MAŁOPOLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KWARTALNIK INFORMACYJNY MSRM

NR 3/2022 (3) LIPIEC-WRZESIEŃ 2022

AKTUALNE BRANŻOWE INFORMACJE, DOSTARCZANE PROSTO DO TWOJEJ SKRZYNKI ODBIORCZEJ

W TYM NUMERZE MIĘDZY INNYMI:

- Odznaczenia honorowe dla członków Stowarzyszenia
- Informacje dotyczące przebiegu Walnego Zebrania Sprawozdawczego zorganizowanego dla członków Stowarzyszenia
- Harmonogram szkoleń organizowanych przez MSRM wrzesień-grudzień 2022 r.
- Informacje - Rada Krajowa - wrzesień - Wrocław 2022 r.
- XXIX Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu - informacje

Zapraszamy do lektury!

SZCZEGÓLNIE POLECAMY:

- ARTYKUŁ - **"Podhale - Białka Tatrzańska kontra Zakopane - analiza cen, grunty, apartamenty 2019-2022"** autorstwa Marka Suchodoła
- ARTYKUŁ - **Baltic Valuation Conference 2022 w Poczdamie** - informacje autorstwa Zbigniewa Kostarczyka
- ARTYKUŁ - **"Nowe czynniki wpływające na szacowanie wartości nieruchomości zabudowanych"** autorstwa Moniki Gwóźdź-Lasoń

ODZNACZENIA HONOROWE DLA CZŁONKÓW MAŁOPOLSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Na odbywającej się we wrześniu 2022 r. Radzie Krajowej Federacji, dla członków naszego Stowarzyszenia przyznano odznaczenia honorowe, zgodnie z poniższym zestawieniem:

- WITOLD SZMUKIER - srebrna odznaka
- MAGDALENA BIEL - srebrna odznaka
- MAŁGORZATA UHRUSKA - srebrna odznaka

Zgodnie z zapisami "Regulaminu przyznawania odznak honorowych PFSRM" - Srebrna i złota odznaka honorowa przyznawana jest przez Radę Krajową Federacji „Za zasługi dla Federacji". Odznaki honorowe Federacji są zaszczytnym wyróżnieniem wręczanym rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w organizacjach członkowskich Federacji lub innym osobom fizycznym współpracującym z Federacją, za osobisty wkład pracy i inicjatywę w realizacji celów statutowych Federacji*.

- KATARZYNA DĘBICKA - brązowa odznaka
- DOROTA WŁODARCZYK - brązowa odznaka
- AGNIESZKA MAŁECKA - brązowa odznaka

Brązowa odznaka honorowa Federacji może być przyznana rzeczoznawcy majątkowemu mającemu co najmniej 6 letni staż w organizacji członkowskiej Federacji, który aktywnie działał na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych przez pracę w jej strukturach co najmniej 5 lat - lub uczestniczył aktywnie w przygotowaniu i prowadzeniu co najmniej 3 edycji wydarzeń (cykliczne organizowane imprezy, konferencje, szkolenia itd.) mających istotne znaczenie dla rozwoju, promocji oraz podnoszenia kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych*.

*Regulamin przyznawania odznak honorowych PFSRM

NASZE ZASOBY CZŁONKOWSKIE III KWARTAŁ 2022:

LICZBA NOWYCH PRZYJĘTYCH CZŁONKÓW	LICZBA SKREŚLONYCH CZŁONKÓW	LICZBA ZAWIESZONYCH CZŁONKÓW
3	0	0
.....	.....	.....

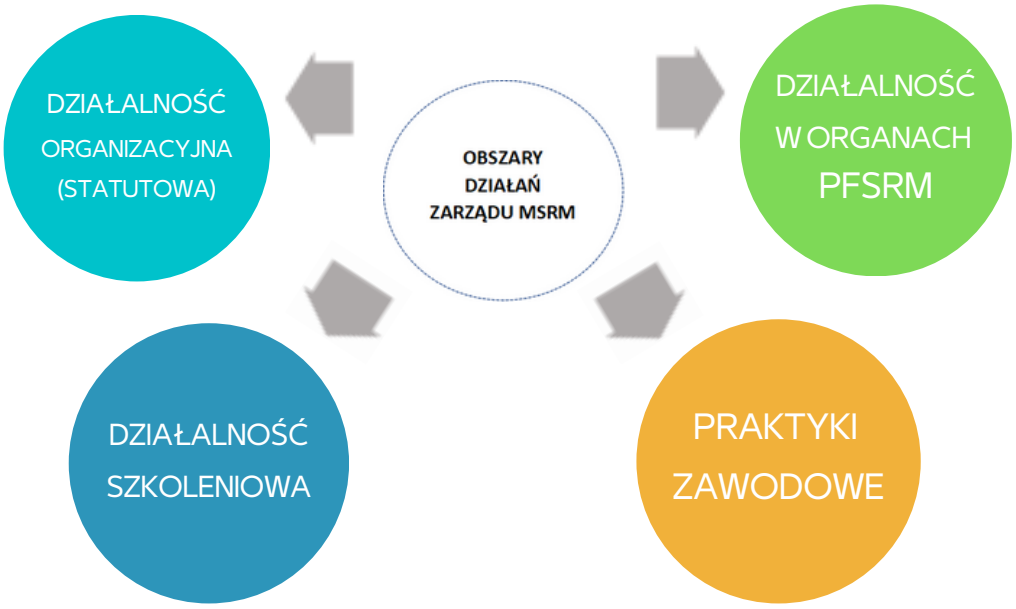
07 WRZEŚNIA 2022 R.
WALNE ZEBRANIE SPRAWOZDAWCZE
INFORMACJE

Dnia 7 września 2022 r. w sali Kotłownia Politechniki Krakowskiej odbyło się Walne Zebranie Sprawozdawcze zorganizowane dla członków naszego Stowarzyszenia.
Zgodnie z harmonogram obowiązywał następujący porządek dzienny zebrania:

1. Wybór Przewodniczącego Zebrania,
2. Wybór 2-ch Protokolantów,
3. Wybór Komisji Wnioskowej,
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej,
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu MSRM,
6. Sprawozdanie Komisji Etyki Zawodowej,
7. Sprawozdanie Komisji Opiniującej,
8. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej,
9. Przyjęcie bilansu za 2021 rok,
10. Wolne wnioski,
11. Dyskusja.

