

Ewa Kucharska-Stasiak
Uniwersytet Łódzki

Wycena nieruchomości w gospodarce globalnej

Przedmiotem rozważań są starania w kierunku ujednoczenia wyceny nieruchomości rozumianej jako proces i jako wynik tego procesu. W artykule podjęto próbę oceny skuteczności dążenia międzynarodowych organizacji do opracowania i promowania jednolitego modelu wyceny nieruchomości oraz wskazano przyczyny i skutki niepowodzenia tych usiłowań. W tym celu dokonano przeglądu literatury przedmiotu oraz poddano analizie Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny i prawodawstwo Unii Europejskiej. Przeprowadzona analiza ujawniła, że ujednoczenie wyceny poprzez standaryzację nie powiodło się. Trwa proces harmonizacji wyceny, który – z powodu zróżnicowania regulacji prawnych, a także ambicji krajowych instytucji – ma niewielkie szanse powodzenia. Wpływa to niekorzystnie na porównywalność wycen rozumianych jako wynik.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, harmonizacja i standaryzacja wyceny

Klasyfikacja JEL: R30, L85

Property valuation in the global economy

The subject of the discussion is the striving for unification of the property valuation, understood both as a process and as a result of this process. The article attempts to assess the effectiveness of the efforts of international organizations to develop and promote a single model of the property valuation and to indicate the causes and consequences of the failure of this effort. The methods used include an analysis of the relevant literature, International and European Valuation Standards as well as European Union legislation. The analysis reveals that the process of unification of valuation through standardization has failed. It is visible at the stage of defining the value of the property and its interpretation as well as the principles of drawing up the valuation report. The process of unification takes the form of harmonization of valuation, which, mainly due to different legal regulations and ambitions of national institutions, also has little chance of success. This has an adverse effect on the comparability of estimates, understood as the outcome of the process of achieving the value. For the sake of the recipients of valuations, there is an urgent need for international research on differences in national legal systems in order to explain their impact on the estimated value.

Keywords: property valuation, harmonisation and standardisation of valuation

JEL classification: R30, L85

Wprowadzenie

Globalizacja gospodarki, która nasiliła się szczególnie w latach dziewięćdziesiątych XX w., ujawniła, że coraz większa liczba podmiotów gospodarczych zaczęła traktować świat jako jeden wspólny rynek. Otwieranie się gospodarek na swobodny przepływ kapitału, towarów, usług i ludzi spowodowało, że wiele rynków zaczęło nabierać cech globalnych.

Globalizacja kojarzy się z dążeniem do stworzenia wspólnego języka biznesu poprzez proces ujednoczenia produktów, procesów i procedur. Obszarem, na którym zaczęto dążyć do ujednoczenia, stała się także wycena aktywów, w tym nieruchomości.

Wycenę rozumie się jako proces dochodzenia do wartości, a także jako jego wynik. Wielu uczestników globalnego rynku nieruchomości zainteresowanych jest stworzeniem wspólnych ram zarówno dla tego procesu, jak i prezentacji wyniku. Oczekują tego inwestorzy, operujący na rynkach globalnych, kredytodawcy, dla których wycena nieruchomości stanowi narzędzie zarządzania ryzykiem w zabezpieczeniu kredytów, środowisko księgowych, a także sami rzeczoznawcy majątkowi określający wartość [Dorchester, Vella, 2000]. Wycenę uznaje się za kluczowy element bezpieczeństwa rynków nieruchomości.

W proces ujednoczenia wyceny nieruchomości włączyły się takie instytucje, jak: Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (International Valuation Standards Council – IVSC), Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA), Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), a także Unia Europejska. Współpracują one ze środowiskiem księgowych.

Proces wyceny nieruchomości jest skomplikowany. Stawiamy hipotezę badawczą, że globalne ujednoczenie tego procesu nie jest możliwe.

Celem artykułu jest próba oceny skuteczności dążenia międzynarodowych organizacji, takich jak Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych i Unia Europejska, do opracowania i promowania jednolitego procesu wyceny nieruchomości oraz wskazanie przyczyn i skutków niepowodzenia w ujednoczaniu koncepcji wyceny.

