

Sabina Żróbek

Koncepcje wartości nieruchomości

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 8/2, 5-13

2009

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.

KONCEPCJE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Sabina Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W teorii i praktyce wyceny nieruchomości istnieje wiele kategorii wartości. Klarowne zdefiniowanie wielu z nich stało się koniecznością nie tylko wewnątrz poszczególnych krajów, ale także na arenie międzynarodowej. Warunkiem wielu działań na rynkach nieruchomości jest nie tylko znajomość wartości tego składnika mienia, ale także właściwe pojmowanie koncepcji określonej wartości. W artykule porównano koncepcje wartości rynkowej z koncepcjami kilku wartości innych niż wartość rynkowa (indywidualna, godziwa, dla wymuszonej sprzedaży, bankowo-hipoteczna).

Słowa kluczowe: nieruchomości, koncepcje wartości, standardy wyceny

WPROWADZENIE

Zgodnie z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny wartość jest pojęciem ekonomicznym odnoszącym się do najbardziej prawdopodobnej ceny towaru lub usługi dostępnej na rynku, ustalonej przez kupujących i sprzedających. Nie jest faktem, ale szacunkową ceną za towar lub usługę w konkretnym czasie, w zgodzie z konkretną definicją wartości. Ekonomiczne pojęcie tego terminu odzwierciedla pogląd rynku na korzyści, jakie wiążą się z nabyciem danego towaru lub usługi, na dzień wyceny [International... 2007]. Z zapisów tych wynika, że wartość jest hipotetyczną ceną, a jej hipoteza jest uzależniona od przyjętej podstawy wyceny (rodzaju wartości).

Istnienie różnych rodzajów wartości wymaga od sporządzającego wycenę przedstawienia w sposób przejrzysty definicji określonej wartości, aby nie wprowadzać w błąd korzystających z wyceny oraz wskazać podstawę wyboru danego rodzaju wartości. Wartość rynkowa, co wykazano w artykule, znacząco może różnić się od innych rodzajów wartości. Każdą z zaprezentowanych wartości cechują odrębne jasno sprecyzowane zasady jej określania i interpretacji. Zmiana podstawy wartości może skutkować istotną różnicą w poziomie (wysokości) wyniku wyceny [Żróbek 2009].

Adres do korespondencji – Corresponding author: Sabina Żróbek, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, e-mail: zrobek@uwm.edu.pl

KONCEPCJA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkowa jest pojęciem, które stanowi główną podstawę wartości w wycenie większości zasobów w gospodarkach rynkowych. Definicje przyjęte w poszczególnych krajach, lub nawet wewnątrz danych krajów, mogą się różnić co do szczegółowości ich zapisów. Wszędzie są one jednak powszechnie zrozumiałe i stosowane, zarówno w praktyce wyceny, jak i przez odbiorców wycen. Generalnie uznaje się, iż wartość rynkowa jest wynikiem obiektywnych obserwacji i analiz ogólnych zachowań uczestników rynku. W Polsce ten rodzaj wartości zdefiniowano w ustawie o gospodarce nieruchomościami następująco: „wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997... Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741].

Definicja ta zakłada istnienie rynku skupiającego czynności i motywacje wielu jego uczestników. W celu stopniowego przybliżania brzmienia tej definicji wartości rynkowej do definicji zapisanych w międzynarodowych i europejskich standardach wyceny oraz ujednoczania wewnątrz naszego kraju tych fundamentalnych zasad pojmowania wartości nieruchomości w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 zatytułowanym „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” zapisano dwie definicje wartości rynkowej. Jedną z nich dostosowano do międzynarodowych i europejskich standardów wyceny, a drugą przytoczono z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Międzynarodowe Standardy Wyceny [International... 2007], które stanowią także ważne źródło odniesienia do Europejskich Standardów Wyceny [European... 2009], podają, iż rzeczoznawcy majątkowi powinni posługiwać się, o ile prawodawstwo nie stanowi inaczej, następującą definicją wartości rynkowej: „The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”. Definicja ta, przetłumaczona na język polski, brzmi następująco: „wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony transakcji mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozowania nieruchomości na rynku”.