Z przykrością odnotowano fakt, iż w Zebraniu Walnym uczestniczyło tylko 18 członków, co stanowi 6,6% wszystkich osób posiadających status członka naszego Stowarzyszenia.
Tak niska frekwencja nie napawa optymizmem i potwierdza występujący obecnie trend w postaci słabego zaangażowania społeczności naszych członków w sprawy Stowarzyszenia.

Na Zebraniu Walnym sprawozdanie z działalności Zarządu MSRM przedstawiła Prezes Stowarzyszenia Katarzyna Ruppert-Grembowska. Podczas jej wystąpienia zaprezentowane zostały główne obszary działań i wsparcia organizacyjnego, realizowane przez obecny Zarząd Stowarzyszenia, wśród których znajdują się:



W okresie sprawozdawczym tj. od września 2021 r. do września 2022 r. odbyły się ogółem 24 posiedzenia Zarządu, które zostały zorganizowane zarówno w formule stacjonarnej jak i za pośrednictwem łączności elektronicznej-on-line. Przyjęto łącznie 41 uchwał, które dotyczyły bieżącej działalności Stowarzyszenia.

WALNE ZEBRANIE SPRAWOZDAWCZE

INFORMACJE

DZIAŁALNOŚĆ SZKOLENIOWA

W ramach działalności szkoleniowej Stowarzyszenia, w okresie sprawozdawczym zorganizowano ogółem 13 szkoleń o zróżnicowanej tematyce w formie wykładów i warsztatów.
Były to szkolenia jednodniowe, a w trzech przypadkach dwudniowe. Jedno szkolenie zorganizowano bezpłatne, natomiast dwa szkolenia miały charakter wyjazdowy i zorganizowane je w Zakopanem i Czchowie.

Zarząd Stowarzyszenia opracował ankietę skierowaną do członków, dotyczącą kwestii merytorycznych tj. preferowanych tematów szkoleń oraz spraw organizacyjnych w zakresie formy i długości szkoleń.
Liczba szkoleń w okresie sprawozdawczym została zintensyfikowana, a dobór tematów zróżnicowany. Największą popularnością wśród uczestników, cieszyły się całodniowe szkolenia prowadzone w formule on-line.

DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA (STATUTOWA)

Zarząd kontynuował dotychczasową działalność statutową, która obejmowała między innymi:

- koordynację praktyk zawodowych prowadzoną przez Pełnomocnika ds. Praktyk Zawodowych Małgorzatę Zender
- reprezentowanie MSRM na wszystkich posiedzeniach Rady Krajowej i prezentację stanowiska Zarządu i członków Stowarzyszenia w objętych programem posiedzenia sprawach
- opiniowanie operatów szacunkowych w ramach Komisji Opiniującej
- przyjmowanie do Stowarzyszenia nowych członków – w okresie sprawozdawczym przyjęto 20 osób
- informowanie drogą mailową członków Stowarzyszenia o sprawach dotyczących przedmiotu rzeczoznawstwa majątkowego
- kontynuowanie prenumeraty programu Wolters Kluwer Platinum - serwis budowlany oraz Bistyp on-line, prenumeraty kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy" oraz zakup literatury branżowej

WALNE ZEBRANIE SPRAWOZDAWCZE

INFORMACJE

DZIAŁALNOŚĆ W ORGANACH PFSRM

Nasi członkowie w osobach kol. Wiesławy Pawłowskiej-Żółkiewicz i kol. Roberta Zygmunta reprezentowali nasze środowisko w Komisji Standardów PFSRM, pierwsza w zespole podstawowych standardów wyceny oraz w zespole wyceny dla innych celów publicznych, natomiast Robert Zygmunt w zespole ds. wyceny lasów.

W ramach działalności Komisji Arbitrażowej PFSRM uczestniczy 7 członków naszego Stowarzyszenia – kol. Maria Bogdani, Jerzy Dydenko, Wojciech Kobierski, Regina Kozieł-Orządała, Jolanta Nosek-Norberciak, Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz, Monika Potoczek, natomiast w ramach prac Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministerstwie Rozwoju i Technologii uczestniczy 4 członków Renata Baranowska, Magdalena Biel, Tadeusz Czechowicz i Monika Potoczek.

ORGANIZACJA PRAKTYK ZAWODOWYCH

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych kontynuuje organizację praktyk zawodowych.
Praktyki zawodowe prowadzone są w formie warsztatów grupowych.
Szósta edycja praktyk objęła 13 kandydatów i została zakończona we wrześniu 2022 r.
Praktykanci w ramach realizowanych praktyk sporządzali 6 wybranych przez siebie projektów operatów szacunkowych w podejściu porównawczym, kosztowym i dochodowym.

W okresie wrzesień - październik br. planuje się nabór do następnej siódmej już tury, o czym będziemy informować zainteresowanych na stronie internetowej naszego Stowarzyszenia w zakładce – Praktyki. Zakładka zawiera szczegółową procedurę dotycząca wydania dziennika praktyk oraz zestawienie kompletu dokumentów dla kandydata dotyczącą wydania dziennika praktyk, a także komplet dokumentów w zakresie zawarcia umowy z PFSRM dla prowadzącego praktyki.

07 WRZEŚNIA 2022 R.
WALNE ZEBRANIE SPRAWOZDAWCZE
INFORMACJE - CIĄG DALSZY

Poniżej zamieszczono ilustracyjne przedstawienie wybranych danych dotyczących obszarów działań i wsparcia organizacyjnego realizowanych przez obecny Zarząd Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

OD 09.2021
DO 09.2022

41 PODJĘTYCH UCHWAŁ

13 SZKOLEŃ

24 POSIEDZENIA ZARZĄDU

510 UCZESTNIKÓW SZKOLEŃ

21 NOWYCH CZŁONKÓW

26 KANDYDATÓW NA RZECZOZNAWCÓW

20 POSTĘPOWAŃ KOMISJI OPINIUJĄCEJ

Zgodnie z przedstawionym na Zebraniu Walnym Sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 - Stowarzyszenie zamknęło rok ubiegły 2021 następującymi wynikami:

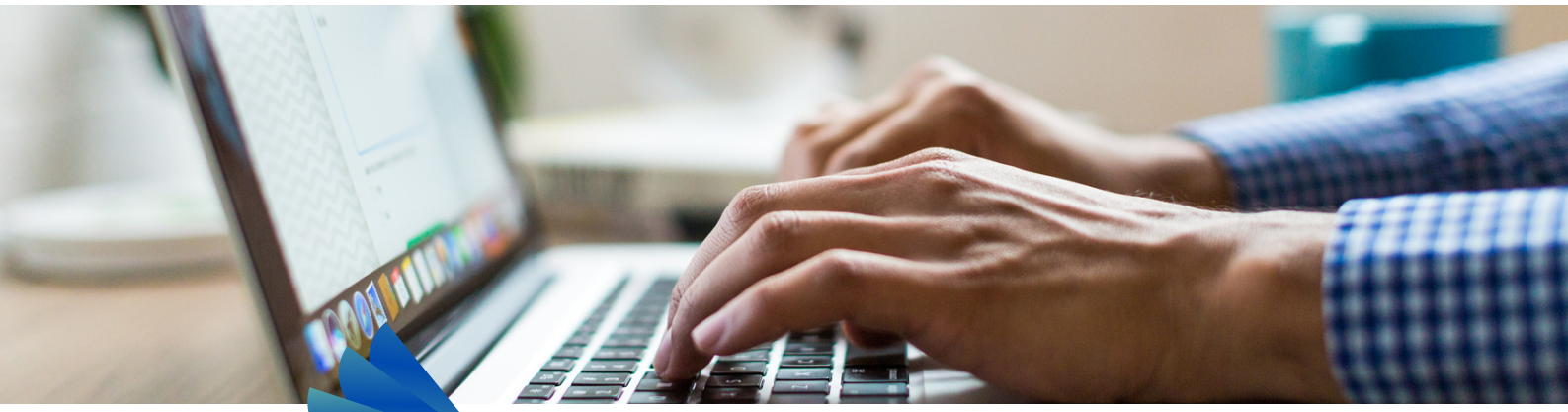
PRZYCHODY BILANSOWE W ZŁ	KOSZTY BILANSOWE W ZŁ	WYNIK FINANSOWY BRUTTO W ZŁ
379.472,60	350.800,75	+ 28.671,85

Z ARCHIWUM NASZEGO STOWARZYSZENIA

IX KONFERENCJA WAZA

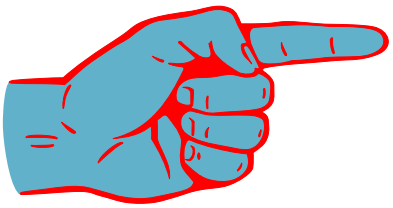
SPUŚCIZNA PRL-U, CENNOŚĆ CZY ABSURD

2013 R.



DZIAŁALNOŚĆ SZKOLENIOWA MSRM

KONTYNUACJA CYKLU SZKOLEŃ PN. "SPOTKANIA Z AKADEMIKIEM" - 2 EDYCJA - JESIEŃ 2022 R.



Wobec zainteresowania uczestników przedmiotem zorganizowanych przez Stowarzyszenie szkoleń, których prelegentami byli wykładowcy Uniwersytetu Ekonomicznego, w ramach cyklu pn. "Spotkania z Akademikiem", zdecydowano o kontynuacji współpracy naszego Stowarzyszenia z pracownikami naukowymi krakowskiej uczelni w sezonie jesiennym bieżącego roku.

Ideą przewodnią, a jednocześnie zasadniczym celem szkoleń, które wpłynęły na decyzję o ich organizacji znalazły się między innymi następujące przesłanki:

- prezentacja najnowszych badań naukowych z zakresu rynku nieruchomości
- omówienie teoretycznych aspektów analiz z zakresu ekonomiki nieruchomości i inwestycji oraz prawa nieruchomości

HARMONOGRAM SZKOLEŃ "SPOTKANIA Z AKADEMIKIEM"

EDYCJA 2

HARMONOGRAM SZKOLEŃ WRZESIEŃ - GRUDZIEŃ 2022 R.

DZIAŁALNOŚĆ SZKOLENIOWA MSRM

Przypominamy, iż zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, Dz.U. 2018 poz. 811 § 4.3. obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych uznaje się za spełniony, jeżeli **w okresie rozliczeniowym** rzeczoznawca majątkowy wykonał działania wymienione w § 2 w wymiarze stanowiącym równowartość co najmniej 12 punktów określonych zgodnie z tabelą, o której mowa w ust. 2, w tym ukończył warsztaty, o których mowa w § 2 pkt 1, w wymiarze stanowiącym równowartość co najmniej 6 punktów określonych zgodnie z tabelą, o której mowa w ust. 2.4. § 5.1

1

21.09.2022
dr hab. inż.
RADOSŁAW CELLMER
"PODSTAWY WYKORZYSTANIA QGIS DO ANALIZY RYNKU I WYCENY NIERUCHOMOŚCI"
ON-LINE

2

28.10.2022
ZBIGNIEW STAŃCZYK
"PRAWO UPADŁOŚCIOWE I PRAWO RESTRUKTURYZACJI"
STACJONARNE/ON-LINE

3

14.11.2022
CZŁONKOWIE KOMISJI OPINIUJĄCO-MEDIACYJNEJ
"STUDIUM PRZYPADKU Z PRAC KOMISJI OPINIUJĄCO-MEDIACYJNEJ"
STACJONARNE

4

2-3.12.2022
mgr inż. arch.
JERZY ADAMICZKA*
"WARTOŚĆ RYNKOWA I METODA POZOSTAŁOŚCIOWA W PRAKTYCE"*
STACJONARNE-ZAKOPANE

5

X-XII.2022
WYKŁADOWCY UNIWERSYTETU EKONOMICZNEGO
INFORMACJE STR. 8 BIULETYNU
ON-LINE

ZAPRASZAMY NA NASZE SZKOLENIA!

* zmiana osoby prelegenta i tematu szkolenia

PODHALE - BIAŁKA TATRZAŃSKA KONTRA ZAKOPANE ANALIZA CEN, GRUNTY, APARTAMENTY 2019 – 2022

AUTOR: MAREK SUCHODÓŁ

Analityk Instytutu Monitor Rynku Nieruchomości. Rzeczoznawca Majątkowy. Pośrednik w obrocie nieruchomościami. Doradca w zakresie inwestycji.
Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel firmy związanej z obsługują nieruchomości. Autor wielu analiz oraz licznych wycen nieruchomości.