1. Zróżnicowane podłoże wyceny nieruchomości

Gdyby wszystkie nieruchomości, a także oczekiwania ich potencjalnych nabywców były jednakowe, mogłaby istnieć jedna metoda wyceny, prowadząca do ustalenia wartości. Na rynku nieruchomości nie występuje jednak standaryzacja

produktów (nieruchomości są tylko podobne, ale nigdy takie same), motywacje nabywców bardzo się różnią (zabezpieczenie kapitału, czerpanie dochodów w długim okresie czasu, osiągnięcie zysku kapitałowego, prestiż, samorealizacja), a uczestnicy rynku wykazują różny poziom przygotowania i wiedzy [Kucharska-Stasiak, 2016]. Ponadto, zróżnicowane cele wyceny (m.in. kupno-sprzedaż, naliczanie odszkodowań, zabezpieczenie wiarygodności, naliczanie opłat i podatków) wymagają określenia różnych rodzajów wartości. Uczestnicy działają na rynku, który jest wysoce niedoskonały, odznacza się małą efektywnością, a cena na nim – w przeciwieństwie do rynku akcji – nie stanowi dobrej miary wartości [Wycena nieruchomości..., 2000].

Nic dziwnego, że koncepcja wyceny nieruchomości, mimo wspólnych ekonomicznych korzeni [Miller, Matkosyan, 2003], jest w poszczególnych krajach zróżnicowana. Ekonomiczne korzenie metodyki wyceny poddawane były wpływowi lokalnych rozwiązań, stanowiących wynik przenikania się teorii z praktyką. Na ostateczny kształt wyceny duży wpływ wywarły lokalne uwarunkowania prawne, polityczne, społeczne, kulturowe, a nawet psychologiczne. Istotne dla lokalnych metodyk wyceny okazały się również takie elementy, jak: zróżnicowana przejrzystość krajowych rynków, różne modele edukacyjne i zróżnicowany stopień profesjonalizmu środowiska rzeczoznawców majątkowych. W efekcie wykształciła się mozaika różnorodnych krajowych metodyk wyceny [Adair i in., 1996]. Znaczne zróżnicowanie widać nie tylko w szczegółach wyceny, ale nawet w nazewnictwie i klasyfikacji jej metod, a także w definiowaniu i interpretacji podstawowych kategorii, takich jak wartość rynkowa.

W procesie tworzenia koncepcji wyceny wyraźnie wykształciły się trzy nurty, zwane szkołami wyceny: szkoła amerykańska, brytyjska i niemiecka. Łączy je odwołanie się do trzech podejść w wycenie, wyróżnionych przez Alfreda Marshalla [Marshall, 1925]: podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego. Przeważają jednak różnice [Kucharska-Stasiak, 2015], takie jak:

- różna liczba podejść stosowanych w wycenie nieruchomości. W szkole amerykańskiej do wyceny każdej nieruchomości stosuje się trzy podejścia, w niemieckiej dwa, a w brytyjskiej jedno;
- przypisywanie wykorzystywanym podejściom różnej wagi. W Wielkiej Brytanii podejście kosztowe, zwane metodą zamortyzowanych kosztów odtworzenia, stosuje się 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 podstawowe;
- przyjmowanie różnych źródeł pochodzenia danych rynkowych. W szkołach amerykańskiej i brytyjskiej źródłami są nie tylko dowody rynkowe w postaci cen z aktów notarialnych czy zawartych umów najmu, ale również wyniki nieformalnych badań. Pojęcie danych rynkowych jest zatem szersze niż do-

