

Jacek Zyga

Politechnika Lubelska

MIEJSCE MODELU EKONOMETRYCZNEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI¹

Wprowadzenie

Punktem wyjścia przeprowadzonych rozważań jest teza wysunięta w publikacji R. Pawlukowicza², w której autor sugeruje postawienie znaku równości pomiędzy wszelkimi modelami rachunkowymi wyceny nieruchomości, stosowanymi na gruncie podejścia porównawczego, opisanego przez obowiązującą ustawę o gospodarce nieruchomościami, wskazując, iż stanowią one różne odmiany modeli ekonometrycznych. Z tezy tej przechodzi dalej do sugestii szerszego wykorzystania statystycznych modeli ekonometrycznych w kręgu zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Od strony formalnej przekonanie, iż stosowane aktualnie w Polsce metody porównawcze wykorzystują swoiste modele ekonometryczne znajduje uzasadnienie w przeformułowanych przez R. Pawlukowicza wzorach. Na podobne wnioski natrafić można w opracowaniach innych badaczy³. Niemniej jednak, zaproponowane przez R. Pawlukowicza uogólnienie, z którego wynikają sugestie traktowania wszystkiego przez pryzmat rozszerzonej interpretacji pojęcia modelu ekonometrycznego (o czym poniżej) oraz szerszego wykorzystania tego modelu w wycenie nieruchomości, wymaga głębszego rozważenia. Model ekonometryczny

¹ Wyniki prac były finansowane w ramach środków statutowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego nr S/12/2012 – KG.

² R. Pawlukowicz, Globalizacja a model ekonometryczny jako narzędzie polskiego rzeczoznawcy majątkowego, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, nr 1.

³ Z. Adamczewski, Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2006; J. Czaja, Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości, Wyd. Komp-System, Kraków 2001; J. Czaja, M. Ligas, Zaawansowane metody analizy statystycznej rynku nieruchomości, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2010, nr 1; T. Telega, Z. Bojar, Z. Adamczewski, Wytyczne przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, „Przegląd Geodezyjny” 2002, nr 6; E. Sawiłow, Problematyka określania wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2010, nr 1; J. Zyga, Alternatywny model wartości w metodzie porównywania parami, „Wycena” 2001, nr 3.

zastosowany do celów wyceny nieruchomości, utożsamiony mimowolnie także przez R. Pawlukowicza z modelem statystycznym, nie zawsze będzie odpowiadał funkcjonalnością i celowością typowym potrzebom wyceny, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1. Cechy modelu ekonometrycznego

Z teorii ekonometrii⁴ wynika, że model ekonometryczny to formalny opis zależności wyróżnionej wielkości, zjawiska lub przebiegu procesu ekonomicznego (zjawisk, procesów) od czynników, które je kształtują, wyrażony w formie pojedynczego równania bądź układu równań. Problem polega na tym, że rozpowszechnienie metod statystyki matematycznej spowodowało, iż model ekonometryczny utożsamiono z czasem z modelem opisywanym wyłącznie językiem statystyki, spychając opisy zjawisk wyrażone zależnościami ujętymi w pojedyncze równania na margines ekonometrii. Takie ułożenie zagadnień związanych m.in. z wyceną nieruchomości nie przesądza oczywiście o braku ich użyteczności. Nie sprawia także, że w procesie określania wartości nieruchomości przestał być ważny model zależności rynkowych. Jak dowodzi sam R. Pawlukowicz, każdy realizator wyceny poprzez wzór (1) dokonuje także modelowania rzeczywistości. Specyfika analiz związanych z rynkiem nieruchomości jest raczej powodem, by owe szczególne przypadki wykorzystania modelowania (również ekonometrycznego) zaakceptować jako endemiczne w skali nauki, ale jak dowodzi praktyka, wcale nie bezużyteczne w skali ich własnego horyzontu zastosowań. Można zatem dyskutować o poziomie zaawansowania technologicznego analiz rynku, dokonywanych na potrzeby wyceny nieruchomości, który to poziom zawsze może być podnoszony. Warto jednak zawsze mieć na uwadze celowość tych działań i chociażby przez pryzmat racjonalności ekonomicznej uznać stosowanie rozwiązań uproszczonych.

