaduk szerint a kedvezmény mértéke legfeljebb 10%-os lehet, míg körülbelül egynegyedük szerint ennél nagyobb." (RICS World Built Environment Sustainability Report 2022).

"A válaszadók 77%-a úgy véli, hogy a jelenlegi értékbecslések nem tükrözik kellően az ingatlanokra ható összes kihívást és lehetőséget, mint például az éghajlatváltozás, a társadalmi hatások és a bérleti kereslet alapjai." (Emerging Trends in Real Estate Europe, 2024 - PWC & ULI).

Az ingatlan értékbecslés az elmúlt évtizedekben nagy utat tett meg és ezzel együtt az értékbecslési tanácsadásra vonatkozó standardok és iránymutatások keretrendszeré is. Az értékbecslői szakma számos előrelépést tett; azonban ahogyan azt az előző idézetek is elismerik - és tekintettel az éghajlati és társadalmi kihívásokra, amelyekkel az épített környezeti ágazatnak szembe kell néznie -, az "úgy gondoljuk" és "azt ajánljuk" helyett adatokra, tényekre, bizonyítékokra és végső soron egy olyan piacra van szükség, ahol az ESG egyértelműen az értékbecslések részét képezi.





## A RICS Europe Leaders' Forum - a "Az ingatlan értébecslés jövője: az ESG hatása"

Az RICS 2022. október 12-én létrehozott egy Leaders' Forum-ot, amely a legnagyobb európai értébecslési szolgáltatókból, a pénzügyi ágazat képviselőiből (bankok és befektetők) és a hasonlóan gondolkodó érintett szövetségekből és szervezetekből áll. A Leaders' Forum célja megteremteni a feltételeket ahhoz, hogy az ESG szempontok következetes és átlátható módon beépüljenek az értébecslésekbe és értébecslés folyamatába, támogatva a meglévő értébecslési eredményeket, elsősorban a piaci értéket. Ennek egyik eredménye ez az ESG és értébecslési adatok listája.

A Leaders' Forum tagjainak teljes listája az A. függelékben található. Az átláthatóság jegyében a Forum minden érdeklődő szervezetet vagy vállalatot szívesen lát tagjai között.

Egyre világosabbá válik, hogy:

"A fenntarthatósággal, az ellenálló képességgel, valamint a környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) szempontokkal kapcsolatos vállalati és befektetési követelmények a világ pénzügyi piacainak legfontosabb kérdései közé tartoznak. Ingatlanokkal összefüggésben ezek a követelmények befolyásolják a befektetési megközelítéseket, mivel hatással lehetnek a bérleti díj és az értéknövekedés alakulására, valamint az avulásra való hajlamra. (International Valuation Standards Council (IVSC) Perspectives Paper "ESG and Real Estate Valuations" - 2021. október).

A Leaders' Forum ezért kifejezetten kerülte az ESG prémium vagy leértékelődés "bizonyítását". Ehelyett a hangsúlyt az értébecslők és a pénzügyi szektorhoz tartozó ügyfelek tudatosságának növelésére, valamint az átláthatóság és a következetesség fokozására helyezte. Ez végső soron az adatok megosztását és hozzáférhetőségét segíti elő, ami lehetővé teszi az értébecslők számára, hogy értébecslési jelentéseikben jobban figyelembe tudják venni az ESG szempontokat. Bízunk abban, hogy ezen ESG adatlista használatával a tudás és a tudatosság növekedni fog, és egyre több tényadat fog rendelkezésre állni.

A kezdeményezést támogató vállalatok és szervezetek megegyeztek abban, hogy proaktívan dolgoznak a kezdeményezés elterjedésén és terjesztésén, valamint visszajelzést adnak a jövőbeli felülvizsgálatokhoz. Mivel azonban ez egy iparági kezdeményezés, fontos megjegyezni, hogy ez egy **önkéntes alapú** lista, amely teljes egészében vagy útmutatóként is használható a már meglévő vállalati vagy helyi listák mellett. Egyetlen szervezet vagy vállalat sem köteles használni ezt az adatlistát, kivéve, ha ez saját döntése alapján történik. Az ESG adatlista relevanciáját az iparági elterjedés, a használhatóság és a visszajelzések révén lehet majd igazolni.



Ez egy olyan folyamat, amelynek fejlődési irányára számos tényező hatással lehet, mint például:

- jövőbeli uniós szabályozási követelmények vagy felügyeleti elvárások
- az eszköztulajdonosokra vonatkozó jelentési szabályok
- a befektetési társaságok és a bankok által már alkalmazott benchmarking és ágazati iránymutatások, valamint
- a kockázatkezelési területek, mivel a felmért kockázatokat kezelni kell.

Ezen tényezők és a jövőbeni iparági visszajelzések miatt az ESG adatlista rendszeres frissítése tervezett.

## Hatálya és tartalma

Az ESG adatlista az ingatlanra összpontosít, legyen szó épített, fejlesztési célú vagy átépítés alatt álló ingatlanról. Kétféle adathalmazból áll.