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

W ostatnich latach można zaobserwować ogromny wzrost cen nieruchomości na terenie Białki Tatrzańskiej, których poziom praktycznie dogonił już pułap cenowy w okolicach centrum Zakopanego. Maksymalna cena za 1 m2 działki pod zabudowę na terenie Białki Tatrzańskiej wyniosła ponad 3200 zł/m2 w stosunku do maksymalnej ceny w Zakopanem na poziomie 5110 zł/m2 jednakże średni poziom cen gruntów jest już bardzo zbliżony odpowiednio wynosi 1280 zł/m2 – Białka oraz ok. 1600 zł/m2 - Zakopane.
Na terenie Białki Tatrzańskiej rozpoczynane są kolejne inwestycje mające na celu zwiększenie bazy noclegowo – turystycznej oraz rozwój infrastruktury sportowo – rekreacyjnej w tym budowa widokowej kolei gondolowej z Białki Tatrzańskiej na Litwinkę w Czarnej Górze, modernizacja i przebudowa kolejnych kolei krzesełkowych, budowa nowych nartostrad, tras biegowych itp.

Źródło: muratorplus.pl

Kolejny sezon zimowy pokazuje, iż Białka Tatrzańska i okoliczne wsie: Bukowina Tatrzańska, Czarna Góra, Jurgów, Rzepiska, Groń - przegoniły Zakopane pod względem obłożenia ośrodków wypoczynkowych, jak również odnotowywanych cen jednostkowych za pobyt turystyczny. Zakopane zostaje w tyle w okresie zimowym i na dobrą sprawę jedynie latem odrabia straty dzięki Krupówkom, Gubałówce i Tatrom.

PODHALE - BIAŁKA TATRZAŃSKA KONTRA ZAKOPANE ANALIZA CEN, GRUNTY, APARTAMENTY 2019 – 2022

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Trudno się zatem dziwić, że wzrost cen gruntów w ostatnich latach na terenie Białki Tatrzańskiej sięgający 100 % jest przede wszystkim spowodowany ogromnym popytem na takie grunty w celu lokaty kapitału inwestycyjnego.

Zakopane pod tym względem jest bardziej ustabilizowane, bardzo mała podaż gruntów pod inwestycje powoduje, że pojawiają się pojedyncze transakcje gruntami na poziomie 4000 – 5000 zł/m2 w ścisłym centrum Zakopanego, jednak na obrzeżach ceny oscylują wokół 1000 zł/m2.

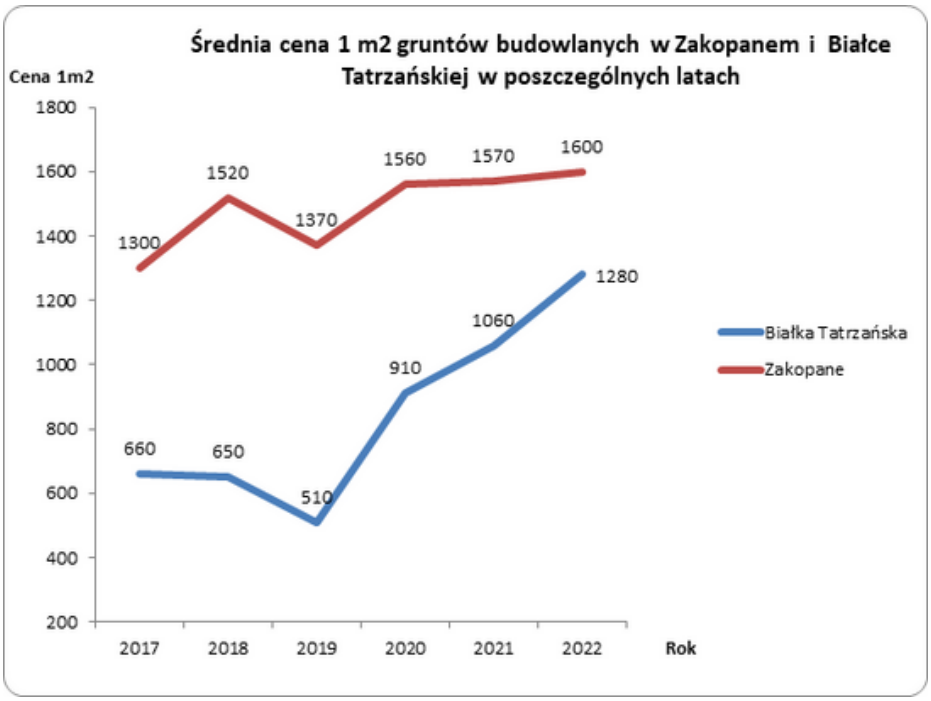
Ta sama tendencja dotyczy Białki Tatrzańskiej gdzie punktem centralnym, najdroższym jest Hotel i Park Wodny Bania z dolną stacją kolei krzesełkowych na Kotelnicę Białczańską.

Źródło: skiinfo.pl

Całe pasmo zbocza górskiego począwszy od Kotelnicy w kierunku Rusińskiego Wierchu w Bukowinie Tatrzańskiej jest skazane na całkowite zagospodarowanie w zakresie obiektów infrastruktury narciarskiej z bazą noclegowo – rekreacyjną, a połączenie w nieodległej przyszłości widokową koleją gondolową z Czarną Górą otworzy szersze perspektywy w zakresie nowych terenów do zagospodarowania.

PODHALE - BIAŁKA TATRZAŃSKA KONTRA ZAKOPANE ANALIZA CEN, GRUNTY, APARTAMENTY 2019 – 2022

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W ostatnich latach rynek pierwotny lokali na terenie Podhala ulega dynamicznej zmianie z rynku mieszkaniowego w kierunku rynku apartamentów turystycznych (lokali usługowych). Aktualnie aż 80 % wszystkich rozpoczynanych inwestycji dotyczy budowy budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych czy pensjonatowych, z przeznaczeniem na sprzedaż apartamentów turystycznych bądź ewentualnie prowadzenie działalności wynajmu pokoi.