2. Miejsce modeli ekonometrycznych w procesie wyceny

W piśmiennictwie bardzo mało uwagi poświęca się formalnemu opisowi miejsca analiz ekonometrycznych w procesie wyceny. Równie rzadko wyróżniane są pojęcia modelu określania wartości oraz modelu analizy rynku. Zapewne powodem tego stanu rzeczy było w przypadku „polskiej szkoły” wyceny

⁴ E. Nowak, *Problem informacji w modelowaniu ekonometrycznym*, PWN, Warszawa 1990.

ewolucyjne formułowanie jej zasad, ukierunkowane głównie na prawne podstawy działania osób wyceniających nieruchomości. Analiza rynku zajmuje poczesne miejsce w procedurze opisywanej zarówno przez Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, jak i aktualne Krajowe Standardy Wyceny. Opisywana jest jednak enigmatycznie oraz bez szczegółów praktycznych. Większość wyśiłków ustawodawcy i teoretyków podejścia porównawczego skupiła się u zarania polskiego rzeczoznawstwa majątkowego na modelu określania wartości, którego prostota nie wymaga wielu komentarzy, tak w metodach tradycyjnych (do których zaliczono metodę porównywania parami oraz metodę korygowania ceny średniej), jak w metodach objętych obecnie pojęciem metod analizy statystycznej rynku. Warto wspomnieć, że do listopada 2002 r. nazwa „metoda analizy statystycznej rynku” przypisana była do procedury objętej obecnie nazwą „metody korygowania ceny średniej”.

W metodzie porównywania parami modelem określania wartości jest (trywialny dla pewnej grupy uczestników dyskursu) wzór⁵:

$$W_r^{(w)} = \frac{1}{m} \sum_{j=1}^m W_r^{(w/j)} \quad (1)$$

gdzie:

$W_r^{(w)}$ – wartość (jednostkowa) wycenianej nieruchomości,

$W_r^{(w/j)}$ – oszacowanie wartości (jednostkowej) wycenianej nieruchomości, wynikające z porównania do j -tej nieruchomości porównawczej,

m – liczba nieruchomości porównawczych.

Jego odpowiednikiem w metodzie najmniejszych kwadratów (dla uproszczenia rozważań demonstracje ograniczono do modelu liniowego ze względu na parametry modelu) jest z kolei wzór macierzowy:

$$W = \mathbf{X}a \quad (2)$$

gdzie:

W – wektor wartości (jednostkowych) wycenianych nieruchomości, w przypadku szczególnym może stanowić wektor jednoelementowy,

\mathbf{X} – macierz ocen wybranych parametrów (atrybutów) wycenianych nieruchomości,

a – wektor parametrów modelu rynku.

Pominięto metodę korygowania ceny średniej z uwagi na jej opisane już wielokrotnie ułomności.

⁵ R. Pawlukowicz, *Globalizacja a model...*, op. cit.

Podczas gdy modelowi (1) towarzyszy model ceny/wartości nieruchomości na rozpatrywanym rynku (prosty reprezentant modeli ekonomicznych) w postaci:

$$W_r^{(w/j)} = c_r^{(j)} + \sum_{i=1}^n \frac{(c_{\max} - c_{\min})\omega_i}{l_i^{(g)} - l_i^{(d)}} (l_i^{(w)} - l_i^{(j)}) \quad (3)$$

gdzie:

$c_r^{(j)}$ – cena transakcyjna j -tej nieruchomości porównawczej,

c_{\max} , c_{\min} – skrajne ceny transakcyjne,

$l_i^{(\cdot)}$ – oceny wybranych parametrów (atrybutów) nieruchomości:

(d) – najniższa, (g) – najwyższa, (w) – nieruchomości wycenianej, (j) – j -tej nieruchomości porównawczej,

ω_i – wagi wybranych parametrów (atrybutów) nieruchomości,

ekonometryczny model ceny/wartości nieruchomości w przypadku stochastycznych modeli wyceny jest analogią modelu (2):

$$C_r = \mathbf{X}_r a + \varepsilon \quad (4)$$

gdzie:

C_r – wektor cen (jednostkowych) sprzedanych nieruchomości,

\mathbf{X}_r – macierz ocen wybranych parametrów (atrybutów) sprzedanych nieruchomości,

a – wektor parametrów modelu ceny/wartości,

ε – wektor reszt modelu ceny/wartości.

Ze względu na nieomal tożsamą postać modelu ceny/wartości na rynku lokalnym (4) i modelu rachunkowego ostatecznego celu wyceny, tj. modelu określenia wartości konkretnego obiektu (2) tak dużo jest niezrozumienia w dyskusji na temat ekonometrycznych modeli w wycenie nieruchomości. W procesie szacowania wartości nieruchomości ma miejsce predykcja ceny (jej wynik jest określany jako wartość rynkowa nieruchomości), podczas gdy w większości zastosowań *stricte* ekonometrycznych sednem zadania pozostaje samo sformułowanie modelu zjawiska ekonomicznego z wyznaczeniem jego parametrów. Nielicznymi przykładami formalnego rozdzielania ekonometrycznych analiz rynku i jego prawidłowości od samego szacowania wartości nieruchomości są wyniki badań Barańskiej⁶, Sawiłowa⁷ oraz Czai i Ligasa⁸.