Najistotniejsze założenia, które pozwoliły sformułować koncepcję definicji wartości rynkowej, są następujące:

1. Wartość będąca wynikiem przeprowadzonej wyceny przedstawiana jest w kwocie pieniężnej.
2. Określona wartość stanowi spodziewaną (przybliżoną, przewidywaną najbardziej prawdopodobną) cenę, która może być osiągnięta w hipotetycznej transakcji w dacie wyceny.
3. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość z jej właściwościami prawnymi, fizycznymi i ekonomicznymi (nieruchomość jako przedmiot prawa własności lub innych praw związanych z własnością nieruchomości).

4. Data wyceny oznacza datę, na którą wartość została określona (nie może być ona późniejsza niż data sporządzenia operatu, może być natomiast w szczególnych przypadkach datą wcześniejszą).
5. Kupujący i sprzedający stanowią hipotetyczne strony transakcji, które nie są powiązane ze sobą i są chętne do zawarcia transakcji oraz działają rozważnie, świadomie i bez przymusu.
6. Sprzedawana nieruchomość jest właściwie (odpowiednio) i przez odpowiedni czas eksponowana na rynku.
7. Szacowana nieruchomość będzie wykorzystywana według optymalnego (najkorzystniejszego, najbardziej prawdopodobnego) sposobu użytkowania.
8. Dla niektórych celów specjalnych w czasie określania wartości mogą być uwzględnione inne czynniki (np. koszty transakcji, podatki).

Należy podkreślić, że określanie wartości rynkowej, po przyjęciu do wyceny najkorzystniejszego (optymalnego) sposobu użytkowania nieruchomości, stanowi fundamentalne założenie koncepcji wartości rynkowej. Oprócz tej hipotetycznej wartości wymiennej (ceny), uzgodnionej przez dwóch normalnie zmotywowanych uczestników rynku, w wycenie nieruchomości mogą mieć również zastosowanie inne zasady szczególne uwzględniające np. nietypowe motywacje stron transakcji, alternatywną przydatność ekonomiczną lub funkcjonalną nieruchomości dla konkretnego nabywcy lub zasady wynikające z przepisów prawa bądź z umowy zawartej ze zleceniodawcą. Te dodatkowe założenia stanowią podstawę wydzielenia wartości innych niż wartość rynkowa.

KONCEPCJE WARTOŚCI INNYCH NIŻ WARTOŚĆ RYNKOWA

Wszystkie inne niż rynkowa rodzaje wartości Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny podzielił na trzy grupy (kategorie) [International Valuation Standards 2. 2007]:

- I grupa – obejmuje wartości, które odzwierciedlają korzyści, jakie odnosi podmiot z posiadania własności danego składnika aktywów. Wartości te są specyficzne dla danego podmiotu;
- II grupa – obejmuje wartości, które reprezentują cenę, jaka byłaby w sposób rozsądny uzgodniona pomiędzy dwoma konkretnymi stronami transakcji kupna-sprzedaży danego składnika aktywów;
- III grupa – wartości określone zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa lub w umowie zawartej ze zleceniodawcą.

Idąc w ślad za takimi kryteriami podziału i analizując dodatkowo polskie przepisy prawa i Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, opublikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, można sporządzić następującą listę wartości innych niż wartość rynkowa:

- kategoria I – wartość inwestycyjna (lub indywidualna),
- kategoria II – wartości: godziwa, szczególna (specjalna), synergiczna (lub połączenia), dla wymuszonej sprzedaży,
- kategoria III – wartości: bankowo-hipoteczna, ubezpieczeniowa, odtworzeniowa, katastralna, zamortyzowany (pomniejszony) koszt odtworzenia.

W dalszej części przedstawiono koncepcje kilku wybranych rodzajów wartości nieruchomości i porównano je z koncepcją określenia wartości rynkowej. Jak wynika z przedstawionego wykazu wartości nierynkowych do kategorii I zaliczono **wartość inwestycyjną (lub indywidualną)**, która odzwierciedla przede wszystkim korzyści konkretnego podmiotu zainteresowanego nabyciem nieruchomości w konkretnym celu inwestycyjnym. Różnica między wartością nieruchomości dla konkretnego podmiotu a wartością dla podmiotu hipotetycznego (nieznanego w dacie wyceny) może stanowić dodatkową motywację do zawarcia transakcji kupna. W Europejskich Standardach Wyceny wartość ta przyjmuje także nazwę „cЕННОŚĆ” – *worth* [European... 2009]. W ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadzono pojęcie wartości na potrzeby indywidualnego inwestora [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997... Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741]. Po wczycaniu się w zapisy tej ustawy nasuwa się wniosek, że koncepcja tak nazwanej wartości pokrywa się z koncepcją wartości indywidualnej. O tym dla czego wartość indywidualna nie może być utożsamiana z wartością rynkową świadczy zestawienie koncepcji obu wartości zawarte w tabeli 1.

