Ewa Kucharska-Stasiak

Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 36/1, 101-111

2014

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI
WYDZIAŁ NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA

STUDIA I PRACE WYDZIAŁU NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA NR 36, T. 1

Ewa Kucharska-Stasiak*
Uniwersytet Łódzki

WPŁYW WSPÓŁCZESNYCH KONCEPCJI WYCENY NA METODYKĘ WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

STRESZCZENIE

Ukształtowana w Polsce metodyka wyceny nieruchomości czerpie z dorobku historycznie wypracowanych trzech koncepcji: amerykańskiej, brytyjskiej i niemieckiej. Celem opracowania jest przedstawienie koncepcji wyceny w poszczególnych szkołach, ich podobieństw i różnic oraz wykazanie ich wpływu na rozwiązania przyjęte w Polsce. Najsilniejszy wpływ wywarła brytyjska szkoła wyceny.

Słowa kluczowe: metodyka wyceny nieruchomości, szkoły wyceny

Wstęp

Źródła wyceny nieruchomości osadzone są w teorii ekonomii. Pomimo wspólnych korzeni, nie wykształciła się na świecie jedna metodyka wyceny, a powstało wiele koncepcji. Na ich ukształtowanie istotny wpływ wywarły metodyki wypracowane w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii i w Niemczech. Jakość przyjętych rozwiązań, siła ich oddziaływania na metodyki w innych państwach spowodowały, że można wyróżnić trzy szkoły wyceny: szkołę amerykańską – uznaną za

* Adres e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

najbardziej rynkową, szkołę brytyjską oraz konserwatywną szkołę niemiecką. Nie pozostają one stałe i niezmienne, podlegają dalszym ewolucjom.

Na kształt współczesnej koncepcji wyceny wpływ wywarły – obok szkół wyceny – inicjatywy, podejmowane przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA (pozostającą pod wpływem szkoły brytyjskiej) oraz Międzynarodowy Komitet Wyceny Nieruchomości, czerpiący z dorobku szkoły amerykańskiej. Ich wpływ widoczny jest poprzez stworzenie i propagowanie Europejskich i Międzynarodowych Standardów Wyceny. Metodyka wyceny w Polsce jest silnie osadzona w historycznie ukształtowanych koncepcjach wyceny.

Cel opracowania i przyjęta metoda badań

Celem opracowania jest przedstawienie koncepcji wyceny w poszczególnych szkołach, ich podobieństw i różnic oraz wykazanie ich wpływu na rozwiązania przyjęte w Polsce. Opracowanie posiada charakter teoretyczny. W pracy zastosowana została metoda analizy literatury przedmiotu, pozwalająca przedstawić podstawowe założenia metodyczne w szkołach wyceny i określić źródła przyjętych rozwiązań w Polsce.

Wyłonienie się trzech szkół wyceny nieruchomości

Metodyka wyceny ma swoją wielowiekową historię [Miller, Matkosyan 2003]. Jej korzenie osadzone są na gruncie rozważań poświęconych kategorii wartości i zasadom jej pomiaru. Już A. Smith w *Bogactwie narodów*, opisując działanie rynku, pokazał, że rynki nie mogą działać efektywnie bez dokładnej wyceny. Mnogość celów wyceny potwierdza wieloaspektową rolę wyceny dla ich poprawnego funkcjonowania.

Ekonomiczne korzenie poddawane były wpływom lokalnych rozwiązań, będących wynikiem przenikania się teorii z praktyką. W stosunku do ostatecznego kształtu wyceny duże znaczenie posiadały zwyczaje lokalne, w tym uwarunkowania społeczne, kulturowe, psychologiczne. Istotny wpływ na lokalne metodyki wyceny wywierała zróżnicowana przejrzystość tego rynku, przejawiająca się deficytem informacji. W efekcie wykształciła się mozaika różnorodnych, krajowych metodyk

wyceny. Jednak jakość przyjętych w Stanach Zjednoczonych, w Wielkiej Brytanii i w Niemczech rozwiązań, siła ich oddziaływania na metodyki w innych państwach spowodowały, że można wyróżnić trzy szkoły wyceny: szkołę amerykańską, szkołę brytyjską oraz szkołę niemiecką[1].

