

Ekonomia

Koncepcja odpowiedzialnego raportowania informacji niefinansowych wyzwaniem dla podmiotów sektora budownictwa oraz obsługi ryнку nieruchomości

Perspektywa rozwoju sprawozdawczości
w zakresie zrównoważonego rozwoju

Katarzyna Śmietana

Koncepcja odpowiedzialnego raportowania informacji niefinansowych wyzwaniem dla podmiotów sektora budownictwa oraz obsługi rynku nieruchomości

Perspektywa rozwoju sprawozdawczości
w zakresie zrównoważonego rozwoju



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Ekonomia

Koncepcja odpowiedzialnego raportowania informacji niefinansowych wyzwaniem dla podmiotów sektora budownictwa oraz obsługi rynku nieruchomości

**Perspektywa rozwoju sprawozdawczości
w zakresie zrównoważonego rozwoju**

Katarzyna Śmietana

Katarzyna Śmietana – Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny
Instytut Gospodarki Przestrzennej, Katedra Inwestycji i Nieruchomości
90-255 Łódź, ul. POW 3/5

RECENZENT

Ewa Siemińska

REDAKTOR INICJUJĄCY

Beata Koźniewska

REDAKCJA

Marcin Mach

SKŁAD I ŁAMANIE

AGENT PR

PROJEKT OKŁADKI

AGENT PR

Mariusz Brusiewicz

© Copyright by Katarzyna Śmietana, Łódź 2021
© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2021

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Ark. wyd. 16,0, ark. druk. 12,875
Wydanie I. W.10271.21.0.M

ISBN 978-83-8220-541-1

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-237 Łódź, ul. Jana Matejki 34A
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. 42 665 58 63

Spis treści

Wstęp	7
Rozdział 1	
Koncepcja wielowymiarowego raportowania wpływu w zarządzaniu przez wartość wyzwaniem podmiotów sektora budownictwa oraz obsługi rynku nieruchomości	17
Streszczenie	17
1.1. Globalne trendy rynkowe i rola zarządzania przez wartość w dobie transformacji technologicznej w podmiotach sektora budownictwa oraz obsługi rynku nieruchomości	20
1.2. Koncepcja długoterminowej wartości	25
1.3. Raportowanie niefinansowe w zarządzaniu przez wartość	43
1.4. Wymiary informacji niefinansowych w systemie raportowania	48
1.5. Wartość kapitału naturalnego w raportowaniu niefinansowym i jego szacowanie dla celów sprawozdawczych na tle systemowych rozwiązań wspierających zarządzanie bio-designem	63
Rozdział 2	
Koncepcja odpowiedzialnego raportowania niefinansowego wyzwaniem technologicznym współczesnego przedsiębiorstwa	79
Streszczenie	79
2.1. Koncepcja odpowiedzialnego rozwoju oraz wyzwania transformacji cyfrowej z perspektywy uczestników sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości	88
2.2. Wyzwania dla tworzenia cyfrowego, zrównoważonego środowiska zurbanizowanego – koncepcja <i>biomimetic design</i>	99
2.3. Zintegrowana odpowiedzialność w systemie raportowania – inicjatywy na rzecz transparentności sektora i tworzenia zintegrowanego systemu standaryzacji i oceny środowiska zabudowanego	117
2.4. Standaryzacja oraz raportowanie w zarządzaniu majątkiem – wyzwania odpowiedzialnego społecznie zarządzania	128

Rozdział 3

Interaktywny system raportowania rezultatów oceny środowiska zabudowanego – koncepcja zarządzania wartością i odpowiedzialnego raportowania informacji niefinansowych	133
Streszczenie	133
3.1. Raportowanie niefinansowe od koncepcji designu do zarządzania majątkiem z wykorzystaniem metodyki POE	135
3.2. Koncepcja oceny środowiska zabudowanego z wykorzystaniem metodyki POE – podejście naukowe oraz inżynierskie w konceptualizacji wiedzy POE	142
3.3. Wymiary odpowiedzialnego raportowania oraz wartość informacyjna sprawozdawczości w oparciu o zastosowanie technologii <i>BIM & smart connection</i>	148
3.4. Koncepcja interaktywnego i odpowiedzialnego systemu raportowania w oparciu o wykorzystanie metodyki POE	154
Zakończenie	171
Literatura	177
Załączniki	193
Spis tabel	201
Spis rysunków	203
Spis załączników	205