- 1 Egy főbb adatlista, amely olyan **kulcs ESG indikátorokat** tartalmaz, amelyeket szerintünk fontos lefedni az ESG teljesítmény értékeléséhez. Ezt az adatlistát az értébecslők megvitathatják a pénzügyi szektorban tevékenykedő ügyfelekkel, és szerepeltethetik azokat a megbízási feltételeikben és értébecslési jelentésükben, és végső soron beépíthetik a piaci érték meghatározásába. A lista a következőket veszi figyelembe:
  - Az adatlista nem feltételezi az adatok elérhetőségét, mivel ez projektenként és területileg eltérő. Azokra az indikátorokra kell összpontosítani, ahol az információ könnyen hozzáférhető, és ahol ésszerűen várható, hogy az hatással lesz az értébecslésre.
  - Ha az adatok nem elérhetőek, a szükséges információt nem osztják meg az értébecslővel, vagy ha egy bizonyos indikátor nem releváns az ügyfél vagy a szóban forgó ingatlan szempontjából, akkor ezt az értébecslési jelentésben a "megfelelni vagy megmagyarázni" megközelítést követve jelezni lehet.
  - Az ESG adatlistában szereplő indikátorok értébecslési jelentésekbe történő beépítése ugyanazokat az értékelési elveket követi, mint a jelenlegi értékelések esetén, amikor az adatok nem elérhetőek vagy nem osztják meg őket, pl. a felelősségi követelményekkel és feltételezésekkel kapcsolatban.
  - Az indikátorokat a meglévő értékelési gyakorlatba és módszerekbe kell beépíteni, például a piaci érték alátámasztása során.
- 2 A közeljövőben valószínűleg mérvadóvá váló, **potenciális kulcs ESG indikátorok** listája. Az értébecslőknek és a pénzügyi szektorhoz tartozó ügyfeleknek tisztában kell lenniük ezekkel, és szükséges figyelemmel kísérni azokat.



Az ESG adatlista földrajzi hatálya az EU területére terjed ki. Ahol ez lehetséges, az egyes indikátorok esetében hivatkozunk az uniós szabályozási követelményekre és felügyeleti elvárásokra. Az ESG adatlista elfogadására bátorítunk más piacokat is.

Nem minden piac egyformán fejlett, és végső soron az értébecslési szolgáltatókon és ügyfeleiken múlik, hogyan lehet a helyi piaci és szabályozási követelményeket a legjobban figyelembe venni az ESG adatlistában. A piac következetessége és átláthatósága biztosítása érdekében azonban az ESG indikátorok értébecslésekben történő alkalmazása során erősen ajánlott az ESG adatlistára történő hivatkozás.

Ez az útmutató és ESG adatlista nem egy szakmai standard vagy RICS szabályzat. Kizárólag tájékoztató jellegű, alkalmazása nem kötelező az RICS tagok és az RICS által szabályozott cégek számára, és részleteket sem ír elő. Az egyedi körülmények mérlegelésekor, beleértve a konkrét ESG megfontolásokat is, szakmai ítéltőképesség szükséges az alkalmazhatóság és a lényegesség tekintetében. Az RICS nem vállal felelősséget a felhasználókkal vagy harmadik felekkel szemben ezen ESG adatlista felhasználásával kapcsolatban.

Az útmutató és az ESG adatlista kidolgozásából származó tapasztalatok segíteni fogják az RICS ESG-vel kapcsolatos jövőbeli standardjainak kidolgozását.





# Indikátorok

Az ESG adatlistában szereplő minden egyes indikátor a következő információkat tartalmazza.

- Az ESG indikátor neve
- Rögzítendő adatok
- A mértékegység és/vagy indikatív teljesítménymutató. Az ESG adatlista használatakor javasoljuk a mérések és fogalmak használatának pontosítását. Fontos szempont az egyes indikátorok meghatározásához használt alapterület (m<sup>2</sup>). Az alapterület mérésének módja országonként, sőt néha még országon belül is eltérő lehet. Ha határokon átnyúló összehasonlításra van szükség, javasoljuk a nemzetközileg elismert standardok, például az [International Property Measurement Standards](#) (Nemzetközi Ingatlan-területfelmérési Standardok) használatát.
- A következő információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzés:
  - Fogalom: amennyiben rendelkezésre áll, a legelismertebb uniós fogalom, vagy ha nem áll rendelkezésre, egy hozzáértő nemzetközi szervezet által meghatározott fogalom. Szükség esetén annak megnevezése, hogy az adott indikátor mely eszközosztályok vagy fejlesztési termék szempontjából különösen fontos. Az uniós szabályozási követelmények és felügyeleti elvárások, például az Európai Bankhatóság (EBA) és az Európai Központi Bank (EKB) által megfogalmazott elvárások jelentik a kiindulópontot, mivel ezek világszerte vezető szerepet játszanak az ESG témakört érintő szakmai párbeszédben. Kiemelkedő példák erre a környezeti szempontból fenntartható tevékenységek uniós taxonómiája, a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételről szóló rendelet (SFDR), a fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati beszámolásról szóló irányelv (CSRD) és a tőkekövetelmény-rendelet (CRR).
  - Ajánlás az adatforrásról és arról, hogy ki legyen felelős az adatszolgáltatásért: az értébecslő, az ügyfél, a tulajdonos vagy egy harmadik feles szakértő.
  - Ajánlás az indikátor szerinti előnyben részesítendő értébecslési módszer megválasztására vonatkozóan:
    - a **Összehasonlító** (más néven "piaci") megközelítés: ez az eszköz értékét a hasonló vagy helyettesítő ingatlanok közelmúltbeli értékesítése vagy hirdetése, és a releváns piaci adatoknak az értébecslés tárgyával való összehasonlításával méri.
    - b **Jövedelemalapú** megközelítés: ez azon a bevételen alapul, amely egy eszköz hátralévő hasznos élettartama vagy egy meghatározott időszak alatt várhatóan befolyik. Ezt a becslést a múltbeli teljesítmény és az előrejelzések összevetésével határozzák meg.