Te zróżnicowane koncepcje wyceny przyjmowane były jako dobre wzorce przy opracowywaniu krajowych zasad wyceny w innych państwach. Przykładowo, brytyjskie zasady wyceny, ujęte w formie standardów RICS (*Red Book*), zostały zaakceptowane przez Kraje Wspólnoty Narodów, a widoczne są w dalszym ciągu w dawnych terytoriach zależnych takich, jak m.in. Hong Kong, Singapur, Indie, Australia, Nowa Zelandia. Zasady wyceny, obowiązujące w USA przyjęte zostały także w Kanadzie[2] [Vandell 2007] i w Japonii. W wielu państwach zaczęto interesować się niemiecką koncepcją wartości długotrwałej (wartość bankowo-hipoteczna), rozumianą jako technika analizy ryzyka przez wierzyciela. Koncepcja wartości bankowo-hipotecznej jest promowana dla sektora bankowego w ramach Unii Europejskiej.

Korzenie współcześnie dominującej na świecie koncepcji wyceny zrodziły się w USA. W szkole amerykańskiej metodyka wyceny posługuje się pojęciem podejść[3], wśród których wyróżniono trzy rodzaje: porównawcze, dochodowe i kosztowe.

Na kształt wyceny w Wielkiej Brytanii największy wpływ wywarł Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS)[4]. Oddziaływanie RICS stworzyło podwaliny powstania brytyjskiej szkoły wyceny. Anglicy nie posługują się – jak Amerykanie – pojęciem podejść, tylko metod. Stosują pięć metod wyceny [Adair i in. 1993]: metodę porównawczą, metodę inwestycyjną, metodę kosztową, metodę zysków i metodę rezydualną (pozostałościową).

---

[1] W niniejszym opracowaniu szkoła nie jest definiowana jako instytucja oświatowo-wychowawcza, której zadaniem jest kształcenie i wychowywanie czy jako siedzibą tej instytucji. Oznacza wyodrębnioną, zaakceptowaną w danym kraju koncepcję (filozofię) wyceny nieruchomości, wykładaną na uczelniach wyższych, aprobowaną w praktyce nie tylko w ramach danego państwa, ale również przejmowaną przez środowiska naukowe i praktykę zawodową w innych państwach. Określenie to nawiązuje do faktu, że dana koncepcja wyceny ma swoich nauczycieli i uczniów.

[2] Kanada początkowo powielała brytyjską koncepcję wyceny, uległa jednak koncepcji amerykańskiej.

[3] Pojęcie „podejść" w wycenie wprowadził A. Marshall [1925], uznawany za ojca wyceny nieruchomości.

[4] Na kształt wyceny także wpłynęły takie instytucje, jak: ISVA (Samorządowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Pośredników) oraz IRRV (Instytut Dochodów, Podatków i Wyceny).

W Niemczech nie ma jednej, uznanej instytucji, regulującej zasady wyceny. Na kształt wyceny wpływ wywierało 30–40 podmiotów, dlatego też konieczna stała się interwencja państwa. Powstało ustawodawstwo, regulujące zasady wyceny. W szkole niemieckiej rzeczoznawcy posługują się trzema podejściami: podejściem porównawczym, dochodowym i kosztowym.

