

3. Пилепенко, В. Строительство энергоэффективных зданий / В. Пилепенко, Л. Данилевский // Наука и инновации. – 2010. – № 6. – С. 22–24.
4. Энергосберегающий пассивный дом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.woodsteelhouse.com/ru/tehnologii/passivnij-dom/> – Дата доступа: 19.10.2019.
5. Энергоэффективные жилые дома – первый опыт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cnb.by/servisy/novosti/energoeffektivnye-zhilye-doma-pervyj-opyt.> – Дата доступа: 08.09.2019.
6. Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы / А. Виньков, И. Имамутдинов, Д. Медовников, Т. Оганесян, С. Розмирович, А. Хазбиев, А. Щуцин. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rusdb.ru/research/> – Дата доступа: 19.10.2019.
7. Пилепенко, В. Строительство энергоэффективных зданий / В. Пилепенко. – Москва: Издательство «Алмаз», 2011. – 115 с.
8. Эффективное строительство Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: effbuild.by/publications/download/9/39/. – Дата доступа 21.10.2019.
9. Потери тепла многоэтажного жилого дома [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.journal.esco.co.ua/cities/2013_3/art123.html. – Дата доступа 21.10.2019.

УДК 332.74

Piotr Jarecki, magister
Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny Uniwersytet Łódzki,
Łódź, Polska

ROLA WYCENY NIERUCHOMOŚCI W GOSPODARCE RYNKOWEJ. MODEL WYCENY STOSOWANY W POLSCE

Wycena nieruchomości jest integralną częścią rynku nieruchomości. Rozumiana jest zarówno, jako proces dochodzenia do wartości rynkowej lub do wartości innej niż rynkowa oraz jako wynik tego procesu.

Rola wyceny w sektorze kredytów komercyjnych i mieszkaniowych jest oczywista, ponieważ działają one jako środek kontroli ryzyka w systemie adekwatności kapitałowej prowadzonej przez instytucje finansowe.

Wyceny ułatwiają także transakcje na bezpośrednich i pośrednich rynkach inwestycyjnych, biorąc pod uwagę unikalne cechy nieruchomości w porównaniu do innych aktywów finansowych. Podmioty gospodarcze potrzebują regularnie wyceny swoich aktywów do sprawozdawczości finansowej, podczas gdy inwestorzy instytucjonalni szukają wyceny w celu oceny wyników swoich funduszy inwestycyjnych. Dlatego wyceny nieruchomości wpływają niekiedy na decyzje użytkowników, inwestorów i deweloperów na rynku nieruchomości. Oznacza to, że wycena nieruchomości odgrywa bardzo ważną rolę na rynku nieruchomości. Potrzeby w zakresie doradztwa związanego z rynkiem nieruchomości (szacowanie wartości) są również oczywiste ze względu na heterogeniczny charakter właściwości i cech rynkowych, takich jak niewielka ilość transakcji i brak informacji o cenach. Sektor nieruchomości (rynek nieruchomości; rynek budowlany), jako część gospodarki, wywiera wpływ na zmienne makroekonomiczne [2, s.148]. Zgodnie z danymi Narodowego Banku Polskiego szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce pod koniec 2018 r. wynosiła ponad 3,8 bln zł, natomiast wartość nieruchomości komercyjnych kształtowała się na poziomie 0,25 bln zł. Szacowany majątek nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce na

koniec 2018 r. i wartościowo stanowił około 196% PKB oraz 58% majątku trwałego w gospodarce. Udział pracujących w sektorze nieruchomości w ogóle pracujących w 2018 r. wyniósł 6%.

Biorąc pod uwagę różne zastosowania, dla których wymagana jest wycena, decyzje, które mogą być wydawane na podstawie oszacowanej wartości oraz znaczenie rynku nieruchomości w gospodarce narodowej, uważa się, że wycena stanowi bardzo istotną rolę w stabilności rozwoju gospodarczego[1, s.40].

Stosowana w Polsce metodyka wyceny nieruchomości czerpie z dorobku historycznie wypracowanych trzech koncepcji: amerykańskiej, brytyjskiej i niemieckiej. Wszystkie trzy szkoły wywarły istotny wpływ na metodykę wyceny w Polsce, jednak najsilniej uwidocznił się wpływ szkoły brytyjskiej. Wpływ ten przejawia się poprzez stosowanie jednego podejścia do wyceny danej nieruchomości i preferowaniu podejścia porównawczego i dochodowego[3, s.101].