- wodów rynkowych. W Niemczech źródłem danych są dane wtórne, pozyskiwane z tzw. map cenowych;
- odmienne podejście do ujawniania danych rynkowych w dokumencie z wyceny. W USA rzeczoznawcy w pełni ujawniają szczegóły sprzedaży nieruchomości porównywalnych, przyjętych do wyceny przedmiotowej nieruchomości. W Wielkiej Brytanii rzeczoznawcy nie ujawniają danych, szczegóły transakcji nie są tam bowiem własnością publiczną. W Niemczech szczegóły indywidualnych transakcji są objęte ustawą o ochronie informacji, a rzeczoznawcy podają tylko dane zagregowane;
 - różna interpretacja podstawowej kategorii w procesie wyceny, jaką jest wartość rynkowa, jako najczęściej poszukiwana podstawa wyceny;
 - różnie zdefiniowany przedmiot wyceny. W szkołach amerykańskiej i brytyjskiej przedmiot wyceny stanowią prawa do osiągania dochodu, które przy wycenie prawa własności są nieograniczone w czasie. W szkole niemieckiej przedmiotem wyceny jest nieruchomość, dlatego okres generowania dochodów odwzorowuje okres ekonomicznej żywotności budynku;
 - odmienne zasady odwzorowywania rynku. W szkole amerykańskiej strumień dochodu generowany przez nieruchomość nigdy się nie stabilizuje, dominuje bowiem założenie, że rynek podlega ciągłym zmianom. W szkole brytyjskiej zmienność rynku odwzorowana jest nie w poziomie generowanego przez nieruchomość dochodu, ale w ryzyku jego osiągnięcia. W szkole niemieckiej rynek jest statyczny;
 - różnice w odwzorowaniu wartości gruntu i wartości zabudowań. Tylko w podejściu kosztowym we wszystkich szkołach oddzielnie szacuje się nakłady potrzebne na zakup gruntu i na odtworzenie istniejących budynków. W szkole niemieckiej w każdym podejściu rozdziela się wartość gruntu i jego elementów składowych [Lorenz, 2006].

Różnice w koncepcji wyceny powodują, że ta sama nieruchomość wyceniana według różnych metodyk w tym samym czasie dla tego samego celu uzyska inną wartość. Stwarza to problem na etapie wyceny nieruchomości dla celów sprawozdawczości finansowej podmiotów o międzynarodowej strukturze kapitału, dla inwestorów, którzy mogą błędnie interpretować przedstawianą im wartość jako wynik wyceny, dla podmiotów gospodarczych obsługujących globalny rynek nieruchomości, dla kredytodawców finansujących rynki nieruchomości, a także dla samych rzeczoznawców majątkowych, którzy obsługują klientów z różnych krajów.

Z uwagi na behawioralne aspekty wyceny nieruchomości dążenie do ujednoczenia procesu wyceny objęło nie tylko zasady wyceny, podstawowe definicje i ich interpretacje oraz opracowanie dokumentów z wyceny, ale również postępowanie osób dokonujących wycen [Naubereit, 2008]. Zastanawia fakt, że dążenie

to nie wyszło z organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, lecz z zewnątrz, od odbiorców wycen.

2. Dążenie do ujednoczenia procesu wyceny poprzez standaryzację

Proces ujednoczenia może przyjmować różne formy. Najczęściej rozważa się standaryzację i harmonizację. Zgodnie z definicją słownikową, standaryzacja oznacza wprowadzenie jednolitych norm. Na obszarze wyceny oznaczałoby to narzucenie krajom w skali regionu czy świata takich samych norm, definicji i procedur oraz zespołu zachowań, czyli powszechnie akceptowalnego zbioru standardów.

Harmonizacja oznacza zestrojenie poszczególnych elementów w harmonijną całość i odchodzenie od różnorodności praktyki na rzecz akceptowanych metod. Rozważa się harmonizację systemów prawnych, podatkowych i regulacji rachunkowości. Na tych obszarach harmonizację rozumie się jako proces redukcji różnic istniejących w systemach różnych krajów. Proces ten uzewnętrznia się poprzez „zmniejszenie ilości stosowanych praktyk wskutek wyznaczenia granic różnorodności i określenia zestawu praktyk, w ramach którego podmioty mogą dokonywać wyboru” [Dratwińska-Kania, 2011]. Zakłada ona współistnienie wielu zbiorów standardów, pozostawiając uczestnikom rynku możliwość wyboru jednego z nich.

Na obszarze wyceny nieruchomości dążono do ujednoczenia wyceny poprzez standaryzację.