Ten rodzaj wartości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami nazwano wartością na potrzeby indywidualnego inwestora [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997... Dz.U. 1997, nr 140, poz. 940]. Zgodnie z zapisami ustawy powstaje ona jako wynik przeprowadzenia analiz i obliczeń i przedstawiana jest w opracowaniu niestanowiącym operatu szacunkowego. Warto podkreślić, iż zapisów odnośnie formy przedstawienia wartości indywidualnej dokumentu nie wprowadzono do międzynarodowych i europejskich standardów wyceny.

Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu” [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997... Dz.U. 1997, nr 140, poz. 940].

W drugiej grupie (kategorii) wartości nierynkowych znajduje się **wartość godziwa** występująca zarówno w przepisach prawa wielu krajów, w tym także w Polsce [Ustawa z dnia 29 września 1994... Dz.U. 1994, nr 121, poz. 591, z późn. zm.], jak i we wszystkich przytoczonych standardach zawodowych. W Międzynarodowym Standardzie Zawodowym nr 2 (IVS 2) do tej kategorii zaliczono także wartości szczególną i synergiczną, które odpowiednio w Europejskim Standardzie Zawodowym nr 2 [European Valuation Standard 2... 2009] nazwano wartością specjalną i wartością połączenia. Tych dwóch ostatnich rodzajów wartości nie wprowadził do swojego zapisu Krajowy Standard Wyceny Podstawowy 2. Wartości inne niż wartość rynkowa [2008].

Co spowodowało, że te wspomniane trzy rodzaje wartości także nie mogą być traktowane jako wartości rynkowe? Podkreśla się, że chociaż w przypadku ich ustalania można w wielu przypadkach przyjąć założenie, także istotne dla definicji wartości rynkowej, że strony transakcji mogą nie być ze sobą powiązane i swobodnie negocjować cenę transakcyjną, to jednak nieruchomość (szerzej składnik aktywów) nie musi zostać wystawiona na szerokim rynku. W takiej sytuacji cena uzgodniona między dwoma konkretnymi stronami może odzwierciedlać spodziewane specyficzne skutki (pozytywne bądź negatywne) wynikające z posiadania tego składnika dla konkretnych stron, a nie dla rynku w ogólności.

Tabela 1. Porównanie koncepcji wartości inwestycyjnej i wartości rynkowej

Table 1. The comparison of investment and market value

Wartość – Value		
	Rynkowa – Market	Indywidualna – Individual Inwestycyjna – Investment
Definicja ogólna General definition	wartość dla hipotetycznego kupującego value for hypothetical buyer przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku przez sprzedającego nieruchomości – expected price that seller is able to receive on the market	wartość dla konkretnego nabywcy (inwestora) lub grupy nabywców (inwestorów) – value for particular buyer (investor) or group of buyers (investors) kwota pieniężna, jaką będzie przygotowany zapłacić kupujący nieruchomości – amount of money that buyer will be ready to pay for the real estate
Główne źródło danych do wyceny Main data source for valuation purposes	rynek nieruchomości – real estate market – informacje wtórne sprzed daty wyceny (historyczne) – secondary information from before valuation date (historical)	zamawiający wycenę + rynek nieruchomości valuation client + real estate market – informacje pierwotne z daty wyceny i podacie wyceny + informacje wtórne – primary information from the date of valuation and after this date + secondary information
Relacja: zamawiający wycenę – wartość Relation between valuation client and value	– brak – lack – próba obiektywizacji rynku (oczekiwania typowych klientów rynku są przyjmowane do wyceny) – attempt to objectivize the market (expectations of typical clients are used in valuation) – odzwierciedla zachowania typowego sprzedającego i typowego kupującego – reflects the behaviour of typical seller and buyer – w wycenie nie uwzględnia się kosztów kredytowania i zakupu nieruchomości, podatku dochodowego i amortyzacji – the costs of credits and real estate purchase, income tax and amortisation are not included in the valuation	– istnieje – exists – subiektywne oczekiwania zamawiającego są przyjmowane do wyceny – subjective expectations of valuation client are used in valuation – odzwierciedla korzyści z posiadania nieruchomości przez konkretny podmiot – reflects the advantages of real estate possession for particular subject – w wycenie mogą być uwzględniane np. koszt kredytu i koszt zakupu nieruchomości, podatki dochodowe, amortyzacja – the costs of credits and real estate purchase, income tax and amortisation can be included in the valuation