Wstęp

Rozważania zawarte w publikacji wpisują się w założenia Europejskiego Zielonego Ładu stanowiącego plan działań przewidzianych m.in. dla podmiotów sektora budownictwa umożliwiających „bardziej efektywne wykorzystanie zasobów dzięki przejściu na czystą gospodarkę o obiegu zamkniętym, oraz przeciwdziałanie utracie różnorodności biologicznej i zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń”¹. W powiązaniu z inicjatywami Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE² w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych stanowią wytyczne dla tworzenia modeli biznesowych w ramach koncepcji społecznej odpowiedzialności oraz odpowiedzialnego raportowania wpływu z prowadzonej działalności w odpowiedzi na wyzwania klimatyczne i założenia gospodarki cyrkularnej³. Wyzwaniem dla sektora budownictwa w dobie transformacji cyfrowej staje się objęcie systemem sprawozdawania informacji pełnego cyklu życia obiektów budowlanych. Koncepcja raportowania, od tworzenia koncepcji przedsięwzięcia do zarządzania majątkiem z wykorzystaniem interaktywnego i odpowiedzialnego systemu, wymaga zastosowania technologii, które łączą fazy cyklu życia budynku i wzmacniają wartość informacyjną dostarczanych danych. Interaktywny system raportowania w oparciu o wykorzystanie prezentowanej metodyki POE (ang. *post-occupation evaluation*) ukazuje potencjał technologii, jako czynnika wyznaczającego wartość dodaną dla procesów zarządzania przez wartość (ang. *value based management* – VBM) wymagających wykorzystania wiedzy z oceny jakości środowiska zabudowanego. Celem autora jest ukazanie znaczenia interaktywnego systemu raportowania niefinansowego w kontekście

- 1 EUR-Lex, *Europejski Zielony Ład*, https://ec.europa.eu/info/files/annex-roadmap-and-key-actions_pl [dostęp: 28.10.2020].
- 2 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy, Dz.Urz. Unii Europejskiej, t. 57 z 15 listopada 2014 r.
- 3 H. Bukowski, *Identyfikacja wskaźników z zakresu gospodarki o obiegu zamkniętym raportowanych w branży budowlanej*, [w:] J. Kulczycka (red.), *Wskaźniki monitorowania gospodarki o obiegu zamkniętym*, Kraków 2020, s. 153–167.

generowania danych przedstawiających oczekiwaną wartość informacją dla procesów zarządzania przez wartość w pełnym cyklu życia nieruchomości i infrastruktury, spełniającego rolę odpowiedzialnej sprawozdawczości – informacji wiarygodnych i użytecznych. Rozważania ujmują kontekst regulacji i wytycznych dotyczących raportowania niefinansowego. Autor dokonuje analizy regulacji dotyczących raportowania niefinansowego, wynikających z dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE oraz identyfikuje brak odzwierciedlenia zarządzania wpływem i sprawozdawania informacji niefinansowych w aspekcie **zachowania i odtwarzania naturalnych elementów bioróżnorodnego środowiska. Przyjmując, że zieloną wartość (ang. *green value*) według EVS (ang. *European Valuation Standards*) – która rozpatrywana jest jako koncepcja teoretyczna – tworzą elementy przestrzeni nieruchomości stanowiące elementy antropogeniczne (materialne, w tym zielona i błękitna infrastruktura) oraz elementy naturalne** – kapitał i wartość tworzą elementy materialne oraz kapitał naturalny. Zieloną wartość zgodnie z tym założeniami wyznacza wartość zielonej infrastruktury (elementy materialne) oraz kapitał naturalny (ang. *value of natural capital*)⁴. Podkreśla się niewystarczającą wartość informacyjną sprawozdań spółek sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości w aspekcie raportowania informacji niefinansowych dotyczących kwestii środowiska – rezultatów działalności gospodarczych o wpływie na kapitał naturalny i bioróżnorodność – wynikającą z faktu, że podmioty rynku nieruchomości nie są objęte regulacjami dotyczącymi usług publicznych, które zobowiązują do prowadzenia rozszerzonej sprawozdawczości. Autor wyraża przekonanie, że perspektywa implementacji sprawozdawczości na rzecz zrównoważonego⁵ rozwoju przyczyni się do zwiększonej transparentności środowiskowego wpływu działalności wpierających „Zielony Ład”⁶.