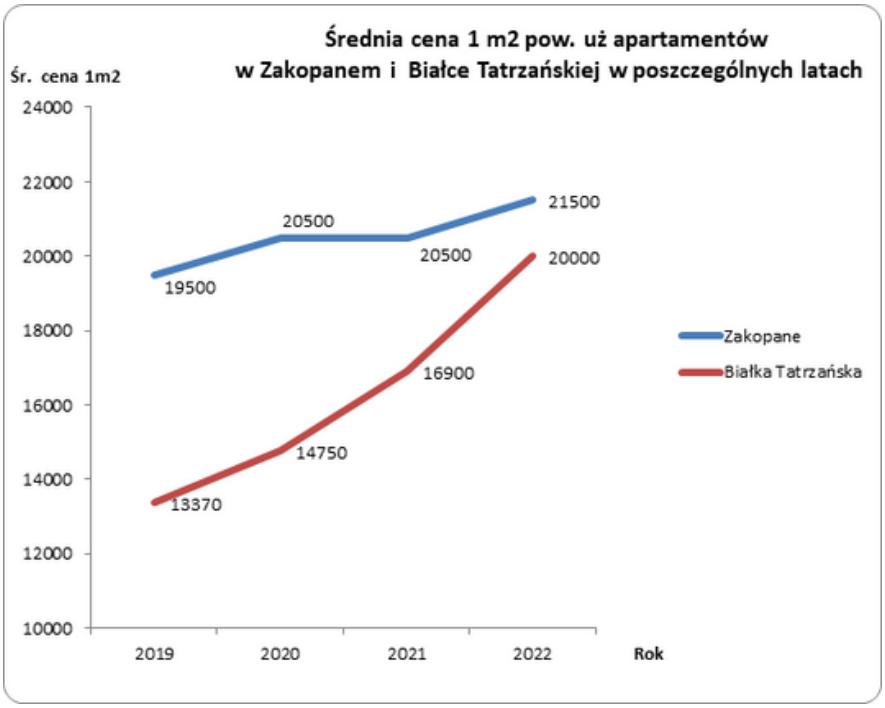
W segmencie rynku apartamentów turystycznych na Podhalu Zakopane już zostało dogonione przez Białkę Tatrzańską, jak również Kościelisko. Wśród najatrakcyjniejszych miejscowości Podhala dominacja Zakopanego już nie jest taka wyraźna.

Liczba transakcji jest znaczna, jednakże widać wyraźne spowolnienie w 2022 roku, które prawdopodobnie będzie się utrzymywać przez najbliższe dwa lata.

Maksymalny osiągnięty poziom cenowy za apartament turystyczny na terenie Białki Tatrzańskiej wyniósł 28 tys. zł/m2 (apartament o pow. 60 m2 sprzedany za 1,7 mln. złotych), natomiast na terenie Zakopanego wyniósł 41 tys. zł/m2 (apartament o pow. 50 m2 sprzedany za 2,07 mln. złotych) jednakże średnie ceny za 1 m2 pow. uż. są już bardzo zbliżone i wynoszą odpowiednio 20 000,- zł/m2 w Białce Tatrzańskiej i 21 500,- zł/m2 na terenie Zakopanego (wszystkie ceny apartamentów stanowiły ceny brutto z vat 23 %).

PODHALE - BIAŁKA TATRZAŃSKA KONTRA ZAKOPANE ANALIZA CEN, GRUNTY, APARTAMENTY 2019 – 2022

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na terenie Białki Tatrzańskiej wyprzedały się praktycznie wszystkie lokale mieszkalne i turystyczne. Rozpoczynane są kolejne inwestycje, a poziom cen gruntów sięga pułapu około 2000 zł/m2 i pod tym względem Białka Tatrzańska wyprzedza Kościelisko, pomimo faktu, iż nie ma tutaj tak pięknych widoków na panoramę Tatr jak w Kościelisku.

Porównując ceny gruntów i apartamentów na terenie Białki Tatrzańskiej i Zakopanego zbieżność cen zaczyna być coraz bardziej widoczna i tak w zakresie gruntów jest to ok. 25% różnicy natomiast w zakresie apartamentów turystycznych to zaledwie ok. 10% różnicy. Mówiło się kiedyś: „gdzie Białka Tatrzańska, a gdzie Zakopane", jednakże czas robi swoje, a szczególnie jeżeli brak systematycznej polityki i kierunku rozwoju w zakresie infrastruktury turystycznej pod Giewontem.

Zagrożeniem dla rozwoju rynku nieruchomości na Podhalu byłoby zmniejszenie liczby turystów, co jest możliwe w najbliższym czasie, bądź też eskalacja konfliktów zbrojnych u naszych sąsiadów, ale na to nie mamy żadnego wpływu.

Część inwestorów nawet się cieszy, że będą mogli trochę „dychnąć" w tej zwariowanej gonitwie ostatnich kilku lat, co pewnie będzie miało miejsce w 2023 roku.

SPRAWOZDANIE Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ PFSRM W DNIU 14 WRZEŚNIA 2022 R.

PRZYGOTOWAŁA: KATARZYNA RUPPERT-GREMBOWSKA

Rada Krajowa obradowała przeddzień XXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Głównymi tematami posiedzenia były:

1.Diagnoza sytuacji prac Komisji Standardów PFSRM i propozycje zmian

Rada Krajowa przyjęła sprawozdanie z kontroli pracy Komisji Standardów PFSRM przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną, która w konkluzji wskazała na „brak efektywności pracy i skuteczności działania Komisji Standardów" i dlatego Rada Krajowa zawnioskowała o rozważenie zmiany formuły działania Komisji Standardów.

W odpowiedzi Prezydent PFSRM przedstawił propozycję zmian w sposobie tworzenia Standardów Zawodowych, wskazując na konieczność aktywizacji i współpracy Zarządu, Rady Krajowej, zrzeszonych Stowarzyszeń oraz szersze uczestnictwo rzeczoznawców majątkowych przy ich tworzeniu.

Szczególną uwagę zwrócił na konieczność zaangażowania specjalistów dysponujących wiedzą i doświadczeniem w określonych zakresach tematycznych. Wznowienie prac nad opracowanymi już przez Komisję projektami standardów – sposób konsultacji, wdrażania i harmonogram prac będą przedmiotem dalszych prac Zarządu PFSRM.

2.Komisje arbitrażowe/opiniujące

Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PRSRM omówił wyniki przeglądu działania komisji arbitrażowych/oceniających działających przy Stowarzyszeniach zrzeszonych w Federacji.
Przeanalizowanych zostało 19 regulaminów działania komisji oceniających.
W 9 z 19 analizowanych regulaminach, brak było zapisów dotyczących możliwości odwołania się przez autora opiniowanego operatu, a w pozostałych regulaminach takie uprawnienia były uwzględnione, natomiast w każdym regulaminie procedura ta była inaczej sformułowana.
Aktualnie kontynuowane są prace grupy rzeczoznawców majątkowych pod przewodnictwem Prezydenta PFSRM nad stworzeniem dokumentu określającego dobre praktyki w zakresie opiniowania operatów szacunkowych.

