

Wstęp

We współczesnej gospodarce przedsiębiorstwa odchodzą od tradycyjnego traktowania nieruchomości jako zasobu posiadanego na własność i coraz większego znaczenia nabierają różnorodne słabsze prawa do nieruchomości. W ten sposób przedsiębiorstwa tworzą złożone wiązki praw do nieruchomości, które są przez nie zarówno użytkowane, jak i stanowią towar na rynku. Posiadanie dobrze dobranych praw do nieruchomości wpływa na efektywność prowadzonej działalności, ogranicza ryzyko oraz pozwala przedsiębiorstwu planować rozwój, dzięki czemu wzrasta rola wartości rynkowej, która stanowi kryterium wykorzystywane przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, a także przy użytkowaniu zasobów nieruchomości. Wykorzystując bogato prezentowaną w literaturze zagranicznej koncepcję *Corporate Real Estate* (CRE), nieruchomości przedsiębiorstw traktuje się jako złożone systemy obejmujące elementy kapitału materialnego i intelektualnego. Problematyka wyceny została odniesiona do kwestii zasobu przedsiębiorstwa, gdy wartość szacuje się, uwzględniając aktualny sposób użytkowania, oraz do nieruchomości stanowiących złożone dobra ekonomiczne występujące w obrocie, gdy wartość rynkową szacuje się, uwzględniając optymalny sposób użytkowania. W obu sytuacjach nieruchomości przedsiębiorstw można traktować statycznie w odniesieniu do poniesionych historycznie nakładów lub dynamicznie poprzez korzyści wynikające z posiadania i kontrolowania określonej wiązki praw do nieruchomości oraz ceny sprzedaży i koszty rynkowe.

W literaturze ekonomicznej dotyczącej problematyki wartości przedsiębiorstwa i jego majątku oraz w praktyce gospodarczej nadal prezentowane są poglądy, że nieruchomości przedsiębiorstw powinny być szacowane na podstawie

nakładów, co znajduje wyraz w preferowaniu metod kosztowych, na przykład na obszarze rachunkowości. Postulatowi stosowania metod opartych na nakładach towarzyszy krytyka ich małej przydatności do rynkowych wycen nieruchomości, a także ograniczonej użyteczności takich wycen dla celów praktyki gospodarczej. Powoduje to sprzężenie zwrotne polegające na marginalizacji kwestii wartości rynkowej nieruchomości, którą w przypadku nieruchomości przedsiębiorstw trudno oszacować prostymi metodami bez uwzględniania ich niepowtarzalnego charakteru jako dóbr ekonomicznych.

W publikacji zwrócono uwagę na istotne różnice koncepcyjne i terminologiczne zasad wyceny w regulacjach krajowych i międzynarodowych. Przeprowadzone analizy i porównania obejmują także ocenę zgodności proponowanych rozwiązań z aktualną krajową metodyką, w tym z regulacjami prawnymi. Umożliwiło to wskazanie sytuacji, w których dopuszczalne jest stosowanie regulacji międzynarodowych i europejskich standardów wyceny.

Uznanie, że ważną kwestią jest rozróżnianie poszczególnych rodzajów nieruchomości przedsiębiorstw, pozwoliło na prowadzenie rozważań szczegółowych i badań empirycznych odrębnie w odniesieniu do nieruchomości operacyjnych i inwestycyjnych. Dla oceny przydatności metod dochodowych niezbędne okazało się wskazanie na granice pojęciowe nieruchomości, specyficzne sposoby oceny stanu nieruchomości biznesowych oraz odróżnianie koncepcji wyceny nieruchomości i wyceny przedsiębiorstwa. Książka prezentuje zintegrowane spojrzenie na zagadnienie nieruchomości przedsiębiorstw jako specjalistycznych zespołów aktywów, co ma implikacje w postaci wskazania na nowe obligatoryjne źródła informacji o tego rodzaju nieruchomościach oraz na potrzebę wykonywania oceny ich stanu w ujęciu dynamicznym z wykorzystaniem procedury *due diligence*. Przyjęcie zintegrowanego spojrzenia na nieruchomości przedsiębiorstw jest warunkiem niezbędnym do zapewnienia w przyszłości zbierania wiarygodnych danych rynkowych o transakcjach, gdyż dotychczasowe dane, związane wyłącznie z identyfikacją według katastrów (prawnego i geodezyjnego), są niewystarczające.

Ważnym rezultatem przeprowadzonych badań jest zidentyfikowanie i kompleksowe przedstawienie pojęcia pożytków z nieruchomości związanych w prowadzeniem działalności gospodarczej. Brak stanowczości umów obligacyjnych i wieloznaczność ekonomiczna ceny płaconej w ramach czynszu powodują istotne implikacje metodyczne dotyczące przede wszystkim możliwości wykorzystania do wyceny różnych strumieni dochodu o odmiennych ryzykach ich uzyskiwania. Przeprowadzona analiza ograniczeń metodycznych została odniesiona do praktyki stosowania różnych metod wyceny nieruchomości przed-