2.1. Pojęcie standardów wyceny nieruchomości

Standard to zespół zachowań, systemów wartości, norm, definicji i procedur. Złożoność procesu wyceny wymaga współdziałania czterech niezależnych od siebie typów standardów, zwanych czasami warstwami wyceny [Naubereit, 2008]:

- standardów postępowania,
- standardów procesu,
- standardów definicyjnych,
- standardów metodyki wyceny.

Standardy postępowania (*conduct standards*) obejmują kodeks etyki zawodowej i opis wymaganych kompetencji, drogę dojścia do zawodu i wymogi, jakie musi spełniać przedstawiciel zawodu, aby nie utracić uprawnień.

Standardy procesu (*process standards*) obejmują zespół procedur stosowanych i przestrzeganych przez rzeczoznawców. Na tym obszarze określone są wymogi dotyczące dokumentu będącego świadectwem wykonywanej pracy (w Polsce dokument ten nosi nazwę operatu szacunkowego, a w wielu krajach zachodnich – raportu z wyceny).

Standardy definicyjne (*definitional standards*) uznaje się na świecie za instrument stworzenia wspólnego języka wyceny łączącego teorię z praktyką. Obejmują one takie definicje, jak: wartość, cena, koszt, powierzchnia do wynajęcia, dochody i wydatki oraz interpretacje owych pojęć.

Standardy metodyki (*technical standards*) przedstawiają metody wyceny, czyli narzędzia, które pozwalają odnieść definicje wartości do konkretnych zastosowań. Naczelna rola w ich tworzeniu przypada środowiskom zawodowym i współpracującym z nimi przedstawicielom środowiska akademickiego.

Te cztery warstwy wyceny wykazują wzajemne zależności: zaawansowana teoria będzie mieć słabą skuteczność bez użycia właściwej terminologii, jeżeli nie będzie odwzorowywała warunków rynkowych i nie doprowadzi do obiektywizacji rynku. Przestrzeganie kodeksu etyki okaże się mało użyteczne, jeśli opinia o wartości nie uwzględni celu wyceny czy też nie odwzoruje dominujących zachowań uczestników rynku [Thorn, 2007].

2.2. Ewolucja standardów wyceny

2.2.1. Przyczyny powstania pierwszych standardów wyceny nieruchomości na rynkach krajowych

Próba standaryzacji obszaru wyceny ma krótką historię. Pierwszą próbę podjęli rzeczoznawcy w Wielkiej Brytanii. Ich naczelna organizacja zawodowa RICS, uznana przez królową Wiktorię już w 1881 r., opublikowała pierwsze standardy dopiero w 1974 r. pod nazwą „Red Book”. Opracowanie standardów wymusił sektor bankowy, który w obliczu kryzysu gospodarczego podważał wiarygodność wycen. W USA dążenie do stworzenia standardów wyceny ujawniło się po Wielkim Kryzysie lat trzydziestych XX w. Zalążkiem ich powstania były kodeksy etycznego postępowania, a następnie zestaw zasad i praktyk wyceny. Jednolite standardy powstały jednak dopiero na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych [Dorchester, Vella, 2000]. Podobnie jak w Wielkiej Brytanii, dążenie do stworzenia standardów wyceny pojawiło się w warunkach kryzysu instytucji finansujących rynek nieruchomości w latach osiemdziesiątych, który ujawnił ogromne kredyty i pożyczki udzielone na mocy wątpliwych, a wręcz nieuczciwych wycen nieruchomości. Kongres Stanów Zjednoczonych nakazał wprowadzić jednolite standardy wyceny i kryteria kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych [Brett, 2002]. W Niemczech, gdzie brakowało silnej organizacji zawodowej, zasady wyceny zostały uregulowane prawnie.

Wprowadzenie zbioru zasad nie zapewniło bezpieczeństwa użytkownikom wycen, zapoczątkowało jednak proces standaryzacji zasad wyceny w innych krajach. Etap ten polegał na adaptacji dobrych wzorców brytyjskich i amerykańskich. Przykładowo, standardy brytyjskie stanowiły wzór do zbudowania krajowych

standardów wyceny w wielu krajach Wspólnoty Narodów, a amerykańskie w Kanadzie i w Japonii.