- c **Költség alapú** megközelítés: ez egy eszköz értékét az előállításának, vagy egy másik hasonlóval való helyettesítésének költsége alapján számítja ki, abból kiindulva, hogy a vevő nem fizetne többet egy eszközért, mint amennyibe egy azonos hasznosíthatóságú eszköz beszerzése kerülne.
- Utalás az értékbecsítő tényezőkre az egyes indikátorok tekintetében
- a **A pénzáramlást befolyásoló tényezők** hatnak az ingatlan bevételek termelő képességére. Ilyen például a bérlői kereslet, a bérleti díjbevételek, az üzemeltetési költségek, a hozamok, az ingatlan finanszírozási költségei vagy az ingatlanadók kedvezményei. Az átfogó ESG stratégiával rendelkező ingatlanok számíthatnak olyan előnyökre, mint alacsonyabb működési költségek, magasabb bérlőmegtartási arány és alacsonyabb költségű finanszírozáshoz való hozzáférés, ami magasabb pénzáramot és magasabb piaci értéket eredményezhet.
  - b A kockázati tényezők növelik az ingatlan kitétségi profilját, így magukban foglalják a környezeti veszélyeket, a társadalmi konfliktusokat, a vállalatirányítási kérdéseket és a jogszabályoknak való megfelelést. A magasabb ESG kockázatot hordozó ingatlanok szigorúbb szabályozással, jogi felelősséggel és reputációs kockázattal szembesülhetnek, ami potenciálisan csökkentheti a piaci értéket.
  - c Az értékbecsítő tényezők mint például az energiahatékonyság, a helyszín, a zöld minősítések és az épülettervezés közvetlenül hatással vannak az ingatlan értékére. Az átfogó ESG stratégiával rendelkező ingatlanok magasabb bérleti díjakat és alacsonyabb üresedési rátát érhetnek el, ezáltal növelve piaci értéküket.



# ESG Adatlista: az indikátorok áttekintése

	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató
01	Energetikai besorolás	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energetikai tanúsítvány (EPC)</li> <li>Egyéb energetikai minősítések a piacon</li> <li>Az energetikai minősítés óta történt-e bármilyen fejlesztés az épületen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energetikai besorolás (A-G)</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> <li>Az EPC lejárat dátuma</li> <li>Igen/nem; ha igen, kérjük, részletezze</li> </ul>
02	Energia fogyasztás	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primer- és végsőenergia fogyasztás</li> <li>Energiaintenzitás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kWh/m<sup>2</sup>/év</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> </ul>
03	Megújuló energiatermelés (helyben)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az energiatermelés módja</li> <li>A megújuló energiarendszerek mennyisége és specifikációja (pl. napelemek, hőszivattyúk, biomassza, szélturbinák)</li> <li>Fűtési energiaforrás</li> <li>Használat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kWh/m<sup>2</sup>/év</li> <li>A helyben előállított megújuló energiával fedezett primer/végső energiaigény százalékos aránya</li> <li>Helyben felhasznált % a hálózatba visszatáplált % ellenében</li> </ul>
04	Minősítések és tanúsítványok	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zöld épületminősítési rendszerek</li> <li>Helyi tanúsítványok</li> <li>BREEAM, LEED, WELL, Fitwel, BOMA360, SHORE, DGNB, HQE.</li> </ul> <p>Ez a lista nem teljes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minősítés/tanúsítvány - igen vagy nem; ha igen, adja meg az eredményt</li> <li>A kiállítás és a lejárat időpontja</li> </ul>
05	Üvegházhatású gázok kibocsátása	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub> kibocsátás, a hűtőközeggázok nélkül és azokkal együtt, a valós energiafogyasztás alapján</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kgCO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup> /év</li> </ul>
06	Kibocsátási forgatókönyv- és útvonalelemzés	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>CRREM</b> kibocsátáscsökkentési forgatókönyv-elemzés</li> <li>Egyéb kibocsátáscsökkentési forgatókönyvelemzések (például a hollandiai ParisProof, a <a href="#">DGNB SYSTEM for Buildings In Use</a> (vagy <a href="#">DGNB AWARD "Climate Positive"</a>) Németországban és azon túl, a <a href="#">BREEAM In-use</a> és a <a href="#">UK Net Zero Carbon Buildings Standard</a>).</li> <li>Benchmark görbe</li> <li>Nettó zéró kibocsátás elérés ellehetetlenülésének időpontja</li> <li>Átállási kockázat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az ingatlanok jelenlegi teljesítménye megfelel-e a kibocsátási forgatókönyvnek / útvonaltervnek és a jövőbeli céloknak?</li> <li>Szén-dioxid-mentesítési CAPEX és a Nettó zéró kibocsátás elérés ellehetetlenülésének időpontjának aktualizálása</li> </ul>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató
07	Fizikai éghajlati kockázat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elismert forrás (pl. MSCI, Moodies, R4R) által kiadott éghajlati kockázatelemzés (pl. árvíz, hőség, aszály, tengerszint, csapadék).</li> <li>Eszközöltek már enyhítő intézkedéseket?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Készített-e az ügyfél tanulmányt arról, hogy az ingatlan 2050-ig ki van-e téve az éghajlati kockázatoknak (igen/nem)?</li> <li>Ha nem, vagy nem teljes mértékben, figyelembe veszik-e az enyhítő intézkedéseket a tőkebefektetési költségvetésben?</li> </ul>
08	A helyszín jellemzői	<ul style="list-style-type: none"> <li>Helyi infrastruktúra (beleértve a használók közműveit)</li> <li>Összeköttetés (pl. autópályák, távolság a tömegközlekedéstől, tömegközlekedési szolgáltatások/útvonalak, gyakoriság).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szolgáltatások az épületben és környékén</li> <li>Gyalogos elérés (mennyire könnyű gyalogosan elérni bizonyos fontos helyeket)</li> <li>A közelben lévő épületek hasznosítása</li> <li>Tömegközlekedés közelsége és gyakorisága</li> </ul>
09	Mobilitás	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektromos jármű töltőpontok száma</li> <li>Kerékpár parkolóhelyek a lakosok/ingatlant használók számára</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Töltőpontok száma a teljes munkaidőben dolgozók számára vetítve/parkolóhelyek száma összesen</li> <li>Kerékpár parkolóhelyek a teljes munkaidőben dolgozók számára vetítve</li> </ul>
10	Akadálymentesség	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hozzáférés a fogyatékkal élők számára</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Megfelelés megerősítése</li> </ul>
11	Bérbeadó-bérlő kapcsolat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bérlői tevékenység</li> <li>Bérleti szerződéstípusok</li> <li>Zöld bérleti szerződések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A jelenlegi bérlők bemutatása</li> <li>Érvényben lévő szerződések és/vagy zöld bérleti szerződések</li> </ul>
12	Építőanyag használat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az építéshez vagy felújításhoz felhasznált építőanyagok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az építőanyag százalékos aránya a teljes tömeg/térfogat/érték szerint</li> <li>A fenntartható tulajdonságaik miatt tanúsított építőanyagok %-a</li> </ul>