XXIX KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

PRZYGOTOWAŁA: KATARZYNA RUPPERT-GREMBOWSKA

Temat XXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych **„Biegły rzeczoznawca majątkowy – potencjał zawodu i funkcji”** był bliski wielu rzeczoznawcom pełniącym funkcję biegłego sądowego.

Jest to temat trudny i kontrowersyjny, postrzegany odmiennie poprzez różne (często sprzeczne) interesy uczestników procesu tworzenia operatu i jego odbiorców.
W ramach Konferencji podjęto się próby analizy aktualnego stanu i merytorycznej dyskusji nad rolą biegłego w postępowaniach sądowych i administracyjnych. Można było usłyszeć ciekawe wystąpienia prelegentów na wielorakich płaszczyznach – rzeczoznawców praktyków, przedstawicieli samorządu, ministerstwa, środowiska komorników, sędziów.
Na stronie Wrocławskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych można zapoznać się z BIO prelegentów (https://konferencja.srm.wroclaw.pl/prelegent).

Interesujące było wystąpienie Krzysztofa Grzesika – TEGoVA „Ekspert – Witness w Polsce zawierające propozycje zmian w oparciu o istniejące rozwiązania w prawie międzynarodowym”. W wystąpieniu przedstawiono przykłady międzynarodowych sporów dotyczących nieruchomości w Polsce, w których każda ze stron miała możliwość przedstawić własnego „świadka-eksperta” z zakresu szacowania. Krakowskie przykłady to spór dotyczący Apartamentów „Leopard” i Centra Handlowe Krokus/Serenada.

Tomasz Luterek - członek zarządu PFSRM odniósł się w swoim wystąpieniu do dużej roli spójnego i transparentnego systemu określania wartości nieruchomości jako istotnego elementu ładu społecznego w gospodarce nieruchomości.
Odniósł się również do systemu weryfikacji operatów przez komisje arbitrażowe/opiniujące, który powinien być tak ukształtowany, aby zleceniodawcy, których interesów dotyczą wyceny mieli pewność, że wartość wskazana w operacie jest poprawna. Brak odpowiedzi na to pytanie jest przyczyną niezadowolenia z prac komisji arbitrażowych/opiniujących zarówno rzeczoznawców jak i odbiorców operatów. Zaproponował rozważenie nowego kierunku działań reformujących prace tych komisji oraz ich charakter „arbiutralny” - rozstrzygający spór również co do wartości nieruchomości.

XXIX KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH - CIĄG DALSZY

Sędzia Mirosław Gdesz – WSA w Warszawie w swoim referacie wskazał na potrzebę szerszej dyskusji nad propozycją uzupełnienia czy nawet zastąpienia instytucji oceny prawidłowości operatu szacunkowego, mediacją/arbitrażem organizacji zawodowej w sprawie wartości nieruchomości.

Niewątpliwą bolączką podkreślaną w wystąpieniach, na którą bezskutecznie środowisko rzeczoznawców zwraca uwagę od lat jest uwłaczający poziom wynagrodzenia – stawek biegłego, który przekłada się na komfort i jakość pracy oraz wpływa na obniżenie prestiżu wykonywanego przez nas zawodu.

Wystąpienia wskazały na konieczność podjęcia szerokiej, merytorycznej dyskusji w temacie aktualnego systemu oceny operatów oraz podjęcia prac nad zmianami legislacyjnymi w tym zakresie.

Foto: Reprezentacja członkiń MSRM na Konferencji we Wrocławiu.
Od lewej: M.Biel, K.Ruppert-Grembowska, L.Głogowska, R.Kisiel

Foto: Uczestnicy XXIX Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu - sala wykładowa

Foto: Wręczanie odznaczeń honorowych podczas XXIX Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu - odznaczeni rzeczoznawcy

BALTIC VALUATION CONFERENCE 2022 W POCZDAMIE W DNIACH 30.06.2022-02.07.2022 R.

AUTOR: ZBIGNIEW KOSTARCZYK

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

W miłej atmosferze ciepłego letniego wieczoru, na tarasie jednego z poczdamskich biurowców, odbyło się powitanie uczestników tegorocznej konferencji „Baltic Valuation Conference" w Poczdamie, gdzie rozmowy przy lamce wina dały początek kolejnej wymianie merytorycznej wiedzy i doświadczeń w zakresie wyceny nieruchomości pomiędzy koleżankami i kolegami krajów nadbałtyckich.

Następnego dnia w salach Izby Przemysłowo-Handlowej odbyły się wykłady dotyczące istotnych zagadnień związanych z pracą ekspercką z zakresu wyceny nieruchomości. Program obejmował tematy dotyczące gromadzenia danych rynkowych wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości, odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, prawa unijnego, a także określania stóp procentowych oraz utraty wartości nieruchomości w wyniku wpływu czynników zewnętrznych i szczególnych właściwości nieruchomości.
Peter Ache kierownik zarówno Grupy Roboczej ds. wyceny nieruchomości "Towarzystwa Geodezji, Geoinformacji i Gospodarki Przestrzennej" jak i oficjalnych komisji eksperckich rynku nieruchomości w Niemczech, wygłosił wykład na temat przejrzystości rynku nieruchomości, skorzystał z okazji do wielostronnej wymiany doświadczeń dotyczących dostępności danych w różnych krajach.

Prezentacja Krzysztofa Grzesika, Prezesa Zarządu TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations), przedstawiła merytoryczne modyfikacje pojęć wartości rynkowej i wartości kredytowej w Wycenie Europejskiej, w ramach propozycji Komisji Europejskiej Rewizji Standardów Rozporządzenia o Akcjach (EVS).
Aspekty prawne i kwestie odpowiedzialności wyceny nieruchomości na tle regulacji prawnych w międzynarodowym kontekście przedstawił prof. dr hab. Mariusz Fras z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, natomiast Ina Viebrok-Hörmann w swoim wystąpieniu uwrażliwiła na pułapki odpowiedzialności przy sporządzaniu wyceny nieruchomości w Niemczech oraz wykazała różnice w odpowiedzialności za wyceny prywatne i sądowe.
Ożywiona wymiana zdań między kolegami na temat kosztów wyceny nieruchomości w poszczególnych krajach, towarzyszyła przerwie obiadowej, po której przez inż. Bernharda Bischoffa został przedstawiony temat ustalania stóp procentowych nieruchomości dla metody dochodowej (TEGOVA) z zastosowaniem iteracyjnego podejście obliczeniowego.