Poprzez odwołanie do dostępnych wyników badań, autor wskazuje na niewystarczającą adaptacyjność sektora we wdrażaniu innowacji oraz uwzględniając wyzwania transformacji technologicznej, zamierza wykazać zasadność, wręcz konieczność upowszechnienia wykorzystania technologii BIM (ang. *building*

4 „Zielona wartość” jest wartością dodaną, którą posiadać może „zielony budynek”. „Stanowi ona integralną część ogólnej rynkowej wartości nieruchomości i funkcjonuje osobno jedynie jako pojęcie teoretyczne”, [za:] *Europejskie Standardy Wyceny 2012*, wyd. 7, Warszawa 2013, s. 186. *Green value does not exist on its own but is one integral part of the property's overall Market Value and is separate only as a theoretical construct*, [za:] TEGOVA, *European Valuation Standards 2020*, 2021, s. 217.

5 Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council amending Directive 2013/34/EU, Directive 2004/109/EC, Directive 2006/43/EC and Regulation (EU) No 537/2014, as regards *corporate sustainability reporting*, Brussels, 21.4.2021 COM(2021) 189 final, 2021/0104 (Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniająca dyrektywę 2013/34/UE, dyrektywę 2004/109/WE, dyrektywę 2006/43/WE oraz rozporządzenie (UE) nr 537/2014 w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju) [dostęp: 04.06.2021].

6 Komunikat Komisji „*Europejski Zielony Ład*”, COM(2019) 640 final. Dostosowany program prac Komisji na 2020 r., COM(2020) 440 final.

information modeling) oraz rozwiązań regulacyjnych wspierających rozwój systemów niefinansowego raportowania zarówno w odniesieniu do praktyk projektowania, jak również zarządzania majątkiem. Przedstawiona zostanie propozycja zintegrowanego systemu raportowania, jako odpowiedź na potrzebę zwiększania wartości informacyjnej sprawozdawanej informacji poprzez wykorzystanie metod wyceny preferencji społecznych oraz uwzględniania indywidualnych aspiracji użytkowników, co aktualnie znajduje wyraz w prowadzonych konsultacjach społecznych dotyczących projektów infrastrukturalnych.

Autor wykazuje znaczenie regulacji rynku w aspekcie ujawniania informacji niefinansowych z uzasadnieniem wykorzystania metodyki POE, przyszłego jej powiązania z CVM (ang. *contingent valuation method*) oraz zintegrowania z analityką i raportowaniem niefinansowym. Celem opracowania naukowego jest proponowanie koncepcji interaktywnego raportowania dedykowanego podmiotom rynku nieruchomości. Proponowana koncepcja stanowi system odpowiedzialnego raportowania wspierany narzędziami zaawansowanej analityki, zwiększającej transparentność prowadzonej działalności, ograniczającej bariery informacyjne i tym samym przyczyniającej się do zwiększenia efektywności informacyjnej, operacyjnej oraz ekonomicznej rynku nieruchomości. Sformułowano następujące tezy:

1. Koncepcja zintegrowanego, interaktywnego, w części zautomatyzowanego raportowania niefinansowego z wykorzystaniem technologii BIM oraz systemu PLM (ang. *product life cycle management*), wymaga włączenia informacji pozyskiwanych bezpośrednio od interesariuszy projektów inwestycyjnych, a przydatnymi w tym zakresie są metody wyceny preferencji społecznych oraz ocena spełniania indywidualnych aspiracji w odniesieniu do jakości środowiska zabudowanego.
2. System interaktywnego raportowania stanowi uniwersalne narzędzie, będące źródłem informacji wspierających realizację celu zarządzania wpływem, zwiększania wiarygodności sprawozdawczości oraz doskonalenia działalności w sektorze budownictwa i obsługi rynku nieruchomości. Przydatność informacji rozpatrywana jest w odniesieniu do wykorzystania danych w formułowaniu założeń projektów inwestycyjnych oraz realizacji celów odpowiedzialnego zarządzania majątkiem. Perspektywa przyszłej regulacji rynku w zakresie wykorzystania metodyk w projektach publicznych czy też w aspekcie ujawniania informacji w warunkach potencjalnego wykorzystania formuł usług powszechnych, zwiększy znaczenie systemu, wynikające z potencjału technologii i ich powiązania z wyceną aspiracji i preferencji społecznych.
3. System interaktywnego raportowania niefinansowego decyduje o społecznie odpowiedzialnej roli raportowania i jego znaczeniu dla realizacji strategii „*sustainability*” w modelu społecznie odpowiedzialnego biznesu. Ma fundamentalne znaczenie dla procesów zarządzania przez wartość, a jego środowiskowy i społeczny wymiar odwołujący się do wartości pozaużytkowych, w tym wartości elementów środowiska umożliwia wyrażenie całkowitej wartości ekonomicznej (TV) – całkowitej wartości środowiska (TEV).

Rozważania na temat sprawozdawczości niefinansowej uwzględniają kontekst roli transformacji cyfrowej sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości. Poprzez odwołanie do obserwowanych w sektorze globalnych trendów, wyjaśnione zostały zidentyfikowane zjawiska i możliwe do zastosowania najlepsze praktyki, w tym raportowania sektorowego oraz wykorzystania w tym zakresie systemu analityki. Teoretyczne rozważania obejmują koncepcję całkowitej wartości ekonomicznej w długoterminowym ujęciu z perspektywy procesów zarządzania przez wartość w podmiotach sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości. Wykorzystana metodologia to: (1) zastosowane metody deskryptywne (opisowe), służące prezentacji zidentyfikowanych zjawisk w sposób obiektywny, z wykorzystaniem źródeł literatury naukowej oraz wyników badań prezentowanych w raportach branżowych, (2) wypracowanie autorskiej propozycji interaktywnego systemu raportowania informacji niefinansowych z wykorzystaniem metodyki POE oraz CVM wraz z oceną możliwości jego implementacji w praktyce biznesowej.

Uzasadnienie dla zidentyfikowanego problemu badawczego oraz przedstawionej koncepcji:

- Implementacja zaleceń oraz wytycznych wynikających z dyrektywy 2014/95/UE dotyczącej raportowania niefinansowego warunkuje wyższą jakość sprawozdawanych informacji, co przyczyni się do większego zakresu ujawnianych informacji, tym samym zwiększonej transparentności spółek zainteresowania publicznego, w tym deweloperskich (WIG-nieruchomości) oraz budowlanych (WIG-budownictwo). Koncepcja zestandaryzowanej oceny środowiska zabudowanego zastosowana w latach sześćdziesiątych w USA, zintegrowana w systemie raportowania niefinansowego przyczyni się do zwiększenia dostępności informacji oraz profesjonalizacji usług w sektorze.
- Wnioski z przeprowadzonych badań uzasadniają rekomendowanie objęcia rynku usług budowlanych zaleceniami właściwymi dla rynku usług powszechnych, stanowiących szczególny rodzaj usług publicznych właściwych dla sektorów strategicznych, objętych kryteriami regulacji sektorowych dotyczących sprawozdawczości w zakresie świadczenia usług powszechnych, standaryzacji oraz profesjonalizacji.

Geneza raportowania niefinansowego jako uzupełnienia sprawozdawczości finansowej wynikała z potrzeby zwiększenia przejrzystości informacji społecznych i środowiskowych ujawnianych przez jednostki gospodarujące wszystkich sektorów⁷. Regulacje Komisji Europejskiej z 2011 r. w tym zakresie odwołują się do potrzeby ujednoczenia zasad oraz udoskonalania ujawniania informacji niefinansowych na rzecz przejrzystości na podobnie wysokim poziomie we wszystkich

7 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej, t. 57 z 15 listopada 2014 r.