## ESG Adatlista: az indikátorok részletes leírása

	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
01	Energetikai besorolás	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 2010/31/EU irányelv szerint kiadott épületminősítés - Energetikai Tanúsítvány (EPC)</li> <li>Egyéb energetikai minősítések a piacon</li> <li>Az épületben az energetikai minősítés kiszámítása óta történt-e bármilyen fejlesztés?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energetikai besorolás</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> <li>Az EPC lejárat dátuma</li> <li>Igen/nem; ha igen, kérjük, részletezze</li> </ul>	<p>Az ingatlan EPC-besorolása megfelel a szabályozási elvárásoknak? Az épületek energiahatékonyságáról szóló <a href="#">2010/31/EU irányelv</a> (átdolgozás) (EPBD) 2. cikkének (12) bekezdése: "energiatahatékonysági tanúsítvány" : valamely tagállam vagy egy általa kijelölt jogi személy által elismert igazolás, amely jelzi az épületnek vagy önálló rendeltetési egységének a 3. cikkel összhangban elfogadott módszertan szerint kiszámított energiahatékonyságát;</p> <p>Az EPC-re az Európai Parlament és tanács irányelve az energiahatékonyságról és az (EU) 2023/955 rendelet <a href="#">módosításáról</a> is hivatkozik.</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: harmadik feles szolgáltatók/szakemberek.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító.</p> <p>Fő értéktényezők: kockázatok, pénzáram.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
02	Energiafogyasztás	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primer- és végsőenergia fogyasztás</li> <li>Energiaintenzitás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kWh/m<sup>2</sup> /év</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Hol helyezkedik el az ingatlan a többi ingatlanhoz képest az energiafogyasztás és -hatékonyság szempontjából?</p> <p>Ennek mind a bérbeadói, mind a bérlői fogyasztásra ki kell terjednie.</p> <p>Hivatkozva az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelvben (átdolgozás) [EPBD].</p> <p><a href="#">A primerenergia-fogyasztás</a> magában foglalja a végfelhasználók, például az ipar, a közlekedés, a háztartások, a szolgáltatások és a mezőgazdaság energiafogyasztását, valamint magának az energiaszektornak az energia előállítására és átalakítására fordított energiafogyasztását, az energia átalakítása során keletkező veszteségeket (pl. az éghető tüzelőanyagokból történő villamosenergia-termelés hatékonysága) és az energia átviteli és elosztási veszteségeit.</p> <p><a href="#">A végső energiafogyasztás</a> a végfelhasználók, például a háztartások, az ipar és a mezőgazdaság által felhasznált összes energia. Ez az az energia, amely eljut a végső fogyasztóhoz, és nem tartalmazza azt az energiát, amelyet maga az energiaszektor használ fel.</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a nemzeti jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: például az épület tulajdonosa, ingatlankezelője vagy építtetője által biztosított energiaaudit.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító, jövedelemalapú.</p> <p>Fő értékbecsítő tényezők: kockázatok, pénzáram.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
03	Megújuló energiatermelés (helyben)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az energiatermelés módja</li> <li>• Megújuló energiarendszerek mennyisége és specifikációja (pl. napelemek, hőszivattyúk, biomassa, szélturbina)</li> <li>• Fűtési energiaforrás</li> <li>• Használat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kWh/m<sup>2</sup>/év</li> <li>• A helyben termelt megújuló energiával fedezett primer/végső energiaigény százalékos aránya</li> <li>• a helyben felhasznált % a hálózatba visszatáplált % ellenében</li> </ul>	<p>Termel-e az ingatlan megújuló energiát a helyszínen? A külső helyszínen termelt megújuló energia beszerzése nem vehető figyelembe.</p> <p>A megújuló energiaforrások meghatározása:</p> <p>Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2018/2001 irányelve a megújuló energiaforrásokból előállított energia használatának előmozdításáról (átdolgozás), 2. cikk (1) <a href="#">bekezdés</a></p> <p>Hivatkozva a fenntartható finanszírozással kapcsolatos közvéleménykutatásról szóló rendelet (SFDR) 1. mellékletének 1. táblázatában -, mint fő káros hatás (PAI)</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Különösen fontos az ipari logisztikai ágazat számára.</p> <p>Adatforrás: az épület tulajdonosa.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító, jövedelemalapú.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: pénzáram.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
04	Minősítések és Tanúsítványok	ESG szempontokat tartalmazó tanúsítványok és minősítések (példák: zöld épületminősítési rendszerek, helyi tanúsítványok, BREEAM, LEED, WELL, Fitwel, BOMA360, SHORE, DGNB, HQE).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minősítés/tanúsítvány - igen vagy nem</li> <li>Ha igen, adja meg a szintet vagy minősítést</li> <li>Kiállítás és lejárat időpontja</li> </ul>	<p>Mely tanúsítvány/minősítés áll rendelkezésre és milyen szintű?</p> <p>Milyen környezeti mutatókra terjed ki a tanúsítvány/minősítés?</p> <p>Méri az ingatlan egészségre és jólétre vonatkozó mutatóit? Az ingatlant a munkavállalók jólétéhez igazították?</p> <p>Méri-e az eszköz működési kockázatát, alkalmazkodóképességét és szabályozottságát?</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: harmadik feles szolgáltatók/szakemberek, épülettulajdonosok.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényezők: értéknövelés, kockázatok.</p>