BALTIC VALUATION CONFERENCE 2022 W POCZDAMIE W DNIACH 30.06.2022-02.07.2022 R. - CIĄG DALSZY

AUTOR: ZBIGNIEW KOSTARCZYK

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Prof. dr Magdalena Habdas z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach omówiła rolę rzeczoznawców majątkowych w wycenie nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk, w kontekście prowadzonego projektu badawczego dotyczącego badania wpływu obecności infrastruktury lotniczej na wartość nieruchomości. Uzupełnieniem prezentacji był wykład prof. Iwony Foryś i jednego z jej współpracowników z Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, w którym przedstawiono analizę cen transakcyjnych rynku domów jednorodzinnych w sąsiedztwie Lotniska Chopina w Warszawie.

Zasady gromadzenia danych i analizy rynku mieszkaniowego przez komitety eksperckie w okolicach Portu Lotniczego Berlin-Brandenburg przedstawił dr Slavomir Klosowski, również z Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Wykład fińskiego kolegi Ari Laitala z SYKLI Environmental School of Finland, który dotyczył wyceny elektrowni i źródeł odnawialnych na przykładzie systemów słonecznych według metody wartości dochodowej zakończył część wykładową konferencji.

Zdobytą wiedzę można było pogłębić na wspólnym wieczornym spotkaniu kolacyjnym w poczdamskiej "Dzielnicy Holenderskiej" przy degustacji lokalnych specjałów. Ostatniego dnia uczestnicy spotkali się w centrum Poczdamu, gdzie w towarzystwie lokalnego przewodnika podziwiali historyczne i przepiękne ulice uroczego miasta.

Konferencja była doskonałą okazją do spotkania koleżanek i kolegów z branży wyceny nieruchomości z Niemiec, Łotwy, Estonii, Litwy i Finlandii, a także wymiany doświadczeń oraz szansą na nawiązanie ewentualnej, przyszłej współpracy. Kontynuacja wymiany doświadczeń w ramach Baltic Valuation Conference jest zaplanowana w roku 2023 w Polsce, na którą gorąco zapraszamy!

Foto: Uczestnicy Baltic Valuation Conference 2022 w Poczdamie- sala wykładowa

Foto: Uczestnicy Baltic Valuation Conference 2022 w Poczdamie-spotkanie podczas uroczystej kolacji

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

Rzeczoznawca majątkowy, uprawniona do posługiwania się tytułem: Recognised European Valuer REV, pełnoprawny członek TEGoVA, biegły sądowy, członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych, pracownik badawczo - dydaktyczny Politechniki Krakowskiej oraz Akademii Techniczno-Humanistycznej w Bielsku-Białej. Promotor prac dyplomowych inżynierskich i magisterskich, wykładowca i trener na kursach i szkoleniach w Małopolskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa oraz w Izbie Architektów MOIARP, autorka licznych publikacji naukowych.

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Celem niniejszego artykułu jest zaprezentowanie nowych wyodrębnionych czynników wpływających na wartości części składowych nieruchomości w postaci budynków lub budowli. Jak wiadomo projekty budowlane, remontowe i modernizacyjne mają nowe trendy projektowe, wykonawcze i materiałowe, ponadto technologie robót budowlanych i zarządzanie inwestycjami budowlanymi zmieniły się zdecydowanie na przestrzeni ostatnich lat.
Innowacje sektora budownictwa kreują nowe klasyfikacje, podziały i statystyki zmiennych, wpływających na aktualne lub przyszłe wartości nieruchomości. Zestawione i opisane poniżej atrybuty są wynikiem wykonanego case study zrealizowanych w ostatnim czasie operatów, opinii, analiz oraz ekspertyz mojego autorstwa, a także są częścią projektów badawczych jakie prowadzę na uczelni, gdzie wykładam między innymi przedmiot wycena nieruchomości.

Z aktualnych trendów CE circular economy dla sektora budowlanego, generuje się duża rewolucja w charakterystyce i ocenie obiektów inżynierskich różnego typu i przeznaczenia. Obecnie przechodzimy przez etap zmiany całego procesu budowy i remontu budynków, od koncepcji architektonicznej, projektowej, poprzez nowe materiały budowlane i koncepcje wykonawcze, na zmieniających się standardach użytkowania i zarządzania inwestycjami budowlanymi kończąc.
Takie zmiany generują nowe dane wyjściowe, do analizy i badania rynku nieruchomości oraz nowe zmienne wpływające na wyniki funkcji szacującej wartości nieruchomości. Bazując na przeprowadzanych analizach wyodrębniłam nowy spójny zbiór atrybutów, które miały największy wpływ na kształtowanie się wartości nieruchomości z częściami składowymi w postaci budynków o funkcji przemysłowej, komercyjnej i mieszkaniowej. Pierwsze obszerne publikacje na ten temat wkrótce ujrzą światło dzienne w polskich i zagranicznych czasopismach branżowych i naukowych.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

Jak wiemy, nasz proces wyceny nieruchomości jest czynnością bardzo skomplikowaną, zarówno dla teoretyków zagadnienia, jak i dla czystych praktyków, z uwagi na dużą zmienność rodzaju i intensywności czynników bezpośrednio lub pośrednio oddziaływujących na poszukiwane rodzaje wartości. Zleceniodawcy chcą odpowiedzi na temat poszukiwanych wartości rynkowych, odtworzeniowych, godziwych, bankowo-hipotecznych, katastralnych czy indywidualnych nieruchomości.

Bardzo często zlecają wycenę różnych typów wartości i proszą o ekspercką analizę porównawczą otrzymanych wyników. Chcą jasnych odpowiedzi na pytania jakie same się nasuwają po wykonanych szacunkach np. jakie czynniki coraz więcej oddziałują na poszczególne wartości i dlaczego lub jak nowe czynniki zgodne z aktualnymi trendami w budownictwie są uzależnione od sytuacji gospodarczej kraju i świata a jak od podstaw prawnych UE czy naszego kraju?.

Ostatnie lata generują nowe oddziaływania środowiskowe, gospodarcze, społeczne tj. trendy ekologiczne, pandemia, wojna Rosji z Ukrainą, kryzys energetyczny, szalejąca inflacja, itd., które uruchamiają losowe ryzyka inwestycyjne dla budowy, modernizacji czy remontu budynków i budowli. Szacowane współczynniki, zależne od takich zdarzeń, wpływają znacząco na wyniki oszacowanych wartości we wszystkich metodach i technikach wyceny.

Inne są wagi tradycyjnych i nowych atrybutów przy metodach porównawczych, inne są wartości kapitalizacji oraz inne zmienne generujące ryzyka dla metod określających wartości odtworzeniowe.

