

XIX Konferencja dot. standardów wyceny przedsiębiorstw.

Wacław Baranowski - Uwagi dotyczące wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości.

Po sugestii jednej z dyskutantek, że w wycenie przedsiębiorstw ich wartość należy obniżyć o efekt osobistego "good willu", chciałem wyrazić swój pogląd, że podobne dylematy wyłaniają się ostatnio w toku dyskusji nad wyceną nieruchomości, gdzie wartość rynkową utożsamia się z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości.

Z takim poglądem trudno mi się zgodzić wobec wcześniej uzgodnionych w środowisku rzeczoznawców not interpretacyjnych NI 1 oraz NI 2, w których podstawą określania wartości rynkowej są odpowiednio dane z rynku nieruchomości porównywalnych lub uzyskiwane przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Oznacza to, że odnoszą się one do aktualnego stanu i sposobu użytkowania nieruchomości porównywalnych.

Wprowadzenie zasady określania wartości nieruchomości dla optymalnego sposobu wykorzystywania odrywa de facto rzeczoznawcę od danych z rynku nieruchomości oraz sporządzania na ich podstawie operatu szacunkowego, natomiast przenosi ciężar wyceny w sferę wartości inwestycyjnych lub indywidualnych.

O zapotrzebowaniu na taką wartość powinien decydować nie rzeczoznawca a inwestor w zleceniu dla rzeczoznawcy, który oprócz operatów szacunkowych może również sporządzać opracowania i ekspertyzy z zakresu inwestowania w nieruchomości.

Optymalizowanie wartości nieruchomości kojarzy mi się z wycenami z początku lat dziewięćdziesiątych wykonywanymi dla Dzielnicy Warszawa - Śródmieście, gdzie optymistyczne prognozy użytkowania gruntów doprowadziły do ich wygórowanych cen, co według moich obserwacji stało się powodem decyzji o przenoszeniu inwestycji na tereny Dzielnicy Warszawa - Wola, to znaczy na drugą stronę ul. Jana Pawła II, będącą granicą obu Dzielnic.

Uzupełniając moją wypowiedź, pragnę dodać, że dziwi mnie zachłyśnięcie się niektórymi opiniotwórczymi osobami zasadami wycen obowiązujących w Stanach Zjednoczonych, gdzie nastąpiło załamanie rynku nieruchomości i sprowadzenie "zoptymalizowanych" wartości do ich wartości realnych.

Zbigniew Baranowski

Warszawa, 27.09.2010