	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
05	Üvegházhatású gázok kibocsátása	CO <sub>2</sub> e kibocsátás, a hűtőközeggázok nélkül és azokkal együtt, a valós energiafogyasztás alapján.	<ul style="list-style-type: none"> <li>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/év</li> </ul>	<p>Hol helyezkedik el az ingatlan a többi ingatlanhoz képest az üvegházhatású gázok kibocsátása szempontjából?</p> <p>Az üvegházhatású gázok kibocsátásának meghatározása: Az Európai Parlament és Tanács (EU) 2018/842 <a href="#">rendelete</a> 3. cikkének (1) bekezdése.</p> <p>Hivatkozás az <a href="#">energiaunió és az éghajlat-politika irányításáról</a> szóló rendeletben.</p> <p>Hivatkozás az SFDR 1. mellékletének 1. táblázatában: fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatások (Universal Principle Adverse Impact).</p> <p>Hivatkozás az SFDR 1. mellékletének 2. táblázatában: fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt egyéb káros hatások (Additional Real Estate PAI).</p> <p>Első körben az olyan forrásokból származó kibocsátásokra terjed ki, amelyek a vállalat tulajdonában vannak, vagy amelyeket közvetlenül ellenőriz.</p> <p>Másodsorban azok a kibocsátások tartoznak ide, amelyeket egy vállalat közvetve okoz, és amelyek onnan származnak, ahol az általa vásárolt és felhasznált energiát előállítják.</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a nemzeti jogszabályok másként nem határozzák meg.</p> <p>Adatforrás: harmadik feles szolgáltatók/szakemberek.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: kockázatok.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
06	Kibocsátási forgatókönyv és útvonalelemzés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">CRREM</a> kibocsátáscsökkentési forgatókönyv útvonalelemzés</li> <li>• Egyéb kibocsátáscsökkentési forgatókönyv elemzések (például a hollandiai ParisProof, a <a href="#">DGNB SYSTEM for Buildings In Use</a> (vagy <a href="#">DGNB AWARD</a>), a <a href="#">DGNB AWARD "Climate Positive"</a>) Németországban és azon túl, a In-use és a <a href="#">UK Net Zero Carbon Buildings standard</a></li> <li>• Benchmark görbe</li> <li>• Nettó zéró kibocsátás elérés ellehetetlenülésének időpontja</li> <li>• Átállási kockázat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az ingatlanok jelenlegi teljesítménye megfelel-e az útvonaltervnek és a jövőbeli céloknak?</li> <li>• Szén-dioxid-csökkentési és mentesítési CAPEX és a Nettó zéró kibocsátás elérés ellehetetlenülésének időpontjának aktualizálása</li> </ul>	<p>Az ingatlan azon az úton halad, hogy 2050-re elérje a nettó zéró kibocsátást? Ha nem, milyen intézkedéseket hoztak vagy kellene hozni annak érdekében, hogy 2050-re elérjék a nettó zéró értéket?</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: harmadik feles szolgáltatók/szakemberek.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító, költségalapú.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: kockázatok.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
07	Fizikai éghajlati kockázat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elismert forrás (pl. MSCI, Moodies, R4R) által kiadott éghajlati kockázatelemzés (pl. árvíz, hőség, aszály, tengerszint, csapadék).</li> <li>Eszközöltek már enyhítő intézkedéseket?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az ügyfél készítette-e olyan tanulmányt, amely bemutatja, hogy az ingatlan 2050-ig ki van-e téve éghajlati kockázatnak (igen/nem)?</li> <li>Igen/nem. Ha nem, vagy nem teljes mértékben, figyelembe veszik-e az enyhítő intézkedéseket a tőkebefektetési költségvetésben?</li> </ul>	<p>Az ingatlan jelentős éghajlati kockázatnak van-e kitéve a jelen és 2050 között (és potenciálisan 2100-ig)?</p> <p>Az éghajlattal és annak változásával kapcsolatos veszélyek besorolását lásd az EU taxonómia rendelet segédrendeletének I. <a href="#">mellékletében</a></p> <p>A fizikai kockázat fogalmát lásd: <a href="#">Európai Központi Bank - Útmutató az éghajlattal kapcsolatos és környezeti kockázatokról (2020)</a>.</p> <p><a href="#">Az EBH jelentése a hitelintézetek és befektetési vállalkozások ESG-kockázatainak kezeléséről és felügyeletéről (2021)</a></p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: harmadik feles szolgáltatók/szakemberek; egyéb források, többek között árvízi térképek, hőtérképek, globális földrengésmodell (GEM), globális szeizmikus veszélytérkép, európai tengeri atlasz.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: kockázatok.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
08	A helyszín jellemzői	<ul style="list-style-type: none"> <li>Helyi infrastruktúra (beleértve a közműveket)</li> <li>Összeköttetés (pl. autópályák, távolság a tömegközlekedéstől, tömegközlekedési szolgáltatások/útvonalak , gyakoriság).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szolgáltatások az épületben és környékén</li> <li>Gyalogos elérhetőség (mennyire könnyű gyalogosan elérni bizonyos fontos helyeket)</li> <li>A közelben lévő épületek hasznosítása</li> <li>Tömegközlekedés közelsége és gyakorisága</li> </ul>	<p>Az ingatlan könnyen megközelíthető-e tömegközlekedéssel, hogy optimalizálható legyen a bejutás?</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: értébecslői ismeretek.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: pénzáram.</p>
09	Mobilitás	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektromos jármű (EV) töltőpontok száma</li> <li>Kerékpár parkolóhelyek a lakosok/ingatlan használók számára</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Töltőpontok teljes munkaidőben dolgozók számára vetítve/parkolóhelyek száma összesen</li> <li>Kerékpár parkolóhelyek teljes munkaidőben dolgozók számára vetítve</li> </ul>	<p>Az ingatlan úgy van-e kialakítva, hogy a használói számára előnyös legyen a kerékpár vagy elektromos autó használata, hogy ezzel csökkentse a belső égésű motorral hajtott autók használatának szükségességét?</p> <p>Milyen típusú töltőpontok állnak rendelkezésre (normál, gyors, villám)?</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: épülettulajdonosok, vagyongazdálkodók.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: pénzáram.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Magyarázó megjegyzés
10	Akadálymentesség	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hozzáférés a fogyatékkal élők számára</li> </ul>	Megfelelés megerősítése	<p>Az ingatlan megközelíthető-e a fogyatékkal élők számára?</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másként nem határozzák meg.</p> <p>Adatforrás: épülettulajdonosok.</p> <p>Előnyben részesített módszer: összehasonlító.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényezők: értéknövelés, kockázat.</p>
11	Bérbeadó-bérlő kapcsolat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bérlői tevékenység</li> <li>Bérlési szerződéstípusok</li> <li>Zöld bérlési szerződések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A jelenlegi bérlők bemutatása</li> <li>Érvényben lévő szerződések és/vagy zöld bérlési szerződések</li> </ul>	<p>A bérbeadó zöld bérlési szerződéseket köt és rendszeres találkozókat szervez a bérlőkkel, hogy a lehető legjobb feltételeket teremtsen meg az átfogó ESG stratégia eléréséhez?</p> <p>Ez az indikátor minden eszközosztályra vonatkozik, kivéve, ha a helyi jogszabályok másképp nem rendelkeznek.</p> <p>Adatforrás: bérlők és bérbeadók.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: jövedelemalapú.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényező: értéknövelés, pénzáram.</p>