Podobieństwa i różnice w założeniach metodycznych wyceny

Porównania metod i procedur wyceny wskazują na znaczne podobieństwa pomiędzy tymi szkołami: koncepcja wyceny osadzona jest na trzech podejściach, wyodrębniono wartości, które mają obiektywizować rynek i wartości dla indywidualnego odbiorcy (wartość indywidualna). Obok cech wspólnych występują wyraźne różnice[5]. W opinii metodyków różnice pomiędzy szkołą amerykańską i brytyjską mają głównie charakter terminologiczny, a sama filozofia wyceny uznawana jest za bardzo podobną [Novelli, Procter 1992]. Znacznie głębsze różnice ujawnia porównanie metodyki brytyjskiej i amerykańskiej z metodyką niemiecką [Vogel 1999]. Jedną z różnic jest liczba stosowanych podejść w wycenie danej nieruchomości. W szkole amerykańskiej przy wycenie każdej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się jednocześnie trzema podejściami [Wiliams, Ventalo 1984]. Amerykanie twierdzą, że jedynie niewielki odsetek nieruchomości daje się prawidłowo oszacować przy zastosowaniu tylko jednego podejścia [Avery 1993]. Wskazana wartość nieruchomości nie jest średnią wyników cząstkowych [Wiliams, Ventalo 1992]. Rzeczoznawcy analizują wyniki i przypisują największą wagę podejściu, które jest najbardziej przydatne dla tego typu wyceny. Dwa pozostałe podejścia stanowią sprawdzian. Ich celem jest wsparcie prawidłowości wniosków. Nie jest konieczne, by wynik któregoś z podejść stanowił wynik końcowy wyceny. W szkole brytyjskiej rzeczoznawca wybiera jedną z pięciu wyróżnianych metod: do wyceny nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych – metodę porównawczą, do wyceny nieruchomości generujących dochody – metodę inwestycyjną, w przypadku nieruchomości, dla których brak rynku najmu, a które rzadko stanowią przedmiot obrotu czy dla potrzeb ubezpieczeniowych – metodę kosztową. Metoda zysków stosowana jest do wyceny nieruchomości przedsiębiorstw oraz nieruchomości, na których występuje operator.

[5] Porównanie szkół wyceny przez osobę spoza analizowanych obszarów jest niezmiernie trudne, dlatego też przedstawiony katalog różnic ma charakter autorski.

Metoda rezydualna zaś przeznaczona jest do wyceny nieruchomości poddawanych działalności remontowej lub inwestycyjnej. W szkole niemieckiej rzeczoznawcy stosują przynajmniej dwa podejścia, w tym zawsze podejście kosztowe.

Analizowane szkoły przypisują różne znaczenie poszczególnym podejściom w procesie określania wartości. W Wielkiej Brytanii podejście kosztowe stosowane jest do wyceny nieruchomości, które rzadko stanowią przedmiot obrotu na rynku i dla których nie można ustalić wartości rynkowej. W USA podejście to ma znaczenie wspomagające, a w Niemczech ma znaczenie podstawowe. Szkoły te różnią się także źródłami pochodzenia danych do wyceny i ich ujawnianiem lub utajnianiem w dokumencie wyceny. W szkole amerykańskiej i brytyjskiej, źródłami są nie tylko dowody rynkowe, ale również wyniki nieformalnych badań. Obie szkoły uważają, że każda informacja liczbowa, pochodząca z rynku, odpowiednio uzasadniona, może być przyjęta jako dana rynkowa. Pojęcie danych rynkowych jest zatem szersze niż dowodów rynkowych. W Niemczech źródłem danych są tylko dowody rynkowe z aktów notarialnych.

Różnice występują także w sposobie ujawniania danych w dokumentach z wyceny. W szkole amerykańskiej rzeczoznawcy w pełni ujawniają szczegóły sprzedaży nieruchomości porównywalnych, przyjętych do wyceny przedmiotowej nieruchomości. W szkole brytyjskiej rzeczoznawcy nie ujawniają danych, bowiem szczegóły transakcji nie są w Wielkiej Brytanii własnością publiczną. W Niemczech z kolei szczegóły indywidualnych transakcji są objęte ustawą o ochronie informacji, rzeczoznawcy podają tylko dane zagregowane.

Istotną różnicą jest odmienna interpretacja wartości rynkowej. Interpretacja w Wielkiej Brytanii i w USA jest podobna [Novelli, Procter 1992]. Istotną cechą szkoły amerykańskiej jest poszukiwanie wartości przy założeniu optymalnego sposobu użytkowania (*highest and best use*). Zasada ta, wprowadzona do metodyki wyceny już w 1903 roku, jest dobrze rozumiana i akceptowana na rynku amerykańskim. W Wielkiej Brytanii – oprócz zasady *highest and best use* – dopuszcza się dodatkowo założenie o wartości nadziei (*hope value*), pozwalające wycenić nieruchomość na podstawie zachowań rynkowych, nawet, gdy nie ma przyzwolenia prawnego na takie wykorzystanie nieruchomości. Natomiast w metodyce niemieckiej funkcję wartości rynkowej pełni tzw. wartość obiegowa (*Verkerswert*), obliczana jako średnia cena, co zasadniczo zmienia koncepcję wartości, której celem jest obiektywizacja rynku. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, a nie jej potencjał.

