

Wstęp

Niniejsza publikacja jest nową i uzupełnioną wersją książki wydanej w roku 2008 pt. *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*. Wydanie pierwsze zostało wyczerpane, a ponadto pewne dane przytoczone w pierwotnym wydaniu wymagają aktualizacji.

Nieruchomości i przedsiębiorstwa należą do szczególnego rodzaju mienia, które, według kodeksu cywilnego, oznacza własność i inne prawa majątkowe. Nieruchomości i przedsiębiorstwa w gospodarce rynkowej pełnią w przeważającej części funkcje towaru, który można nabyć i sprzedać. Jest to jednak towar, który różni się zasadniczo od innych towarów. Nieruchomości i przedsiębiorstwa jako towary charakteryzują się między innymi wysoką trwałością, długim okresem użytkowania, dużą kapitałochłonnością, niską płynnością oraz niską elastycznością cenową popytu i podaży.

Zawieranie transakcji kupna-sprzedaży, wnoszenie aportu czy inne czynności cywilnoprawne dotyczące nieruchomości i przedsiębiorstw obarczone są zatem dużym ryzykiem, tym większym, im cenniejszy jest przedmiot takich czynności. Zmniejszaniu ryzyka związanego z podejmowaniem decyzji w sprawach dotyczących ustalania cen przedsiębiorstw i nieruchomości służą różne analizy i oceny, a w szczególności wycena, czyli oszacowanie ich wartości.

Cele wycen, zarówno nieruchomości, jak i przedsiębiorstw, można podzielić na dwa rodzaje:

- obligatoryjne;
- fakultatywne.

W przypadku nieruchomości wiele przepisów prawnych, a w szczególności ustawa o gospodarce nieruchomościami¹, nakazuje, by nieruchomości będące w zasobach Skarbu Państwa, gmin, powiatów lub województw były zarządzane na podstawie precyzyjnych zasad, wśród których naczelnie miejsce zajmuje problem określania wartości. Obligatoryjne cele wycen dotyczą zwłaszcza takich zasobów nieruchomości.

W przypadku przedsiębiorstw państwowych wyceny są niezbędne w procesie prywatyzacji.

Oprócz obligatoryjnych celów wycen przedsiębiorstw oraz ich części składowych określanie wartości pełni także inne funkcje przydatne w procesie zarządzania.

Według Elżbiety Mączyńskiej wyróżnić można następujące funkcje wyceny²:

- informacyjne;
- decyzyjne;
- negocjacyjne;
- rozwiązywania konfliktów interesów.

Funkcje informacyjna, negocjacyjna i decyzyjna związane są najczęściej ze zmianą właściciela przedsiębiorstwa lub jego części. Wyceny związane z tymi funkcjami mogą być także przydatne w bieżącym zarządzaniu przedsiębiorstwem. Zarząd przedsiębiorstwa powinien na bieżąco mieć świadomość, jak kształtuje się wartość przedsiębiorstwa. Wzrost wartości przedsiębiorstwa powinien stanowić kryterium oceny pracy jego zarządu.

W procesie szacowania wartości nieruchomości lub przedsiębiorstw określone mogą być różne kategorie i rodzaje wartości.

Najczęściej w warunkach gospodarki rynkowej określana jest wartość rynkowa.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami znajduje się obowiązująca definicja wartości rynkowej:

Art. 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej 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;

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. DzU 2015 poz. 1774 ze zm.).

² E. Mączyńska, *Wycena przedsiębiorstw. Zasady, procedury, metody*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005.

2) *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Korzystając z określeń wartości rynkowej nieruchomości, można zdefiniować poprzez analogię wartość rynkową przedsiębiorstwa.

Przez wartość rynkową przedsiębiorstwa należy rozumieć przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku w procesie:

- sprzedaży bezpośredniej;
- sprzedaży udziałów;
- sprzedaży akcji.

Przedmiotem niniejszej książki jest metodyka wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym. Jak wynika z uwarunkowań prawnych i metodologicznych dotyczących wyceny nieruchomości, stosując podejście dochodowe, określamy wartość rynkową nieruchomości. Jest oczywiste, że określamy także, wyceniając przedsiębiorstwa poprzez stosowanie metod dochodowych, ich wartości rynkowe.