państwach członkowskich⁸. W przyjętych regulacjach zwarte zostały odwołania do wytycznych społecznej odpowiedzialności przedsiębiorstw, w tym ujawniania przez przedsiębiorstwa informacji na temat zrównoważonego rozwoju, w tym czynników społecznych i środowiskowych poprzez rozpatrywanie szans i zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju w celu wzmacniania zaufania inwestorów i konsumentów. Wskazano, że ujawnianie informacji niefinansowych ma podstawowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego zarządzania zasobami na rzecz połączenia długoterminowej rentowności ze sprawiedliwością społeczną i ochroną środowiska. Kontekst zrównoważonego zarządzania zasobami w aspekcie środowiskowym, zarządzania ryzykiem poprzez zarządzanie wpływem ma zostać ujawniony w przygotowanym sprawozdaniu zintegrowanym, w którym kwestie środowiskowe powinny być ukazane jako obecny oraz przewidywany wpływ działalności jednostki na środowisko, zdrowie, bezpieczeństwo, w odniesieniu do nieruchomości i infrastruktury poprzez zmniejszone zużycie zasobów nieodnawialnych, ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, materiałów oraz zrównoważone zagospodarowanie gruntów. Minimalne wymogi prawne w odniesieniu do zakresu ujawnianych informacji mają gwarantować wiarygodny i pełny obraz realizowanej strategii, uzyskiwanych wyników oraz ryzyka, zapewniając spójność i porównywalność niefinansowych informacji włączanych do sprawozdań z działalności, w szczególności jednostek interesu publicznego, w przypadku grup kapitałowych ujawnianych w sprawozdaniach skonsolidowanych. Sektorowe ujęcie raportowania oraz metodologia raportowania niefinansowego ma ułatwiać identyfikację kluczowych dla danego sektora obszarów wpływu, a wykorzystanie krajowych, unijnych oraz międzynarodowych zasad ramowych⁹ powinno porządkować tworzenie systemów informacyjnych. W ślad za zaprezentowanymi regulacjami zakomunikowane zostały wytyczne stanowiące metodykę sprawozdawczości niefinansowej¹⁰, która dzięki wspierającym inteligentnym systemom raportowania oraz

8 Komunikat Komisji Europejskiej przyjęty w dniu 13 kwietnia 2011 r. zatytułowany *Akt o jednolitym rynku – Dwanaście dźwigni na rzecz pobudzenia wzrostu gospodarczego i wzmocnienia zaufania. Wspólnie na rzecz nowego wzrostu gospodarczego*; rezolucja z dnia 6 lutego 2013 r. zatytułowana *Społeczna odpowiedzialność przedsiębiorstw: rozliczalne, przejrzyste i odpowiedzialne zachowanie przedsiębiorstw a trwały wzrost oraz Społeczna odpowiedzialność przedsiębiorstw: dbanie o interesy obywateli a droga do trwałego ożywienia gospodarczego sprzyjającego włączeniu społecznemu*; Dokument końcowy (pkt. 47) przyjęty podczas konferencji ONZ Rio+20, zatytułowany *Takiej przyszłości chcemy*, podkreśla wagę sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz potrzebę rozwoju najlepszych praktyk wspomagających integrację informacji finansowych i niefinansowych, [za:] Dyrektywa 2013/34/UE, s. L 330/1–4.

9 System eko-zarządzania i audytu (EMAS); międzynarodowe zasady ramowe, takie jak inicjatywa ONZ Global Compact; wytyczne Organizacji Współpracy Regionalnej i Rozwoju (OECD) dla przedsiębiorstw wielonarodowych; norma Międzynarodowa Organizacji Normalizacyjnej ISO 26000; Globalna Inicjatywa Sprawozdawcza lub inne uznane międzynarodowe zasady ramowe.