2.2.2. Dążenie do stworzenia standardów wyceny o zasięgu europejskim

Oprócz adaptacji wzorców wyceny ujawniło się dążenie do stworzenia wspólnych, jednolitych standardów o zasięgu międzynarodowym. Okazało się, że krajowe standardy, nawet o tak wzorcowej jakości, jak „Red Book”, mogą nie być odpowiednie dla użytkowników w innych krajach, nawet Europy kontynentalnej. Decydują o tym odmienne normy prawne, poziom rozwoju gospodarek, poziom rozwoju rynku nieruchomości wyrażony liczbą zawartych transakcji i dostępnością danych rynkowych i kulturowy charakter wyceny. Na kontynencie europejskim ujednocilenia standardów podjęła się utworzona w 1977 r. Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), która pierwsze standardy opublikowała w 1981 r. Obecnie noszą one nazwę Europejskich Standardów Wyceny i doczekały się już siódmego wydania [ESW, 2013]. Warto zwrócić uwagę, że początkowo dotyczyły one wyceny środków trwałych, czwarte wydanie objęło wycenę mienia, wydanie szóste odwołuje się wprost do nieruchomości, a wydanie siódme do szerszego pojęcia aktywów. Nie zmienia to interpretacji pojęcia nieruchomości. Zawierają one normy wyceny, interpretację tych norm oraz zasady ich stosowania. Wyznaczają one „minimalną bazę wyjściową oraz zawierają normy jakości, z którymi rzeczoznawcy powinni porównywać produkty swojej pracy. Z kolei dla użytkowników wycen standardy stanowią bazę, na podstawie której mogą porównywać wynik pracy rzeczoznawcy ze swoimi rozsądnymi oczekiwaniami dotyczącymi rezultatów, standardów etycznych i kompetencji” [ESW, 2001]. Mają one sprzyjać globalizacji interesów i handlu. Grupa promuje jednolitość poprzez stosowanie wspólnych definicji wartości i podejść do wyceny, nie ingerując w krajowe regulacje prawne.

Na kształt ESW wpływ wywierają zasady i regulacje Unii Europejskiej [Edge, 2001]. Prawodawstwo UE na obszar wyceny zostaje wprowadzone poprzez dyrektywy zobowiązujące państwa członkowskie do ich wdrażania poprzez ich własne regulacje prawne, ale także przez rozporządzenia, które mają moc prawną. UE wpływa na wycenę nieruchomości poprzez dyrektywy w sprawie sprawozdań finansowych, rozporządzenia dotyczące standardów rachunkowości, a także dyrektywy regulujące wycenę dla potrzeb instytucji finansujących [ESW, 2013].

2.2.3. Dążenie do stworzenia standardów wyceny o zasięgu światowym

Dążenie do ułatwienia transakcji transgranicznych i zwiększenia aktywności międzynarodowych rynków nieruchomości stwarzało dobrą atmosferę do opracowania standardów mogących stać się punktem odniesienia dla użytkowników na całym świecie [Edge, 2001]. Czołowa rola przypadła Międzynarodowemu Ko-

mitetowi Standardów Wyceny Aktywów, zwanemu obecnie Międzynarodowym Komitetem Standardów Wyceny (IVSC). Komitet, powołany w 1981 r., współpracuje z agencjami międzynarodowymi (np. OECD, Bankiem Światowym, Międzynarodowym Funduszem Walutowym, Światową Organizacją Handlu i komisjami Unii Europejskiej), a także z organizacjami ustanawiającymi normy (np. Radą Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodową Federacją Księgowych, TEGoVA i Bazylejskim Komitetem Nadzoru Bankowego). Pierwsze Międzynarodowe Standardy Wyceny zostały opublikowane już w 1985 r., a ostatnie, dziewiąte ich wydanie ukazało się w 2011 r. Miały one nie tylko wypracować spójne zasady wyceny dla potrzeb transgranicznego przepływu kapitału, ale także wpływać na kształt standardów europejskich i krajowych.

Na obszarze standardów ujawniła się hierarchia, która na szczycie lokuje standardy międzynarodowe, dalej regionalne (ESW), a najniżej krajowe, jako najbardziej szczegółowe, uwzględniające krajowe regulacje prawne.