Niniejsza praca składa się z ośmiu rozdziałów, z których każdy poświęcony jest odrębnemu zagadnieniu z zakresu wyceny mienia.

I tak, w rozdziale pierwszym zawarte zostały podstawowe definicje i uwarunkowania dotyczące wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, w tym uwarunkowania prawne oraz charakterystyka rynków nieruchomości i przedsiębiorstw.

W rozdziale drugim omówiono typy i rodzaje wartości nieruchomości, a w szczególności wartości rynkowej.

W trzecim rozdziale omówiono funkcje i cele wycen majątkowych – zarówno wynikających obligatoryjnie z przepisów prawa (z czego jeszcze nie wszyscy zdają sobie sprawę), jak i fakultatywnych, zależnych od woli uczestników w procesie zarządzania i obrotu mieniem – oraz scharakteryzowano rynek nieruchomości, a także rynek przedsiębiorstw.

Rozdział czwarty przeznaczony został na przedstawienie podstawowych modeli wycen nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, które wynikają z zasad teorii wartości pieniądza w czasie.

W rozdziale piątym omówiono zasady określania prognozy dochodów w procesie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw. W rozdziale tym przedstawiono zasadnicze uwarunkowania prawne wpływające na sposób określania dochodów z najmu i dzierżawy nieruchomości. Omówiono także zasady sporządzania prognoz dochodów wynikających z prowadzonej przez przedsiębiorstwa działalności gospodarczej.

W rozdziale szóstym przedstawiono zasady określania stóp używanych zarówno przy wycenie nieruchomości, jak i przy wycenie przedsiębiorstw.

W szczególności wiele miejsca poświęcono problemowi współmierności doboru parametrów w procesie wycen.

W rozdziale siódmym przedstawiono zasady wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym. Dokładnie omówiono metodykę szacowania nieruchomości, dość szczegółowo skodyfikowaną w przepisach i standardach zawodowych.

W rozdziale ósmym omówiona została metodologia wyceny przedsiębiorstw w podejściu dochodowym. Problematyce tej poświęcono wprawdzie wiele miejsca w literaturze fachowej (zwłaszcza anglojęzycznej), nie wypracowano jednak do tej pory obowiązujących standardów wyceny.

Niniejsza książka powstała w rezultacie moich doświadczeń zawodowych z pracy naukowo-dydaktycznej, a także (przede wszystkim) z wieloletniej, osobistej praktyki w dziedzinie szacowania nieruchomości i przedsiębiorstw. Poczytam sobie za zaszczyt, jeśli Państwo zechcą ją włączyć do swojego podręcznego księgozbioru literatury fachowej.

Praca powstała z myślą o wszystkich tych osobach, które w sposób zarówno bezpośredni, jak i pośredni, na różnych szczeblach zarządzania, uczestniczą w procesie gospodarowania majątkiem prywatnym bądź publicznym oraz decydują o jego przeznaczeniu. Jest zatem skierowana przede wszystkim do:

- kadry menedżerskiej przedsiębiorstw prywatnych i państwowych;
- specjalistów ds. ekonomiczno-finansowych i prawnych zatrudnionych w tychże przedsiębiorstwach;
- osób pracujących w bankowości przy obsłudze udzielania kredytów lub windykacji należności z tego tytułu;
- sędziów wydziałów gospodarczych sądów powszechnych, syndyków masy upadłościowej i komorników;
- niektórych urzędników administracji rządowej i samorządowej (odpowiedzialnych za obrót majątkiem publicznym);
- specjalistów – przedstawicieli wolnych zawodów, takich jak adwokaci, radcy prawni, rzeczoznawcy majątkowi, doradcy inwestycyjni, doradcy podatkowi etc.

Niezależnie od powyższego książka może być pomocna w procesie dydaktycznym realizowanym na wyższych uczelniach na kierunkach ekonomii, zarządzania, marketingu, prawa, administracji, gospodarowania nieruchomościami itp. Stanowi też kompendium wiedzy z metodologii wycen dla słuchaczy podyplomowych studiów w zakresie szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym oraz specjalistycznych kursów zarządzania i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Mieczysław Prystupa