10 Dz.Urz. Unii Europejskiej z dnia 5 lipca 2017 r., Komunikat Komisji Europejskiej Wytyczne dotyczące sprawozdawczości w zakresie informacji niefinansowych (metodyka sprawozdawczości niefinansowej), 2017/C 215/01.

innowacyjnym praktykom w zakresie sprawozdawczości, umożliwi przejrzyste zarządzanie przedsiębiorstwem w realizacji strategii, w tym w zakresie inwestycji długoterminowych, w obszarze istotnym dla stabilnego rozwoju jednostek gospodarczych. Ujawnianie informacji w oparciu o zasady rzetelności i wyważenia, kompleksowości i zwięzłości, strategicznego ujęcia zorientowanego na przyszłość oraz istotności¹¹ powinno umożliwić zainteresowanym stronom pozyskanie spójnych informacji o modelu biznesowym, strategii, głównych ryzykach oraz sposobie zarządzania nim. Prezentacja modelu biznesowego, profilu działalności, w tym profilu relacyjnego oraz systemu raportowania, powinna wyrażać sposób tworzenia i zachowania przez organizację wartości w związku z prowadzoną działalnością w perspektywie długoterminowej i zarządzania wpływem. Analizowane przez autora kwestie środowiskowe w aspekcie ekologicznym oraz społecznym poprzez wpływ na zdrowie jednostek, jaki wywiera działalność przedsiębiorstwa, wyróżnione zostały w wytycznych, jako kategorie ujawnianych istotnych informacji dotyczących: „zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli; wpływu zużycia energii na środowisko, bezpośrednie i pośrednie emisje; wykorzystywanie i ochrona zasobów naturalnych i związana z tym ochrona bioróżnorodności; gospodarowanie odpadami; wpływ na środowisko transportu lub wykorzystywania produktów i usług oraz ich unieszkodliwiania oraz opracowywanie produktów i usług ekologicznych”¹². Dokument zawiera prezentację krajowych, unijnych i międzynarodowych zasad ramowych we wskazanych obszarach¹³. Nadrzędnym celem raportowania niefinansowego oraz zintegrowanego stało się ujawnienie przez jednostkę gospodarującą uwarunkowań oraz rezultatów procesów tworzenia wartości, w tym wkładu organizacji w realizację celów zrównoważonego rozwoju. Konceptualne opracowanie zawierające wytyczne dla prezentacji modelu biznesowego opublikowane zostało w 2017 r. przy wsparciu Międzynarodowej Rady ds. Raportowania Zintegrowanego¹⁴. Uwzględnienie wytycznych Dyrektyw Europejskich dot. raportowania niefinansowego umożliwi zastosowanie metodycznego podejścia tworzenia i prezentacji modelu biznesowego dla potrzeb sprawozdawczości, w tym profilu działalności wraz z profilem relacyjnym oraz wykorzystywanego systemu raportowania efektów zarządzania wartością i zarządzania wpływem, w związku z prowadzoną działalnością w perspektywie długoterminowej. Odwołując się do wyzwań technologicznych, wykorzystanie zaawansowanych narzędzi analityki w sprawozdawaniu niefinansowym ma zapewniać wysoką wartość informacyjną raportowania. Objęcie sektora budownictwa formułą usług powszechnych, warunkujące stosowanie przez podmioty zasad rachunkowości oraz sprawozdawczości

11 *Ibidem*, s. 5–9.

12 *Ibidem*, s. 14–15.

13 *Ibidem*, s. 3–4.

14 C.A. Adams, *The Sustainable Development Goals, integrated thinking and the integrated report*, http://integratedreporting.org/wp-content/uploads/2017/09/SDGs_integratedthinking_and_integratedreport.pdf [dostęp: 26.09.2017].

regulacyjnej, w odniesieniu do informacji niefinansowych wspierało będzie procesy profesjonalizacji działalności w sektorze.

1. Koncepcja zintegrowanego raportowania niefinansowego w modelu usług dedykowana podmiotom sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości ma przyczynić się do tworzenia wiedzy, będąc kompleksowym, w części zautomatyzowanym oraz uniwersalnym narzędziem, dostarczającym informacji wspierających realizację celu ciągłego doskonalenia usług.
2. Wytyczne raportowania niefinansowego dla podmiotów sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości (sektorowe wytyczne GRI Construction and Real Estate Sector Disclosures, GRESB Real Estate Assessment and ESG benchmark) mają porządkować opracowanie zalecanej prezentacji modelu biznesowego oraz raportu zintegrowanego uwzględniającego integrację celów zrównoważonego rozwoju ze sprawozdawczością organizacji. Propozycję autorską stanowi zintegrowanie systemu niefinansowego raportowania z POE oraz zalecenie włączenia CVM.