2.2.4. Ocena procesu standaryzacji wyceny

Proces standaryzacji przebiegał bardzo powoli zarówno na szczeblu europejskim, jak i światowym [Champness, 1997], na początku XXI w. wyraźnie jednak przyspieszył. Przewodniczący IVSC pisał: „W ciągu ostatnich pięciu lat dał się zaobserwować niezwykle rozwój Międzynarodowych Standardów Wyceny. To, co kilka lat temu wydawało się odległą wizją, obecnie postrzega się jako rzecz konieczną i w coraz większym stopniu stanowiącą integralną część środowiska regulacyjnego: powstał zbiór wysokiej jakości standardów zawodowych cieszących się uznaniem na arenie międzynarodowej. Proces konwergencji zatacza coraz większe kręgi i kolejne państwa przyjmują międzynarodowe standardy wyceny, zamiast utrzymywać i tworzyć własne” [MSW, 2005]. Opinia ta wydaje się przedwczesna i zbyt optymistyczna. Żaden kraj nie stosuje wprost MSW ani ESW, przyjmując je jedynie jako pewien odległy wzorzec.

Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny z pewnością przyczyniły się do promowania wspólnej definicji i interpretacji wartości rynkowej, nie doprowadziły jednak do jej ujednoczenia [Adair i in., 2014]. W opinii wielu metodyków doświadczenie i profesjonalny dialog pomiędzy narodami, prowadzony za pośrednictwem IVSC spowodował powstanie powszechnie obowiązującej na świecie umowy dotyczącej fundamentalnych zasad wyceny. Standardy wyceny raczej zalecają, jak powinni postępować rzeczoznawcy majątkowi, niż wyjaśniają, w jaki sposób stosuje się poszczególne procedury czy metodologie [MSW, 2009]. Dostrzega się jednak, że na krajowych rynkach istnieją problemy lokalne, wpływające na proces wyceny, a różnice w rozumieniu koncepcji wyceny decydują o poziomie wartości. Chociaż różnice zwyczajowe, szczególnie związane z metodyką wyceny, w miarę umiędzynarodowienia rynku stopniowo będą znikać, uregulowania prawne pozostaną w gestii państw członkowskich [ESW, 2013].

3. Krok wstecz – odejście od zasad standaryzacji metodyki wyceny

Niestety, obie organizacje odstąpiły od dążenia do ujednoczenia metodyki wyceny. Zespół Analizy Krytycznej, powołany w 2006 r. przez IVSC, zalecił wprowadzenie istotnych zmian w redagowaniu MSW [MSW, 2011]. Uznano, że stały się one mieszaniną zasad i przypominają słownik i podręcznik. Duża grupa wpływowych obserwatorów stwierdziła, że – w porównaniu ze standardami księgowych – nie wyglądają one jak zestaw standardów. Dlatego też obie organizacje, IVSC i TEGoVA, postanowiły skupić się na standardach definicyjnych i standardach procesu. Dwa pozostałe typy standardów – standardy postępowania i standardy metodyki – pozostawiono poza uzgodnieniami, bowiem:

- pomimo że standardy postępowania są koniecznym elementem usług wyceny, ustalanie etycznych reguł postępowania organizacje przekazują instytucjom działającym w poszczególnych krajach (organizacjom zawodowym czy organom nadającym uprawnienia zawodowe),
- narzucenie poszczególnym krajom zasad wyceny uznane byłoby przez nie jako zagrożenie oraz ograniczyłoby rozwój metodyki wyceny, która powinna być wolna, aby mogła się udoskonalać w odpowiedzi na ewolucje rynków oraz nowo powstające koncepcje wyceny.

Za wyłączeniem metodyki wyceny silnie optowało środowisko brytyjskich rzeczoznawców majątkowych, uzasadniając, że metodyki są dynamiczne i zmieniają się zależnie od potrzeb, mody, popytu i technik analitycznych. Jedni uważają, że metodyka powinna być tylko elementem podręczników, a zestaw narzędzi ma praktyczną formę uregulowaną w krajowych standardach, inni – że powinna stanowić integralną część standardów krajowych, a nie międzynarodowych.