Źródło: opracowanie własne (own research)

Powszechnym zastosowaniem wartości godziwej są przypadki, w których celem jest oszacowanie uczciwej wartości (ceny) udziału w przedsiębiorstwie, gdzie powiązania między dwoma stronami transakcji mogą oznaczać, że cena uczciwa dla tych stron różni się od ceny osiągalnej na szerszym rynku. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że wartość godziwa jest zwykle równa wartości rynkowej, gdy podlega zasadom jej określenia sformułowanym w standardach rachunkowości [International Valuation Standards 2. 2007, International Valuation Application 1... 2007, Krajowy Standard Wyceny Podstawy 1... 2008, Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 2... 2008]. Zatem pojęcie wartości rynkowej zawiera się w pojęciu wartości godziwej, które jest szersze i oznaczać może także wartość szczególną lub synergiczną stanowiącą rodzaj wartości szczególnej. Wartość szczególna może powstać, gdy dana nieruchomość posiada atrybuty istotne dla konkretnego podmiotu zainteresowanego jej kupnem. Nabywca szczególnie to taki, dla którego dany składnik

aktywów ma wartość szczególną z powodu takich korzyści wynikających z bycia jego właścicielem, których nie odnieśliby inni nabywcy funkcjonujący na rynku [International Valuation Standards 2. 2007]. Wartość szczególna może powstać, gdy szacowana nieruchomość posiada atrybuty (np. fizyczne, lokalizacyjne), które czynią ją użyteczniejszą dla konkretnego nabywcy niż dla ogółu nabywców na rynku. Wartość synergiczna może być wynikiem połączenia dwóch lub większej liczby nieruchomości, gdy nowo powstała nieruchomość może mieć wyższą wartość niż arytmetyczna suma wartości poszczególnych nieruchomości sprzed połączenia. Stąd też wartość szczególna nazywana jest także wartością połączenia.

Kolejny rodzaj wartości, należący do drugiej kategorii, stanowi wartość nazwana **wartością dla wymuszonej sprzedaży** [Krajowy Standard Wyceny Podstawowy 2... 2008]. Termin „sprzedaż wymuszona” jest używany często w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod przymusem sprzedaży i (lub) warunek odpowiedniego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku nie jest możliwy do spełnienia.

W ten sposób wartość dla wymuszonej sprzedaży pojmowana jest również na gruncie Europejskich Standardów Wyceny i Krajowych Zasad Wyceny. W Międzynarodowych Standardach Wyceny podkreślono, że jest to raczej opis sytuacji, w której następuje przeniesienie prawa, a nie odrębny cel wyceny i odrębny rodzaj wartości nieruchomości.

Wartość wymuszonej sprzedaży może stanowić podstawę wyceny tylko wtedy, jeżeli znane są uwarunkowania transakcji. Może być także postrzegana jako określenie wartości rynkowej przy specjalnych założeniach. Należy jednak zaznaczyć, że wynikiem wyceny nie będzie wartość rynkowa z powodu niespełnienia ważnego warunku leżącego u podstaw koncepcji wartości rynkowej, jakim jest hipotetyczny chętny sprzedający. Także potencjalny nabywca może być świadomy sytuacji, w której znajduje się sprzedający i przedstawiać taką ofertę kupna, której nie mógłby zaproponować w innych, typowych dla rynku okolicznościach. Zatem nie może być on traktowany jako typowy, hipotetyczny nabywca.