	ESG indikátor	Rögzítendő adatok	Mértékegység/indikatív teljesítménymutató	Kiegészítő megjegyzés
12	Építőanyag használat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az építéshez vagy felújításhoz felhasznált építőanyagok</li> <li>Korábbi építőanyagok újrafelhasználása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az építőanyag százalékos aránya a teljes tömeg/térfogat/érték szerint</li> <li>A fenntartható tulajdonságaik miatt tanúsított építőanyagok %-a</li> </ul>	<p>Építőanyag szabályozása.</p> <p>Anyaghasználat építéshez/felújításhoz? Az <a href="#">uniós szint(ek) keretrendszerében</a> található egy mutató.</p> <p>EU taxonómia 2. felhatalmazáson alapuló segédrendelete (készülő és 2024-től hatályos).</p> <p>Tanúsítási rendszerek.</p> <p>Eszközosztály: fejlesztési célú.</p> <p>Adatforrás: tulajdonos vagy műszaki szakember.</p> <p>Előnyben részesített módszertan: összehasonlító, költségalapú.</p> <p>Fő értékbefolyásoló tényezők: értéknövelés, kockázatok.</p>



## Potenciális kulcs indikátorok

A potenciális kulcs indikátorok listája tartalmazza annak indoklását, hogy miért gondoljuk ezeket a közeljövőben lényegesnek, valamint néhány kezdeti gondolatot az adatigényről és a mérési egységekről, ahol szükséges. Ezek csak áttekintésül szolgálnak, de nyilvánvaló, hogy a jövőbeni frissítések során ezek közül néhány átkerül a kulcs indikátorok listájába.

Együtt fogunk működni az értékbecslői közösséggel, a pénzügyi szektorral és más szervezetekkel annak érdekében, hogy az ESG szempontokat beépítsük az értékbecslésekbe, biztosítva azok bővítését és lehetőséget teremtve a visszacsatolásra. Az ESG adatlista tehát nem végleges; rendszeres frissítések várhatók. Mivel újraértelmezés zajlik, az ESG adatlista első kiadása (2024) egy olyan folyamat kezdete, amely segít az értékbecslőknek, a bankoknak és a befektetőknek ismereteik bővítésében és egyfajta konszenzusos megközelítés elérésében.