Niewątpliwie, o wycofaniu się z metodyki wyceny jako części standardów decyduje coraz większa świadomość faktu, że na drodze do jej ujednoczenia stoi tzw. instytucjonalny wymiar rynku, na który składają się: prawo rzeczowe, kodeksy postępowania, organizacje zawodowe, postawy społeczne i praktyka wyceny. Instytucjonalny wymiar rynku wywiera istotny wpływ na przyjmowanie i akceptowanie zasad wyceny na szczeblu krajowym, a więc i na proces wyceny i poziom wartości. Może on istotnie ograniczać swobodę przenikania i adaptacji międzynarodowych zasad wyceny nieruchomości.

Na uwagę zasługuje inicjatywa podjęta przez Unię Europejską, która po opublikowaniu w 2009 r. ESW opracowała i wdrożyła projekt polegający na przygotowaniu modułów szkoleniowych i materiałów promujących ESW. Unia Europejska podejmuje zatem zdecydowane działania zmierzające do harmonizacji standardów oraz praktyki wyceny. Ma to zapewnić przejrzystość rynku oraz położyć kres doraźnemu interpretowaniu wartości rynkowej.

Dodatkowym czynnikiem, który przyczynił się do utrzymywania silnego zróżnicowania metodyk, był kryzys światowy, który sprawił, że UE rozszerzyła unijne prawo bankowe o kwestię kredytu hipotecznego, przyjmując tzw. pakiet CRR/CRD IV, zwany Umową Bazylejską III. Zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi państwa członkowskie mają zapewnić, „by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów” [Dz. Urz. L 60 z 28.02.2014, art. 19]. Oznacza to, że każdy kraj może wdrożyć własne standardy. Ale żeby można je „było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez IVSC, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych” (motyw 26).

Zapisy te – wobec wycofania się twórców MSW i ESW z ujednoczenia metodyki wyceny – stwarzają możliwość indywidualnego ustalania zasad dochodzenia nie tylko do wartości nieruchomości mieszkalnej, ale również nieruchomości o innych funkcjach.

Wydaje się, że pozytywnym aspektem regulacji w ramach Umowy Bazylejskiej było zdefiniowanie wartości dla potrzeb zabezpieczenia w formie nieruchomości [Dz. Urz. L 176 z 27.06.2013]. Ponieważ Rozporządzenie jest prawem dla państw członkowskich, zmusza to kraje, które posiadają inne definicje wartości, do ich ujednoczenia.

Podsumowanie

Wysiłki podjęte w kierunku ujednoczenia procesu wyceny poprzez jej standaryzację nie powiodły się. Proces ujednoczenia widać na etapie definiowania wartości nieruchomości i jej interpretacji, a także zasad sporządzania operatu szacunkowego. Proces wdrażania wspólnej definicji i interpretacji wartości rynkowej trwa i nie jest zakończony. Ujawniają to badania RICS: tylko dwa z siedmiu rozpoznanych standardów krajowych przyjęły wspólną definicję wartości rynkowej [Adair i in., 2014].

W procesie standaryzacji odstąpiono od standaryzacji metodyki wyceny. Na tym obszarze można mówić jedynie o harmonizacji zasad wyceny, czyli o zbliżeniu i zwiększaniu porównywalności. Założono współlistnienie wielu zbiorów standardów, pozostawiając uczestnikom rynku wybór jednego z nich. Harmonizacja to etap ujednoczenia niższy niż standaryzacja i bardziej widać ją w skali europejskiej niż światowej.

Zdaniem autorki szanse na harmonizację zasad wyceny nawet w skali Europy są jednak niewielkie. Trudno nie dostrzec, że na drodze do harmonizacji metody-

ki wyceny leży inercja prawa, za którą kryje się często nacjonalizm instytucjonalny i ambicje w zakresie zachowania niezależności i suwerenności. Czynniki te pozostaną główną barierą w procesie ujednociania metodyki wyceny. Sytuacja ta powoduje wykształcanie się dwóch grup rzeczoznawców: pracujących na rynkach międzynarodowych i na rynkach krajowych.