Bardzo ważna ze względu na cel wyceny jest – ostatnia z omawianych w tym artykule rodzajów wartość. Definicję przyjęto zarówno w IVS, jak i EVS za Dyrektywą 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w następującej postaci: „Wartość bankowo-hipoteczna to wartość nieruchomości określona w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, warunków normalnych i specyficznych dla danego rynku, obecnego wykorzystania oraz odpowiednich alternatywnych zastosowań nieruchomości. W ocenie wartości bankowo-hipotecznej nie uwzględnia się czynników spekulacyjnych. Wartość bankowo-hipoteczna jest jasno i przejrzysto udokumentowana”.

W ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych również zapisano definicję tej wartości: „Ilekoć mowa w ustawie o bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, należy przez to rozumieć ustaloną zgodnie z przepisami ustawy wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny” [Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997... Dz.U. 1997, nr 140, poz. 940].

W Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 [2007] zapisano natomiast, iż jest to kwota pieniężna, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez ten bank”.

Tabela 2. Porównanie koncepcji wartości bankowo-hipotecznej i wartości rynkowej

Table 2. The comparison of mortgage-lending and market value

Cechy przyjęte do porównania Prices used in comparison	Wartość bankowo-hipoteczna Mortgage-lending value	Wartość rynkowa Market value
Cel wyceny The purpose of valuation	jeden – zabezpieczenie długoterminowych kredytów – one – securing the long term credits	wiele – m.in. sprzedaż, odszkodowanie za wywłaszczenie, zatem nie zależy ona od celu wyceny – many – i.e. sale or indemnity for expropriation, thus value does not depend on the purpose of the valuation
Założenia Assumptions	<ul style="list-style-type: none"> – z reguły opiera się na aktualnym sposobie użytkowania – generally is based on current way of use – odwzorowuje długotrwałe czynniki wpływające na wartość – reflects long term factors influencing value – wartość określana po założeniu, że jej poziom jest stabilny i może być zrealizowany w każdym momencie spłaty kredytu – value is assessed with assumption that its level is stable and can be realised in every moment of credit repayment – długotrwały charakter wartości powoduje, że istotnego znaczenia przy jej określeniu nabiera strona popytowa – long term character of this value causes the importance of real estate supply 	<ul style="list-style-type: none"> – co do zasady przyjmuje się najkorzystniejszy sposób użytkowania – value is based on the highest and best use – odwzorowuje typowe zachowania uczestników rynku – reflects typical behaviour of market participants – wartość określona na dany dzień, po założeniu, że hipoteczna transakcja realizowana jest w dniu wyceny – value is assessed for particular date with assumption that hypothetical transaction is realised on the valuation day – z uwagi na niewielkie zmiany po stronie podaży w krótkim okresie o poziomie wartości rynkowej decyduje głównie strona popytowa – because real estate supply in short term is quite stable, the level of market value is shaped mainly by the demand
Metodyka wyceny Valuation method	<ul style="list-style-type: none"> – analiza stosownych, długookresowo trwałych, całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości – the analysis of long term total costs of building the particular real estate – analiza długookresowej dochodowości nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym na wynajem – the analysis of long term profitability of real estate intended for business or rent 	analiza stanu nieruchomości i stanu rynku nieruchomości na dzień wyceny – analysing the conditions of real estate and real estate market on the valuation day
Nazwa dokumentu przedstawiającego wartość Document presenting value	ekspertyza – expertise	operat szacunkowy – valuation report
Rola rzeczoznawcy w procesie określania wartości The role of valuer in valuation process	<ul style="list-style-type: none"> – usługowa – przygotowuje propozycję wartości – providing service – valuer prepares the proposal of value – wartość ustala bank – value is assessed by the bank 	<ul style="list-style-type: none"> – decydująca – przygotowuje własną opinię o wartości – decision-maker – valuer prepares own opinion on value – rzeczoznawca określa wartość – value is assessed by the valuer

Źródło: opracowanie własne – own research

Poprzez takie zdefiniowanie bankowo-hipotecznej wartości podkreślono, że jej ustalenie nie jest wyceną w tradycyjnym znaczeniu, tj. według przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. 1977, nr 115, poz. 741], lecz jest ona wartością stanowiącą wypadkową oceny ryzyka niewypłacalności kredytodawcy i wartości danego rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot obciążenia hipoteką.