Potenciális kulcs indikátorok	Ismertetés
Hulladékgyártás	<p>Létezik-e hulladékgyártási rendszer a különböző hulladék típusok szétválasztására, és megfelelően kezelik-e?</p> <p>A rögzítendő adatok közé tartozhat a feldolgozott hulladék mennyisége és típusa, valamint a nem újrahasznosítható hulladék aránya.</p> <p>A mérési egységek közé tartozhat a hulladékok újrahasznosítási aránya, a hulladéklerakóba szállított hulladék aránya és a hulladék feldolgozásának költsége évente.</p>
Karbonlábnyom	<p>Az ingatlan alacsony szén-dioxid-kibocsátású építési elvek szerint épült? Ez a teljes életciklust vizsgálja, így a beépített kibocsátást (embodied carbon), az üzemeltetésből és a használatból eredő szén-dioxid kibocsátást is.</p>
Biodiverzitás	<p>Bármely olyan tevékenység vagy ingatlanjellemző, amely pozitív vagy negatív hatással van a biológiai sokféleségre. A biológiai sokféleség már szerepel a <a href="#">fenntarthatósággal kapcsolatos beszámolásról szóló irányelvben (CSRD)</a> és az <a href="#">EU taxonómia környezeti felhatalmazáson alapuló segédrendeletben (Environmental Delegated Act)</a>.</p> <p>A rögzítendő adatok között szerepelhet a földterületek felhasználása (a növényzettel nem borított felszín aránya a teljes telekhez viszonyítva), a biológiai sokféleségre érzékeny területeket negatívan befolyásoló tevékenységek, a növényvédő szerek használata, a biológiai sokféleségre vonatkozó cselekvési terv megléte és a növénytelepítések vagy zöldtetők hozzávetőleges területe.</p> <p>A mérési egységek közé tartozhat a növényzettel nem borított felület százalékos aránya (zöld falak vagy nyílt földterületek megkülönböztethetők), méhkaptárak jelenléte és a biológiai sokféleséget jelző címkék.</p> <p>A biológiai sokféleségre vonatkozó szempontok a helyi jogszabályokban rögzülnek, míg más elvárások a piac által vezéreltek. Fontos alapelv, hogy az új épületek ne zöldre szeljenek területeken épüljenek, figyelembe véve az EU Taxonómia kritériumát, miszerint "ne okozzanak jelentős kárt" a biológiai sokféleség vonatkozásában.</p>



Potenciális kulcs indikátor	Ismertetés
A beltéri levegő minősége	<p>A beltéri levegő minősége egyszerre lehet szociális (egészségügyi) és környezeti kérdés. Jelenleg nincs szabályozva, de 2021-ben az Európai Parlament elfogadott egy <a href="#">állásfoglalást</a> a környezeti levegő minőségéről szóló irányelvek végrehajtása kapcsán, amelyben felszólítja az Európai Bizottságot, hogy a beltéri levegő minőségét is szabályozza.</p> <p>A rögzítendő adatok közé tartozhat a friss levegő befújás (légáramlás), a levegőszűrés, a CO<sub>2</sub> szint és a hőmérséklet.</p> <p>A mértékegység, amely szerepeltethető, a CO<sub>2</sub> molekulaszám milliónként.</p>
Megfizethetőség	<p>A bérbeadó előnyben részesíti-e akár a piaci bérleti díj alatti bérleti díjakra igényt tartó tevékenységeket, hogy elősegítse a sokszínű használatot egy adott helyen?</p> <p>A rögzítendő adatok és a mértékegységek közé tartozhat a megfizethető lakások száma az összeshez képest.</p>
Közösségi hatás	<p>Milyen hatással van az épület a környező társadalmi közösségre?</p> <p>Az összegyűjtendő adatok közé tartozhatnak a zöldterületek és az aktív rekreációs lehetőségek (m<sup>2</sup>), az építendő vagy felújítandó kereskedelmi vagy kiskereskedelmi infrastruktúra, a helyi vállalkozásokkal való kapcsolatok aránya az ellátási láncban vagy a regisztrált bűncselekmények aránya.</p>
Sokszínűség, egyenlőség és befogadás (DEI)	<p>Az épület kialakítása ösztönzi-e az inkluzív használatot, pl. neurodivergens személyek, különböző generációk, nemsemleges mosdók vagy a biztonságérzetet fokozó földszinti homlokzat kialakítása?</p>
Alkalmazkodóképesség	<p>Az épület könnyedén alkalmazkodik-e a különböző igényekhez. Ilyen például az átalakíthatóság (pl. irodából lakóházzá) vagy a generációváltás (élethossziglani otthonok).</p>
Vízfelhasználás	<p>Az ingatlan kialakítása elősegíti-e a vízfogyasztás csökkentését? <a href="#">Az EU taxonómiai felhatalmazáson alapuló segédrendelet</a> I. mellékletében, az SFDR 1. mellékletében, az ingatlanok kiegészítő PAI-jára vonatkozó 2. táblázatban és a <a href="#">91/271/EGK</a> tanácsi irányelvben a települési szennyvíz kezeléséről már található hivatkozások. A használati szakasz vízfogyasztására az <a href="#">EU szint(ek) keretrendszerében</a> található hivatkozások.</p> <p>A rögzítendő és elemzendő adatok közé tartozhat, hogy van-e vízgazdálkodási rendszer (igen/nem) és a vízfogyasztás (m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> /év).</p>
Világítás	<p>Milyen hatékonyságú világítási rendszerek vannak?</p> <p>A mérési egységek közé tartozhat az energiahatékony világítás százalékos aránya (pl. LED), vagy a napi világítási órák száma.</p>
Biztonság	<p>Az ingatlan betartja a biztonsági előírásokat?</p> <p>A mértékegységek közé tartozhat a biztonsági előírások betartása.</p>





## A. Függelék: Az RICS Europe Leaders' Forum tagjai

Értébecslési szolgáltatók	Pénzügyi és befektetési vállalatok	Szakmai szervezetek	Megfigyelők
Avison Young	Generali Real Estate	RICS	Európai Bankhatóság (EBA)
CBRE	Altera Vastgoed	IVSC (International Valuation Standards Council)	Európai Központi Bank (ECB)
Colliers		EMF (Európai Jelzáloghitel Szövetség)	
Cushman & Wakefield		EPRA (Európai Ingatlanszövetség)	
JLL		INREV (Nem tőzsdén jegyzett ingatlanbefektetők európai szövetsége)	
Knight Frank		PropTech for Good	
Savills		ULI (Urban Land Institute)	
		WBCSD (Üzleti Világtanács a fenntartható fejlődésért)	
		WorldGBC (Zöld Épületek Tanácsa)	
		Európai Ingatlanszövetség (ERES)	



## B. Függelék: Összehasonlítás az INREV iránymutatásokkal/ESG SDDS-sel

Ez a függelék összehangolja az ESG adatlistát az INREV iránymutatásokkal/ESG SDDS-sel. Az INREV a nem tőzsdén jegyzett ingatlanbefektetők európai szövetsége.