Realizacja celu badań znajduje odzwierciedlenie w strukturze monografii, w której zawarto wyniki badań eksploracyjnych umożliwiające dokonanie uogólnień oraz praktyczne (pragmatyczne) ujęcie analizowanego problemu. Opracowanie obejmuje trzy rozdziały.

Rozdział pierwszy prezentuje genezę raportowania niefinansowego oraz jego znaczenie w kontekście zarządzania wpływem na rynku nieruchomości. Podjęto próbę wykazania znaczenia sprawozdawczości niefinansowej dla wyrażania wpływu w wymiarze środowiskowym i społecznym istotnych w perspektywie ustalania TV, w tym wartości kapitału naturalnego, stanowiących czynnik kształtowania zrównoważonej wartości, mający mieć w przyszłości odzwierciedlenie w sprawozdawczości jednostek gospodarujących. Autorski wkład stanowiący podsumowanie tej części opracowania to propozycja wielowymiarowego raportowania wpływu z uwzględnieniem wartości kapitału naturalnego i jego ujęciem w wyznaczaniu TEV.

Rozdział drugi odwołuje się do wyzwań transformacji cyfrowej sektora, które mają opierać się na wykorzystaniu technologii BIM oraz baz danych, które posłużą tworzeniu systemu raportowania i przyczynią się do zwiększania wartości informacyjnej danych pozyskiwanych z różnych, ale zintegrowanych źródeł. Tworzenie środowiska zabudowanego wyposażonego w nowe technologie, w tym informacyjno-komunikacyjne definiuje w nowym ujęciu wartość dodaną, która w procesach zarządzania przez wartości, wyceny i oceny znalazła trwałe odzwierciedlenie. Wykorzystanie technologii BIM wywodzącej się z technologii PLM, wyznacza nowy wymiar raportowania. Raportowania, które powinny sprostać wyzwaniu sprawozdawczości zdigitalizowanej, odpowiedzialnej, interaktywnej i w znacznej części zautomatyzowanej. Propozycja włączenia do systemu raportowania narzędzia POE ma zapewnić wspomnianą interaktywność i przyczynić się tym samym do ukonstytuowania się wyższego

poziomu dojrzałości wyrażania wpływu w procesie raportowania, które wyznacza nową erę sprawozdawczości korporacyjnej włączającej doświadczenia interesariuszy. Rozdział zawiera prezentację koncepcji POE, jej genezę, rozwój oraz znaczenie dla implementowania jej w systemie raportowania. Zastosowanie koncepcji rozpatrywane jest na tle wykorzystywanych ocen, rekomendacji, wytycznych w odniesieniu do projektowania oraz zarządzania środowiskiem zabudowanym w sposób odpowiedzialny, w analizie wymiaru środowiskowego. Skoncentrowano analizę na mniej znanych, nie podlegających kosztownej certyfikacji systemach ocen, w których koncepcja POE powinna zostać zaimplementowana, jako interaktywna metoda uzupełniająca zautomatyzowane procesy raportowania.

Rozdział trzeci obejmuje prezentację koncepcji uniwersalnego systemu odpowiedzialnego raportowania – systemu zintegrowanego raportowania niefinansowego dedykowanego podmiotom rynku nieruchomości. Proponowane rozwiązanie przyczyni się do tworzenia wiedzy, będąc kompleksowym oraz uniwersalnym narzędziem dostarczającym informacje dla formułowania celów inwestycyjnych oraz zarządzania majątkiem. Autor podejmuje próbę wyrażenia zasadności wykorzystania narzędzia w środowisku współdzielenia danych z zaleceniem implementacji metody jako rekomendowanego narzędzia interaktywnej komunikacji (ang. *information & communication technology* – ICT) dla rozwinięcia najwyższego poziomu technologii BIM w zakresie analityki oraz raportowania – 7D BIM.