Jednocześnie przyczyny dążenia do ujednoczenia procesu wyceny nie słabną, lecz przeciwnie, ulegają stałemu nasileniu. Tymczasem konsekwencją występowania bardzo zróżnicowanych metodyk wyceny jest, po pierwsze, konieczność wzmocnienia krajowych standardów wyceny, a po drugie wyodrębnienie w praktyce wyceny dwóch grup rzeczoznawców majątkowych: krajowych, posługujących się krajowymi standardami wyceny, i międzynarodowych, którzy opierają swoje opinie na zdefiniowanych standardach: MSW, ESW lub Standardach RICS. Ponieważ MSW i ESW są bardzo ogólne i nie wnikają w metodykę wyceny, otwiera to drogę do dość dowolnych jej interpretacji, co nie wpływa korzystnie na porównywalność wycen rozumianych jako wynik. Dla dobra odbiorców wycen istnieje pilna potrzeba podjęcia międzynarodowych badań nad różnicami w krajowych systemach prawnych w celu wyjaśnienia ich wpływu na poziom oszacowanej wartości.

Bibliografia

- Adair A., Downie M.L., McGreal S., Vos G., 1996, *European Valuation Practice, Theory and Techniques*, E&FN Spon, London.
- Adair A., Crosby N., McGreal S., Hemphill L., Lay Cheng Lim J., 2014, *The Role of International and Local Valuation Standards in Influencing Valuation Practice in Emerging and Established Markets*, RICS, London.
- Brett M., 2002, *Valuation Standards for the Global Market*, RICS, Leading Edge Series, no. 11.
- Champness P., 1997, *Approved European Property Valuation Standards Commissioned by TEGoVA*.
- Dorchester J.D., Vella J.J., 2000, *Valuation and the Appraisal Institute in a Global Economy. The European Initiative*, The Appraisal Journal, no. 1.
- Dratwińska-Kania B., 2011, *Ujednoczenie regulacji rachunkowości w skali międzynarodowej i jej główne problemy*, [w:] *Problemy harmonizacji rachunkowości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.
- Dz. Urz. L 176 z 27.06.2013, Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.
- Dz. Urz. L 60 z 28.02.2014, Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie UE nr 109/2010.
- Edge J.A., 2001, *The Globalization of Real Estate Appraisal. A European Perspective*, The Appraisal Journal, no. 1.
- ESW, 2001, *Europejskie standardy wyceny 2000*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

- ESW, 2009, *Europejskie standardy wyceny 2009*, red. E. Hopfer, wyd. 6, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- ESW, 2013, *Europejskie Standardy Wyceny 2012*, red. M. Trojanek, J. Konowalczyk, T. Romian, wyd. 7, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2015, *Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce*, *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński*, t. 1, nr 36.
- Kucharska-Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Lorenz D.P., 2006, *The Application of Sustainable Development. Principles to the Theory and Practice of Property Valuation*, Universitätsverlag Karlsruhe.
- Marshall A., 1925, *Zasady ekonomii*, Wyd. M. Arcta, Warszawa.
- Miller N., Matkosyan S., 2003, *The Academic Roots and Evolution of Real Estate Appraisal*, *The Appraisal Journal*, no. 4.
- MSW, 2005, *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005 (wydanie polskie)*, red. E. Kucharska-Stasiak, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- MSW, 2009, *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007 (wydanie polskie)*, red. M. Trojanek, J. Konowalczyk, T. Ramian, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- MSW, 2011, *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011 (wydanie polskie)*, red. M. Trojanek, J. Konowalczyk, T. Ramian, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- Naubereit P., 2008, *The Harmonization of Property Valuation. The Role of Valuation Parameters and Terminology*, ERES.
- Novelli N., Procter A., 1992, *Real Estate Valuation. A Transatlantic Perspective*, *The Appraisal Journal*, no. 4.
- The Appraisal of Real Estate*, 2012, 14th edition, Appraisal Institute, Chicago.
- Thorn Ch., 2007, *Valuation Standards and the New Red Book*, *The Valuation Journal*, no. 2.
- Wycena nieruchomości. Wydanie polskie*, 2000, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Appraisal Institute, Warszawa.