Az [INREV ESG SDDS \(Standard Data Delivery Sheet\)](#) jelentési sablon célja az ESG adatok cseréjének megkönnyítése és az ESG KPI-ok jelentésének standardizálása az ingatlanbefektetési eszközök esetében.

Ez az ESG jelentési sablon az INREV útmutatók által elvárt ESG KPI-okat, valamint ajánlott ESG KPI-okat is tartalmazza. Befektetési struktúrára és eszköz szintre vonatkozó adatmezőket és meghatározásokat tartalmaz.

	ESG indikátor	INREV
01	Energetikai besorolás	RG73 Szükséges KPI-k: ENV27, 28
02	Energiafogyasztás	RG73 Szükséges KPI-k: 6, 7
03	Megújuló energiatermelés (helyben)	RG73 Szükséges KPI-k: 9, 10
04	Minősítések és tanúsítványok	RG73 Szükséges KPI-k: ENV26 (ESG SDDS azonosító: AL9.1)  RG78 Ajánlott KPI-k: 71  RG78 Ajánlott KPI-k: (ESG SDDS azonosító: ESG5.5.2)
05	Üvegházhatású gázok kibocsátása	RG73 Szükséges KPI-k: (ESG SDDS azonosító: AL4.10, 4.13).
06	Kibocsátási útvonalelemzés	RG78 Ajánlott KPI-k: 50, 51 (ESG SDDS azonosító: ENV47, 48, 49, 50, 51): RAL4.1, 4.2, 4.3)
07	Fizikai éghajlati kockázat	RG73 Szükséges KPI-k: ENV23 (ESG SDDS azonosító: AL6.1)  RG78 Ajánlott KPI-k: ENV53
08	A helyszín jellemzői	RG78 Ajánlott KPI-k: SOC33, 34, 35 (ESG SDDS azonosító: ESG5.5.8, 5.5.8.1, 5.5.9)
09	Mobilitás	RG78 Ajánlott KPI-k: SOC31, 32  (ESG SDDS azonosító: ESG5.5.6, 5.5.7)
10	Akadálymentesség	
11	Bérbeadó-bérlő kapcsolat	RG78 Ajánlott KPI-k: SOC20, 21 (ESG SDDS azonosító: ESG5.3.6, 5.3.6.1)
12	Építőanyag használat	RG78 Ajánlott KPI-k: ENV68  (ESG SDDS azonosító: RAL6.14)



## C. Függelék: Hivatkozások

- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): [CRREM Global](#) and [CRREM Project](#)
- European Mortgage Federation (EMF): [Energy Efficient Mortgage Initiative \(EEMI\)](#), including a valuation data list
- [EPRA Sustainability Reporting](#)
- [INREV ESG Standard Data Delivery Sheet \(SDDS\)](#) and guidelines on [valuation](#) and [sustainability](#)
- INREV Guidelines Model 10 [Sustainability](#)
- [International Property Measurement Standards \(IPMS\)](#)
- RICS' [International Building Operation Standard \(IBOS\)](#)
- RICS' [Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice](#) professional standard
- RICS' [Environmental risks and global real estate](#) professional standard
- [ULI C-Change](#)
- [Taloen](#) European database



## D. Függelék: Köszönetnyilvánítás

Az ESG adatlistával kapcsolatos további információkért forduljon a következőkhöz:

- Orcsik Anna: [aorcsik@rics.org](mailto:aorcsik@rics.org)
- Winkler Edina: [edina.winkler@cushwake.com](mailto:edina.winkler@cushwake.com)

Köszönet illeti a következő személyeket, akik közösen dolgoztak ezen adatlista összeállításán:

Gina Ding	Jörg Quentin RICS
Sander Scheurwater	Julie Emmrich
Aleksandra Smith-Kozlowska	Lisette van Doorn
Alexander Aronsohn FRICS	Mark Fidler FRICS
Andrea Carpenter	Martijn Onderstal MRICS
Anna Orcsik	Reinier Mijsberg
Arthur Coatanhay	Sarah Dominey MRICS
Constantin Sorlescu MRICS	Anna Emmison MRICS
Emily Chadwick MRICS	Joël ScherrenbergMRICS
Gillian Bowman MRICS	Giacomo Morri MRICS
Gonzague Montigny	Jaap van der Bijl
Hassan Sabir	Lourdes Calderon Ruiz
James Moy MRICS	Peter O'Brien MRICS
Jean-Philippe Carmarans MRICS	
Jennifer Johnson	

## **Bizalmat közvetítünk**

Az RICS - a tagjai által közérdekű tevékenységet folytató - nemzetközi szervezetként a legmagasabb szakmai és etikai standardok betartását közvetíti a tágan értelmezett ingatlan szektorban.

Tagjaink elkötelezettek a szakmaiság, a tudásbővítés és -átadás iránt, a társadalmi közjó hatékony elősegítése érdekében.

Úttörő szerepet vállalunk egy olyan természeti és épített környezet kialakításában, amely fenntartható, ellenálló és mindenki számára befogadó.

Bővebb információ:

Orcsik Anna  
[aorcsik@rics.org](mailto:aorcsik@rics.org)