Analiza źródeł literatury naukowej koncentruje się na problemie raportowania niefinansowego, wykorzystania metodyki POE w warunkach poszukiwania rozwiązań służących zwiększaniu transparentności oraz podwyższaniu wartości informacyjnej sprawozdań podmiotów sektora budownictwa i obsługi rynku nieruchomości w realizacji celu tworzenia odpowiedzialnych raportów zintegrowanych. Efektem badań jest pragmatyczne ujęcie koncepcji POE wspierającej procesy raportowania z rekomendowanym ujęciem w sprawozdawczości niefinansowej oraz systemie oceny jakości środowiska zurbanizowanego. Autor przedstawia wykorzystywane metodyki na tle wiodących systemów oceny i certyfikacji budownictwa oraz najlepszych praktyk oceny według rekomendacji RIBA¹⁵ (Royal Institute of British Architects) oraz ILFI¹⁶ (International Living Future Institute). Przyjęty cel badań podyktowany jest wnioskami z wcześniej realizowanych projektów dotyczących barier informacyjnych na rynku nieruchomości, wpływających na niespełniany oczekiwań poziom profesjonalizmu usług jego uczestników. Autor uznaje, że dobrowolne systemy certyfikacji budownictwa nie są wystarczające i wskazuje na zasadność objęcia systemem

15 Royal Institute of British Architects, *RIBA Plan of work 2020. Overview*, <https://www.architecture.com/-/media/GatherContent/Test-resources-page/Additional-Documents/2020RIBA-PlanofWorkoverviewpdf.pdf> [dostęp: 23.07.2020].

16 International Living Future Institute, *Living building challenge & the WELL building standard. Approaches for projects seeking a dual rating*, <https://living-future.org> [dostęp: 19.04.2020].

regulacji wykorzystanie metodyki POE – odwołując się do rozwiązań brytyjskich – w projektach publicznych¹⁷. Należy w tym miejscu podkreślić dokonania RIBA na rzecz praktycznego wykorzystania koncepcji w ocenie nieruchomości. Opracowania RIBA stanowią szczególnie wartościowe źródło informacji dla procesów zarządzania przez wartość oraz dokonywanych ocen uwzględniając kontekst „zielonej wartości”. Dostrzeżona została przez środowisko architektów jako metodyka, która powinna być włączona w procesy tworzenia designu, antycypowania przyszłych form integracji grup roboczych, w celu uzyskiwania doskonalszych rezultatów procesów projektowania osiąganych dzięki wyższemu poziomowi koordynacji oraz integracji, w których kluczową rolę odgrywa technologia BIM oraz inteligentne rozwiązania w aspekcie zamówień¹⁸ oraz raportowania, również w odniesieniu do sprawozdawczości niefinansowej oraz zintegrowanej. Wskazane innowacyjne rozwiązania wpisują się w nurt rozwoju technologii zawierających narzędzia oceny jakości designu – oceny jakości środowiska zabudowanego – zakładające wielowymiarowe, wymagające zaangażowania interesariuszy, włączające ujęcie.

17 Royal Institute of British Architects, *Post occupancy evaluation: How the government can get most out of capital funding programs*, <https://www.architecture.com/-/media/gathercontent/post-occupancy-evaluations/additional-documents/ribapoepolicypaperpdf.pdf> [dostęp: 18.04.2018]; Royal Institute of British Architects and R.S. Hay, D. Bradbury, K. Dixon, F. Martindale, A.S. Tait, *Building knowledge: Pathways to post occupancy evaluation*, <https://www.architecture.com/-/media/gathercontent/post-occupancy-evaluation/additional-documents/buildingknowledgepathwaystopoepdf.pdf> [dostęp: 18.04.2018]; Royal Institute of British Architects, *Post occupancy evaluation and building performance evaluation*, <https://www.architecture.com/-/media/gathercontent/post-occupancy-evaluation/additional-documents/ribapoebpeprimerpdf.pdf> [dostęp: 18.04.2018].

18 Royal Institute of British Architects, *Ten Principles for Procuring Better Outcomes*, <https://www.architecture.com/-/media/gathercontent/ten-principles-for-procuring-better-outcomes/additional-documents/tenprinciplesforprocuringbetteroutcomes2016versionpdf.pdf> [dostęp: 18.04.2018]; KPMG Advisory, *Procurement Innovation Challenge – jak kupować innowacje, kupując innowacyjnie* [dostęp: 20.10.2017].