Podstawy prawne dotyczącej metodyki wyceny nieruchomości zostały w Polsce uregulowane w następujących przepisach prawnych:

- w Ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997
- w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- w Standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Podstawowym aktem prawnym, regulującym proces wyceny nieruchomości w Polsce, jest Ustawa o nieruchomościach z dnia 21.08.1997. Dział IV zatytułowany „Wycena Nieruchomości”. W tabeli poniżej przedstawiono podejścia, metody oraz techniki, stosowane w polskim modelu wyceny nieruchomości.

Tabela 1 – Podejścia metody i techniki w wycenie nieruchomości

Podejścia	Metody	Techniki
Porównawcze	Porównywanie parami	-
	Korygowanie ceny średniej	-
	Analiza statystyczna rynku	-
Dochodowe	Metoda inwestycyjna	Technika kapitalizacji prostej
	Metoda zysków	Technika dyskontowania strumieni dochodów
Mieszane	Metoda pozostałościowa	-
	Metoda kosztów likwidacji	Szczegółowa, elementów scalonych, wskaźnikowa
	Metoda wskaźników szacunkowych gruntów	-
Kosztowe	Metoda kosztów odtworzenia	Szczegółowa, elementów scalonych, wskaźnikowa
	Metoda kosztów zastąpienia	

Literatura

1. Achu, K. Chin Factors affecting client influence on property valuation in Malaysia: Do client size and size of value adjustment matter / K. Achu, B. Burhan, M.F. Nordin, L.W. – Jurnal Teknologi, 2015. – S. 40.
2. Stasiak, E.K. Ekonomiczny wymiar nieruchomości, PWN SA – Warszawa, 2016 r. – S. 148.
3. Stasiak, E.K. Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wycen nieruchomości

w Polsce, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania NR 36, T.1 Uniwersytet Szczeciński s.101.

4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r., wrzesień 2019 r., Narodowy Bank Polski.

6. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

УДК 338.1

Савельев А. А., аспирант

ГАО ВО г. Москвы «Московский городской педагогический университет»,
г. Москва, Российская Федерация

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОГО РЫНКА

В настоящей статье автор исследует влияние политических, экономических, социальных и технологических факторов на развитие российского телекоммуникационного рынка. Выбранный инструмент проведения исследования – PEST-анализ.

Современный телекоммуникационный рынок в Российской Федерации представлен федеральными, мультирегиональными, региональными и локальными операторами подвижной и фиксированной электросвязи, а также так называемыми «виртуальными» операторами, предоставляющими услуги с использованием физической инфраструктуры других операторов [5, с. 268].

Ключевую долю рынка занимает мобильная связь (>60%), ~16, 12 и 11% занимают мобильная передача данных, фиксированная передача данных, и фиксированная телефония, соответственно. Более 90% рынка занимают 5 крупнейших компаний: МТС, МегаФон, Ростелеком, Вымпелком (Beeline) и Tele2 [1]. Всего Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) на сегодняшний день выдано >6000 лицензий на оказание услуг связи по передаче данных, за исключением услуг связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации, >8000 лицензий на оказание телематических услуг связи, и т. д. [4].

Как и любой современный рынок, телеком подвержен постоянному воздействию различных институциональных факторов макро- и мезосреды, таких как политические институты (законодательные и исполнительные), экономические институты (государственные и рыночные), социальные институты (потребительское сообщество, рынок труда), технологические институты (производственные и информационные).

В России развитие телекоммуникационной отрасли происходит путём преодоления множества трудностей в процессе развития инфраструктуры и обеспечения граждан и предприятий по всей стране необходимыми современными средствами связи. Неотъемлемость телекоммуникационных сервисов в условиях информационного общества обуславливает интерес к рассмотрению факторов, влияющих на развитие рынка услуг связи.

В качестве инструмента для проведения исследования автором настоящей статьи выбран PEST-анализ – инструмент, предназначенный для выявления следующих аспектов макросреды, которые могут повлиять на стратегию: поли-