Charakterystyczną cechą metodyki niemieckiej jest poszukiwanie wartości długotrwałej, odwzorowującej długofalowe tendencje rynkowe (*Beleihungswert*).

W poszczególnych szkołach ujawniają się różnice w metodyce wyceny. Stanowi to m.in. następstwo nie tylko inaczej zdefiniowanej wartości nieruchomości, ale także różnic w definiowaniu przedmiotu wyceny. W szkole amerykańskiej i brytyjskiej przedmiotem wyceny są prawa do osiągania dochodu, które przy wycenie prawa własności są nieograniczone w czasie. W szkole niemieckiej przedmiotem wyceny jest nieruchomość, dlatego też okres generowania dochodów odwzorowuje okres ekonomicznej żywotności budynku.

Źródłem różnic są także zasady odwzorowywania rynku. Za najbardziej rynkową szkołę wyceny uznać należy szkołę amerykańską, w której zawsze przyjmowane jest założenie zmienności rynku, co zgodne jest z podkreślanymi przez Amerykanów zasadami wyceny nieruchomości, w tym m.in. zasadą antycypacji (inwestor nie kupuje przeszłości ani teraźniejszości, kupuje przyszłe korzyści, generowane przez nieruchomość), zasadą zmiany (nic nie jest stałe, zmiany zachodzą nie tylko na nieruchomości, ale także w jej otoczeniu), zasadą konkurencji, ale także zasadą równowagi wewnętrznej, czyli równowagi pomiędzy wartością gruntu a wartością zabudowań. Zasada ta stała się podstawą rozwiniętej w Stanach Zjednoczonych koncepcji *highest and best use*, czyli najlepszego wykorzystania. Odwzorowanie zmienności rynku widoczne jest we wszystkich podejściach.

W podejściu dochodowym powszechnie stosowana jest zatem technika dyskontowanych strumieni dochodów. Dyskontowanie przyszłych dochodów wymaga zastosowania perspektywicznej, a nie historycznej stopy dyskontowej [Avery 1993, 6; *Wycena nieruchomości* 2006, 309]. Zmienny dochód przyjmowany jest nie tylko w okresie prognozy, ale również po tym czasie, co znajduje odwzorowanie w sposobie wyznaczania wartości rezydualnej[6]. Zmienność wynika nie tylko ze zmian, zachodzących na samej nieruchomości, ale stanowi ekstrapolację dotychczasowych trendów rynkowych. Założenie to ma decydujące znaczenie dla przyjmowanego poziomu stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji w wartości rezydualnej, powoduje,

[6] W szkole amerykańskiej występuje dwuetapowy proces obliczania wartości rezydualnej. Dla odwzorowania zmienności rynku rzeczoznawcy przyjmują różny poziom stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji. W szkole brytyjskiej przyjmuje się, że po okresie prognozy dochód stabilizuje się na poziomie dochodu z ostatniego roku, co oznacza, że stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa są sobie równe [Novelli, Prokter 1992, 251].

że ich poziom zawsze musi być różny[7]. Metodycy proponują uwzględnić zmiany rynkowe nie tylko poprzez ekstrapolacje dotychczasowych trendów, ale poprzez odwzorowanie przebiegu cykli rynku nieruchomości [Pyhrr i in. 1996].