Z przedstawionych definicji wynika także, iż istnieje szereg istotnych różnic między wartością rynkową a wartością bankowo-hipoteczną. Wartość rynkowa jest bowiem kategorią przyjętą w skali międzynarodowej do wyceny określonego składnika mienia w konkretnym momencie. Wskazuje ona przewidywaną cenę, którą można uzyskać za ten składnik w dacie wyceny, choć, jak podkreśla się, niewykluczone jest, że wartość ta może zmieniać się z upływem czasu, niekiedy nawet bardzo szybko. Z drugiej strony, celem określenia wartości bankowo-hipotecznej jest otrzymanie wartości mogącej służyć przez długi okres jako stabilna podstawa oceny przydatności nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności kredytobiorcy, niezależnie od potencjalnych zawirowań rynkowych. Z uwagi na ostrożność oraz możliwość krótkoterminowych zawirowań rynku, wartość bankowo-hipoteczna w większości przypadków będzie określona na niższym poziomie niż wartość rynkowa. W Zastosowaniach Europejskich Standardów Wyceny 2 [IVA2] – Wycena dla celów zabezpieczenia kredytu – zapisano, iż wysokość obu tych wartości może pokrywać się jedynie na rynkach bardzo stabilnych. Wszędzie tam, gdzie rynek odznacza się zmiennością, różnice te są większe (tab. 2).

PODSUMOWANIE

Podsumowując rozważania na temat podstaw wyceny nieruchomości, warto przytoczyć obszerny fragment z Wprowadzenia do Europejskich Standardów Wyceny [European... 2009] mówiący o tym, iż: „sprawą zasadniczą w wyborze odpowiedniej podstawy wartości jest cel, dla którego wycena jest przeprowadzana. Podstawa wyceny musi zostać uzgodniona przez rzeczoznawcę majątkowego z klientem i jakimkolwiek innym doradcą na samym początku zlecenia, kiedy to określane są warunki jego wykonania. Oprócz nadrzędnych wymogów profesjonalizmu, rzetelności, spójności i przejrzystości, przyjęte mogą być jedynie uznane podstawy wyceny i tworzenia operatów szacunkowych, zgodne z prawem europejskim i prawami narodowymi oraz z potrzebami klienta. Będzie to często wartość rynkowa, jednak konieczne może być zastosowanie innych podstaw wyceny, jeśli wymaga tego prawo, okoliczności lub też instrukcje klienta, tam gdzie nie są spełnione założenia konieczne do określenia wartości rynkowej. Rezultatem nie będzie wartość rynkowa, jednak może nim być jedna z pozostałych podstaw wartości”.

Należy podkreślić, że zarówno w czasie określania wartości rynkowej, jak i określania wartości innych niż rynkowa, rzeczoznawca majątkowy musi zastosować właściwe procedury i przeprowadzić analizę takiej ilości danych, aby otrzymany wynik był wiarygodny. Wartość rynkowa w większym stopniu niż inne rodzaje wartości odzwierciedla jej użyteczność i przydatność zweryfikowaną przez rynek, podczas gdy pozostałe wartości kreowane są przez cechy specyficzne dla nabywcy lub okoliczności istotne dla zbywcy nieruchomości.

PIŚMIENNICTWO

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny 2008. PFSRM Warszawa.
- European Valuation Standards 2009. TEGoVA.
- European Valuation Standard 2. Valuation Bases other than Market Value, [w:] EVS 2009. TEGoVA.
- International Valuation Standards 2007. IVSC.
- International Valuation Standard 2. 2007. IVSC.
- International Valuation Application 1, [w:] IVS 2007. IVSC.
- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy 1, [w:] PKZW. PFSRM Warszawa.
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2. Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości 2008, [w:] PKZW, PFSRM Warszawa.
- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy 2. Wartości inne niż wartość rynkowa 2008, [w:] PKZW, PFSRM Warszawa.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121, poz. 591 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. 1997, nr 140, poz. 940).
- Zróbek S. 2009. Types of real property value in Polish and in International and European Valuation Standards, [w:] Monograph: Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

CONCEPTS OF REAL ESTATE VALUE

Abstract. There are many categories of value that can be found both in theory and practice. The necessity to define them clearly arose not only within particular countries, but also in the international arena. Most activities connected with the real estate market require not only the knowledge of value, but also proper understanding the concept of this value. In this article concepts of market value and few values other than market value (individual, fair, for forced sale and mortgage-lending) have been compared.

Key words: real estate, concepts of value, valuation standards

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 10.06.2009