⁶ A. Barańska, Dwuetapowy model wyceny nieruchomości, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, nr 3-4; Eadem, Statystyczne metody analizy i weryfikacji proponowanych algorytmów wyceny nieruchomości, Wydawnictwo AGH, Kraków 2010.

⁷ E. Sawiłow, Problematyka określania wartości..., op. cit.

⁸ J. Czaja, M. Ligas, op. cit.

3. Ograniczenia zastosowań modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości

Badania wymienione wyżej, a także praktyka pokazały, że uproszczone modele ceny/wartości (np. wzór (3)) w zadaniach wyceny obejmujących duże rynki (w wymiarach przestrzennym oraz ilościowym) ustępują modelom opracowywanym metodami statystycznymi. Do analogicznych wyników dochodzą liczni metodocy i praktycy wyceny⁹. Obszar praktyki wycenyznaczony jest również licznymi przykładami opracowań, w których zapatrzenie w możliwości analityczne metod statystycznych przesłania istotę szacowania wartości nieruchomości. Mniejszym złem jest wyłączenie pomylenie pojęć i nazwanie zagadnienia ekonometrycznego wyceną nieruchomości, w sytuacji gdy do tej wyceny (w sensie ustawowym) *de facto* nie dochodzi, a określenie wartości dotyczy co najwyżej oszacowania testowego nieruchomości w zbiorze kontrolnym. Źle dzieje się, gdy pod osłoną badań ekonometrycznych ich realizator w nieuprawniony sposób zmierza do określenia wartości konkretnego obiektu rynkowego i wprowadza je do obrotu rynkowego bez spełnienia kluczowych warunków wyceny.

Z formalnego punktu widzenia już sam model ekonometryczny nie stanowi dowolnej formuły matematycznej typu $y = f(x)$. Powinien to być formalny zapis konkretnych prawidłowości ekonomicznych, angażujący identyfikację zmiennych objaśnianych przez model (endogenicznych), zmiennych objaśniających (egzogenicznych) oraz podjęcie decyzji dotyczącej charakteru matematycznych zależności występujących w modelu, a także podanie analitycznej postaci równań modelu (aby wyjaśnić istotę modelu). Dla zachowania celowości istnienia modelu jako takiego niezbędne jest także, by zmienne posiadały znaczenie nie tylko formalno-rachunkowe, ale by były interpretowalne na podstawie teorii, z jakiej wyrasta kreowany model (tu powstaje niebezpieczeństwo głównie dla modeli multiplikatywnych, które z racji swej budowy operują atrybutami nieruchomości niepoddającymi się prostej interpretacji rynkowej. Nie można jednak w tym miejscu przesądzać o niewłaściwości tej postaci modeli). Wypełnienie powyższych warunków stwarza możliwość przeprowadzenia analiz o charakterze przyczynowo-skutkowym i formułowania ocen opisowych dla badanego rynku. Brak ich spełnienia może prowadzić natomiast do tworzenia modelu

⁹ J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński, *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*, Wyd. PFSRM, Warszawa 2002; J. Czaja, *Merytoryczna analiza procedur szacowania rynkowej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym*, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2004, nr 1; J. Czaja, M. Ligas, op. cit.; J. Zyga, *Real Estate Evaluation Model Based on the Method of Least Squares*, „Budownictwo i Architektura” 2010, Vol. 7 (2).

o charakterze „czarnej skrzynki”, który mimo że rachunkowo sprawny, nie będzie w stanie wyjaśnić genezy kreowanych wyników w odniesieniu do rynku i na podstawie teorii np. gospodarki nieruchomościami. O ile dla potrzeb wyłącznie analitycznych działań o charakterze ekonometrycznym, sprawne funkcjonowanie „czarnej skrzynki” może okazać się satysfakcjonujące, o tyle w obszarze wyceny nieruchomości, objętym obowiązkiem transparentności procedury wyceny i jej czytelności dla odbiorcy, oparcie wniosków na najsprawniejszej „czarnej skrzynce” jest prawnie wykluczone, gdyż nie spełnia warunku § 56 punkt 9 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...), obligującego do przedstawienia obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem¹⁰.