W szkole brytyjskiej rynek jest tłem, jego zmienność nie wpływa na wysokość dochodu, a jedynie na ryzyko osiągania dochodu, uzyskiwanego w przyszłości, ale przyjmowanego na poziomie rynkowym w dniu wyceny. W szkole niemieckiej rynek jest statyczny. W metodyce wyceny stosowana jest tylko technika kapitalizacji prostej, brak natomiast techniki dyskontowanych strumieni dochodów. Technika ta znana jest na etapie oceny ekonomicznej efektywności inwestycji. Odmienność stosowania podejścia dochodowego w szkole niemieckiej widać szczególnie na etapie wyznaczania dochodu, generowanego przez nieruchomość – zostaje on rozdzielony na dochód przypisany gruntowi i budynkowi. Kapitalizacji podlega tylko dochód przypisany budynkowi. Jego wartość zostaje powiększona o wartość gruntu.

Odmienność metodyk wyceny widoczna jest również na etapie stosowania podejścia porównawczego i kosztowego. W szkole amerykańskiej wyceniana nieruchomość porównywana jest z 3–5 nieruchomościami. Jeżeli przyjęte do porównania transakcje odwzorowywały inny stan rynku, rzeczoznawca wyznacza trend czasowy, by skorygować cenę sprzedaży. Jeżeli aktywność rynku jest mała, trend czasowy może być wyznaczony na podstawie cen ofertowych. W procesie porównywania zawsze powinny być uwzględniane takie cechy nieruchomości jak: rodzaj zbywanego prawa, warunki finansowania, warunki sprzedaży, stan rynku, lokalizacja, cechy fizyczne nieruchomości, jej cechy ekonomiczne (koszty utrzymania, jakość najemców), wykorzystanie gruntu [*Wycena nieruchomości* 2006, 263]. Korekty mogą być wyrażone kwotowo lub procentowo [*Wycena nieruchomości* 2006, 279–281]. Niektórzy autorzy uważają, że ogólna korekta nie powinna przekraczać 25% ceny nieruchomości porównywalnej [*Wycena nieruchomości* 2006]. Przekroczenie tej granicy oznacza brak porównywalności, co pozostaje w sprzeczności z założeniem podejścia porównawczego.

W szkole brytyjskiej obowiązuje zasada, że podstawą porównań jest tylko jedna, najbardziej podobna nieruchomość, która niedawno była zbyta. W szkole nie-

[7] Jeżeli rynek nieruchomości jest w fazie wzrostu, to zgodnie z zależnością, że stopa kapitalizacji równa jest stopie dyskontowej, skorygowanej o parametr „g", który oznacza zmiany na rynku, stopa kapitalizacji będzie wykazywała tendencje malejące, jeżeli rynek będzie wykazywał spadek, stopa kapitalizacji, odwzorowująca ryzyko inwestowania, będzie rosła.

mieckiej podstawą porównań jest kilka nieruchomości. W podejściu tym, podobnie jak w podejściu dochodowym, rozdziela się wartość gruntu od wartości naniesień.

We wszystkich szkołach zastosowanie podejścia kosztowego – pomimo różnych założeń konceptualnych – prowadzi do określenia wartości rynkowej. W Stanach Zjednoczonych określenie wartości nieruchomości wymaga oszacowania kosztu nabycia gruntu i zabudowy nieruchomości o równej użyteczności z uwzględnieniem jej zużycia. Rozdzielenie wartości gruntu i wartości budynków ma charakter teoretyczny [Rattermann 2009]. Zarówno informacje o kosztach kupna gruntu, jak i kosztach wzniesionych budynków pochodzą z rynku nieruchomości. Koszt nabycia gruntu ustalany jest na poziomie jego wartości rynkowej przy założeniu najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Koszty budowy odwzorowują koszty ponoszone przez dewelopera lub inwestora, a obejmują koszty bezpośrednie i koszty pośrednie. Koszty bezpośrednie (zwane twardymi), to koszty powstałe u wykonawcy. Koszty pośrednie (zwane miękkimi), ponoszone dodatkowo przez inwestora lub dewelopera, obejmują honoraria architektów, rzeczoznawców, ubezpieczenie w trakcie budowy, zmianę tytułu prawnego, koszty marketingu oraz koszty wynajmu pomieszczeń do poziomu rynkowego [Rattermann 2009]. Podejście kosztowe musi również odzwierciedlić wynagrodzenie za ryzyko podjęte przez dewelopera [Rattermann 2009]. Wśród metod określania zużycia dopuszczona jest metoda oparta na wskaźnikach ekonomicznych. Wykorzystuje ona do oceny stopnia zużycia porównywalne sprzedaże nieruchomości, przynoszących podobne straty ekonomiczne [Rattermann 2009], albo wskaźniki ekonomiczne – głównie dochody, generowane przez nieruchomości[8]. Pozwala to kwantyfikować zarówno zużycie materialne, jak i niematerialne. Skoro wszystkie dane pochodzą z rynku nieruchomości, podejście kosztowe prowadzi do określenia wartości rynkowej. W szkole amerykańskiej i brytyjskiej podejście to pełni funkcję uzupełniającą w stosunku do pozostałych podejść. Stosowane jest ono jako podejście podstawowe tylko wtedy, gdy żadne inne nie może być zastosowane. Największa jego zasadność występuje w przypadku wyceny nieruchomości z nową, mało zużytą zabudową. W szkole niemieckiej podejście to uzyskuje priorytetowe znaczenie. Oparte jest na innych założeniach: przedmiotem wyceny jest koszt odtworzenia wiernej kopii, a stopień zużycia określony jest przy pomocy metod czasowych.