Model ekonometryczny nie ma narzuconych żadnych ograniczeń dotyczących zakresu i typu danych, podczas gdy zbiór informacji stanowiący opis modelu rynku, będącego podstawą oszacowania wartości nieruchomości (również ekonometryczny co do zasady), jest obłożony sztywnymi warunkami dotyczącymi rodzaju i jakości przyjętych do analizy danych. Uwarunkowania te wynikają wprost z ustawy o gospodarce nieruchomościami i sprowadzają się do nakazu wykorzystywania: cen transakcyjnych nieruchomości (z pominięciem cen ofertowych), cen nieobarczonych wpływem szczególnych uwarunkowań transakcji, nieodległych czasowo oraz nieodbiegających od cen przeciętnych na rynku lokalnym. Analiza rynku wykonywana na potrzeby wyceny nieruchomości powinna, także obligatoryjnie, obejmować nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny, „wyselekcjonowane”, jak pisze Kucharska-Stasiak¹¹. Wyklucza to szerokie bazy gromadzące nieruchomości odmienne rodzajowo, wielkościowo, lokalizacyjnie i prawnie. Ponadto ustawa wymaga, by wycena realizowana z wykorzystaniem podejścia porównawczego (a takie są wszystkie modele wyceny oparte o rynek sprzedaży lub najmu i dzierżawy) operowała w odniesieniu do gromadzonych przedmiotów sprzedaży (nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej) rozpoznawalnymi cechami rynkowymi (atrybutami). Wykluczone są zatem wszelkie analizy abstrahujące od konkretnych danych identyfikowalnych bezpośrednio w odniesieniu do konkretnych nieruchomości, a oparte na informacjach zbieranych wyłącznie w sposób zdalny i pośredni. Czaja i Ligas¹² podnoszą, że „wszystkie informacje związane z rynkiem nieruchomości mają charakter probabilistyczny, a to oznacza że przede wszystkim czyn-

¹⁰ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

¹¹ E. Kucharska-Stasiak, Pomiar wartości na gruncie ekonomii – reperkusje dla wyceny nieruchomości, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, nr 1.

¹² J. Czaja, M. Ligas, op. cit., s. 8.

niki losowe mają wpływ” na wejście poszczególnych nieruchomości na rynek, na wybór rzeczoznawcy w zakresie obiektów i atrybutów porównawczych. Kucharska-Stasiak zwraca jednocześnie uwagę na wynikającą stąd niepewność oceny warunków transakcji¹³. Bezsprzecznie na ustalenie konkretnych cen, a co zatem idzie także na proces wyceny nieruchomości, wpływa stochastyka. Nie można jednak zapominać, że składniki losowe nie są jedynymi, jakie kształtują poziom cen i wartości. O tych wielkościach decydują także czynniki deterministyczne, zawsze uwzględniane w typowym (konceptyjnym) modelowaniu wartości¹⁴. Przyjmując losowy charakter informacji w akceptowaniu ich niepewności, nie można jednak przekroczyć barier absurdu. Nie należy mylić akceptowalnego, częściowo losowego charakteru doboru danych i ewentualnego ich obciążenia nieodkładnością oceny faktów, z dopuszczalnością *ax ante* informacji o charakterze omyłek lub też z doбором informacji „jakichkolwiek”. Nie bez powodu autorzy przytoczonego cytatu, mimo iż ich opracowanie dotyczyło w zasadzie wyłącznie analizy rynku, przykładowe analizy liczbowe oparli na wynikach badania „dokumentacji prawnej i wizji terenowej”, nie poprzestając na informacjach z geoportali, informacji biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości czy prasy¹⁵.

Podsumowanie

Z ograniczeń, jakie narzucone są ekonometrycznym modelom rynku, stanowiącym komponenty procedur wyceny nieruchomości, wynikają pragmatyczne dążenia do stosowania uproszczeń, tak wytykane czynnym rzeczoznawcom majątkowym. Być może w rezerwie, jaką wyraża to grono zawodowe w stosunku do modeli ekonometrycznych, budowanych narzędziami statystyki matematycznej, leży po części i „niechęć do matematyki wyniesiona ze szkół”, ale głównym powodem dążenia do prostszych rozwiązań jest najwyraźniej lepiej wyuczona prakseologiczna zasada wyrażona w ludowym przysłowiu „zrobić, ale się nie narobić”. Sprostanie wymogom statystyki wymaga dużo więcej pracy, tej najprostszej i najprymitywniejszej. Realizacja obliczeń statystycznych wymaga bowiem dużej ilości danych. W braku stosownej liczby transakcji na rynku lokalnym – demaskuje ona brak materialnych podstaw dla przyjęcia lub odrzucenia jakiegokolwiek hipotezy statystycznej albo zmusza do działań nieuzasadnio-

¹³ E. Kucharska-Stasiak, op. cit.