[8] Podstawą oceny stopnia zużycia jest przekonanie o istnieniu związku pomiędzy wiekiem, zużyciem a dochodowością budynku. Im budynek starszy i im bardziej zużyty, tym stawki czynszu są niższe. Tezę taką wysunął amerykański ekonomista G. Terbourgh [Wieteska 1987]. Przedstawione przez niego dane wskazują, że dla budynków o okresie trwałości powyżej 50 lat, przeciętny czynsz miesięczny stanowił 50% stawki czynszu typowej dla budynku o okresie użytkowania do 10 lat.

Funkcjonowanie w praktyce kilku szkół wyceny powoduje, że ta sama nieruchomość, wyceniana w tym samym czasie dla tego samego celu, uzyska inny poziom wartości. Źródłem różnic będą różnice w metodykach wyceny[9].

Wpływ szkół wyceny na metodykę wyceny w Polsce

Wszystkie trzy szkoły wyceny wywarły znaczny wpływ na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce[10]. Wydaje się, że największy wpływ posiadała brytyjska szkoła wyceny. Wpływ widoczny jest w stosowaniu jednego podejścia do wyceny danej nieruchomości i preferowaniu podejścia porównawczego i dochodowego; w ramach podejścia dochodowego w:

a) w preferowaniu techniki kapitalizacji prostej;
b) w przyjmowaniu podobnych założeń przy naliczaniu dochodów – przyjmowaniu stawek czynszowych na dzień wyceny po wygaśnięciu umowy najmu;
c) na etapie określania wartości rezydualnej w przyjmowaniu wysokości stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji na tym samym poziomie;
d) braku rozdzielenia gruntu i budynku jako składowych, generujących dochód;
e) wyznaczaniu stóp kapitalizacji w oparciu o dane rynkowe.

Podobnie jak w Wielkiej Brytanii, w Polsce występuje duże zaufanie do wyników wyceny w podejściu porównawczym.

Wpływ amerykańskiej metodyki wyceny widoczny jest szczególnie w ujawnianiu w dokumencie z wyceny danych rynkowych, dotyczących sprzedaży nieruchomości, a także w przyjmowaniu 3–5 nieruchomości do porównań w podejściu porównawczym. Wpływ ten widoczny jest również w interpretacji wartości rynkowej nieruchomości, osadzonej na założeniu *highest and best use*. Koncepcja ta została zaakceptowana przez TEGoVA i zapisana w Europejskich Standardach Wyceny [Grzesik, Żróbek 2012, 97–103].

W przyjętych w Polsce rozwiązaniach widoczny jest również wpływ metodyki niemieckiej. Ujawnił się on na obszarze wycen dla zabezpieczenia wierzytelności

[9] Źródłem różnic może być tzw. niepewność wyceny. Rozpatrywana jest ona jako niepewność pojedynczej wyceny i jako zmienność wyceny, czyli różnica pomiędzy wycenami. Pierwsza wynika z niepewności danych wejściowych, druga danych wyjściowych [French, Gabrielli 2004].