¹⁴ J. Zyga, Model wartości nieruchomości, „Wycena-Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomościami” 2012, nr 101 (4).

¹⁵ J. Czaja, M. Ligas, op. cit.

nych ekonomicznie. Stąd bierze początek popularność rozwiązań prostszych, opierających się bardziej na propozycjach M. Prystupy¹⁶ niż na możliwościach statystyki matematycznej, przybliżonych już dawno gronu rzeczoznawców majątkowych, chociażby przez publikacje J. Czaja¹⁷ czy J. Hozer¹⁸. Jak dowiódł R. Pawlukowicz, polscy rzeczoznawcy majątkowi tak czy inaczej budują dla potrzeb wyceny modele ekonometryczne. Niektórzy co najwyżej nie wiedzą, że tak można nazwać sformalizowany zapis rozpoznanych prawidłowości ekonomicznych na badanym rynku. Wydaje się zatem, że postulowane przez R. Pawlukowicza „uprawomocnienie modelu ekonometrycznego w wycenie nieruchomości” już nastąpiło, tyle że nie wszyscy rzeczoznawcy uznają za stosowne używać do jego budowy statystyki matematycznej.

Literatura

- Adamczewski Z., Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2006.
- Barańska A., Dwuetapowy model wyceny nieruchomości, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, nr 3-4.
- Barańska A., Multiplikatywne modele w procesie wyceny nieruchomości, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2010, nr 1.
- Barańska A., Statystyczne metody analizy i weryfikacji proponowanych algorytmów wyceny nieruchomości, Wydawnictwo AGH, Kraków 2010.
- Czaja J., Merytoryczna analiza procedur szacowania rynkowej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2004, nr 1.
- Czaja J., Metody i systemy określania wartości nieruchomości, Wydawnictwa AGH, Kraków 1999.
- Czaja J., Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości, Wyd. Komp-System, Kraków 2001.
- Czaja J., Modele statystyczne w informacji o terenie, Wydawnictwa AGH, Kraków 1996.
- Czaja J., Ligas M., Zaawansowane metody analizy statystycznej rynku nieruchomości, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2010, nr 1.

¹⁶ M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, Wyd. PFSRM, Warszawa 2001.

¹⁷ J. Czaja, Modele statystyczne w informacji w terenie, Wydawnictwa AGH, Kraków 1996; Idem, Metody i systemy określania wartości nieruchomości, Wydawnictwa AGH, Kraków 1999; Idem, Metody szacowania wartości..., op. cit.

¹⁸ J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński, op. cit.

- Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W., *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*, Wyd. PFSRM, Warszawa 2002.
- Kucharska-Stasiak E., *Pomiar wartości na gruncie ekonomii – reperkusje dla wyceny nieruchomości*, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, nr 1.
- Nowak E., *Problem informacji w modelowaniu ekonometrycznym*, PWN, Warszawa 1990.
- Pawlukowicz R., *Ekonometryczne modelowanie wartości rynkowej nieruchomości – polskie doświadczenia*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 2003, nr 2 (37).
- Pawlukowicz R., *Globalizacja a model ekonometryczny jako narzędzie polskiego rzeczoznawcy majątkowego*, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, nr 1.
- Prystupa M., *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Wyd. PFSRM, Warszawa 2001.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Sawiłow E., *Problematyka określania wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku*, „Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2010, nr 1.
- Telega T., Bojar Z., Adamczewski Z., *Wytyczne przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości*, „Przegląd Geodezyjny” 2002, nr 6.
- Zyga J., *Alternatywny model wartości w metodzie porównywania parami*, „Wycena” 2001, nr 3.
- Zyga J., *Model wartości nieruchomości*, „Wycena-Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomościami” 2012, nr 101 (4).
- Zyga J., *Real Estate Evaluation Model Based on the Method of Least Squares*, „Budownictwo i Architektura” 2010, Vol. 7 (2).

PLACE OF THE ECONOMETRIC MODE IN REAL ESTATE APPRAISAL

Summary

This study presents the opinion on the problem of econometric model's role in real estate appraisal process. In the study an appraisal procedure scheme was analyzed and the distinction of between value estimation model and objective econometric model was articulated. Hereinafter dissimilar practical applications of different types of econometric models as well as it's root cause of legal constraints were discussed.