[10] Metodyka wyceny w Polsce uregulowana jest prawnie w Ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Szczegółowe zasady wyceny zawierają standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

w bankach hipotecznych, gdzie przyjęta została niemiecka koncepcja wartości bankowo-hipotecznej, czyli wartości długotrwałej. Określenie tej wartości wymaga jednoczesnego stosowania dwóch podejść w wycenie: podejścia kosztowego i dochodowego.

Podsumowanie

Historycznie ukształtowały się trzy szkoły wyceny nieruchomości. Wywarły one wpływ na metodykę wyceny w innych państwach, w tym również w Polsce. Największe oddziaływanie na koncepcje wyceny w Polsce posiadała szkoła brytyjska. Dominację szkoły brytyjskiej należy ocenić pozytywnie, bowiem koncepcja brytyjska prowadzi do niższego poziom niepewności wyceny dzięki słabszemu – w porównaniu ze szkołą amerykańską – odwzorowaniu zmienności rynku w procesie wyceny. Posiada ona również największe znaczenie w kształtowaniu Europejskich Standardów Wyceny.

Literatura

Adair A., Downie M.L., McGreal S., Vos G. (1993), *European Valuation Practice, Theory and Techniques*, referat wygłoszony na II krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Gdańsk, 7–9 października 1993.

Avery J.H. (1993), *The Income Capitalization Approach to Value as Currently Used in the United States*, referat wygłoszony na II krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Gdańsk, 7–9 października 1993.

French N., Gabrielli L. (2004), *The Uncertainty of Valuation*, "Journal of Property Valuation and Investment", No. 22.

Friedman J.P., Ordway I.N. (1992), *Income Propertry Appraisal and Analysis*, Prentice Hall, New Jersey.

Grzesik K., Żróbek S. (1992), *Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości w Olsztynie", Vol. 20, nr 2.

Marshall A. (1925), *Zasady ekonomii*, t.1, wyd. M. Arcta, Warszawa.

Miller N., Matkosyan S. (2003), *The Academic Roots and Evolution of Real Estate Appraisal*, "The Appraisal Journal", No. 4.

Novelli N. (1992), Procter A., *Real Estate Valuation – A Transatlantic Perspective*, "The Appraisal Journal", No. 4.

Pyhrr S.A., Born W.L., Robinson R.R., Lucas R.R. (1996), *Real Property Valuation in a Changing Economic and Market Cycle*, "Appraisal Journal", No. 1.

Rattermann M.R. (2009), *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago.

The Mallinson Report, *Supplement: Commercial Property Valuations* (1995), Key Findings, RICS, 4.

Vandell K.D. (2007), *Expanding the Academic Discipline of Real Estate Valuation. A Historical Perspective with Implications for the Future*, "Journal of Property Investment & Finance", Vol. 25, No 5.

Vogel R.R. (1999), *Profesjonalne standardy wyceny wartości w Niemczech – porównawcza metoda wyceny i jej uwarunkowania wstępne*, Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości [maszynopis].

Wang K., Wolverton M.L. (2002), *Real Estate Valuation Theory*, "Research Issues in Real Estate", Vol. 8.

Wieteska S. (1987), *Ekonomiczne aspekty procesu zużycia budynków mieszkalnych*, Uniwersytet Łódzki, Łódź.

Williams M.R, Ventalo W.L. (1984), *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, Real Estate Company, Papua New Guinea.

Wycena nieruchomości (2006), red. E. Kucharska-Stasiak, PFSRM, Warszawa.

INFLUENCE OF CONTEMPORARY CONCEPTS OF REAL ESTATE VALUATION ON VALUATION METHODOLOGY IN POLAND

Abstract

The real estate valuation methodology developed in Poland draws on the achievements of the historically developed three concepts of valuation: American, British, and German. The purpose of this paper is to present the concept of valuation in individual schools, their similarities and differences, and demonstrate their impact on the solutions adopted in Poland. The British school of valuation has exerted the strongest influence.

Translated by Ewa Kucharska-Stasiak

Keywords: methodology of real estate valuation, valuation schools.
JEL Code: R30