Sektor budowlany jest kluczowym obszarem, który ma znaczący wpływ na gospodarkę i środowisko. Głównym celem branży budowlanej jest zaspokajanie potrzeb ludzi w zakresie tworzenia budynków i obiektów inżynierskich zgodnie z wytycznymi: normowymi, prawnymi, projektowymi, wykonawczymi – sztuki budowlanej i aktualnymi metodami zarządzania inwestycją budowlaną. Optymalizacja czynników z poszczególnych grup lub podgrup, czasami wyklucza lub niekorzystnie ogranicza oszacowane wagi wpływające na wycenianą wartość nieruchomości. Obecnie sektor budowlany jest zainteresowany skutkiem implikacji środowiskowych jako koniecznych kryteriów zrównoważonego rozwoju. Pod tym względem cały czas poszukuje się i wdraża innowacyjne metody projektowania i wykonawstwa dla budowy, remontu czy modernizacji wszystkich typów obiektów.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

Nowe materiały budowlane powstałe z materiałów z odzysku w zgodne z trendem CE, zaczynają wchodzić w oferty rynkowe i projekty inwestycyjne. Nowe zadania jakie tworzą się przed naszą grupą ekspertów wyceny, to stworzenie odpowiednich algorytmów dla nowych modeli obliczeniowych, które będą mogły logicznie i spójnie odpowiadać na pojawiające się pytania inwestorów, zleceniodawców i na cały pakiet naszych pytań branżowych. Wysiłki dotyczące wdrożenia np. zielonego budownictwa bardzo promują innowacje w projektach budowlanych i rozbiórkowych, tyle że oszacowanie cyklu życia budynków po innowacyjnych zabiegach i jasne określenie nowych charakterystyk takiej grupy nieruchomości według obecnie stosowanych wzorów lub założeń nie jest możliwe. I daje nieprawidłowe wyniki, bo założenia początkowe dla używanych wzorów i metod obliczeniowych znacząco zmieniają się, a wszystkie przebadane zależności nie mają potwierdzonych wyników dla grup wstępnie tożsamych.

Sektor budowlany musi szybko odchodzić od typowego liniowego modelu gospodarki opartej na trójetapowym schemacie tj. realizacja, użytkowanie i rozbiórka budynku lub budowli, z generacją dużej ilości CDW construction and demolition waste, czyli odpadów budowlanych i rozbiórkowych.
CDW ogólnie definiuje się jako wytworzone substancje lub przedmioty w pracach budowlanych lub rozbiórkowych, które są wyrzucane przez inwestora na legalne lub nielegalnie wysypiska. Aktualna tendencja tworzenia nowych schematów inwestycji budowlanej na modelu obiegu zamkniętego, zakłada dla realizacji inwestycji minimalne zużycie nowych zasobów środowiskowych i maksymalne wykorzystywanie materiałów z kolejnego obiegu zamkniętego – rysunek nr 1.
Ale takie podejście pociąga za sobą stosowanie nowych materiałów z recyklingu, o których mamy tylko informacje prognozowane a ceny nierynkowe. Nie wiemy jak nowe podejście konstrukcyjne i materiałowe będzie oddziaływać na cykl życia budynków oraz jak na zakres, częstotliwość oraz koszt w typowej gospodarce remontowej obiektu, a co za tym idzie, jak to będzie oddziaływać na wartość rynkową nieruchomości lub czynszu za poszczególne obiekty czy lokale.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Rysunek nr 1. Model obiegu zamkniętego CE circular economy dla sektora budowlanego generujący zmienne, dla których nie jest jeszcze znany optymalny algorytm dla założonej metody obliczenia nowych zmiennych do określenia ich wpływu na szacowaną wartość (MGL – opracowanie własne).

PROBLEMY Z SZACOWANIEM WPŁYWU INNOWACJI NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Preferowana gospodarka o obiegu zamkniętym dla sektora budownictwa jest kluczem do zwiększenia ponownego wykorzystania materiałów odpadowych. Zgodnie z planem Komisji Europejskiej, sektor budowlany jest uważany za priorytetowy dla Circular Economy CE. Recykling stali lub betonu, pustaków czy cegieł z zakończonych inwestycji budowlanych i rozbiórkowych, daje możliwość powtórnego wykorzystania bardzo dużej ilość odpadów, a co za tym idzie znacznego ograniczenia niekorzystnych reakcji gałęzi budownictwa na naszą planetę. Według aktualnie promowanych trendów EEA, odpowiednie podejście cyrkularne CE ma kluczowe znaczenie dla poprawy jakości środowiska.

Analizowane zagadnienie podczas realizowanych przeze mnie zleceń np. dla wykorzystania recyklingu złomu wsadowego i niewsadowego dla zbrojenia innowacyjnego projektu budowlanego jest bardzo interesujące i kreatywne, podczas wyceny różnych wariantów realizacji inwestycji budowlanych i dla założonych na wstępie celów, ale niestety obecnie brak odpowiednich danych wyjściowych do oszacowania wartości potrzebnych nowych współczynników i atrybutów do podejścia porównawczego lub dochodowego innowacyjnej nieruchomości.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Analizowane przeze mnie zastosowanie betonu z kruszywem z recyklingu budowlanego do tworzenia elementów obiektu o konstrukcji żelbetowej przeprowadziłam podejściem porównawczym, ale z moimi własnymi założeniami eksperckimi, bo nie ma jeszcze danych na podstawie których można obliczyć wagi dla przebadanych różnic. Główne zmienne dotyczące wielkości parametrów wytrzymałościowych i fizycznych nowych materiałów budowlanych z cyrkularnego odzysku porównuję z typowymi materiałami budowlanymi dostępnymi na rynku o znanej jakości i potwierdzonym cyklu użytkowania.

Szacowana wartość odtworzeniowa i rynkowa nowych materiałów czy rozwiązań wykonawczych i projektowych cały czas się bada w zaproponowanych przeze mnie algorytmach obliczeniowych. Podejście do obliczenia potrzebnych współczynników to głównie back-analysis dla dostępnych danych.

Analiza wsteczna jest podejściem często stosowanym w celu oszacowania poszukiwanego parametru, w kontekście znanego celu jaki parametr powinien wygenerować. Szacowane zmienne są wielkościami prognozowanymi w moich opracowaniach, a obecnie bardzo intensywnie zmieniająca się rzeczywistość, która generuje jeszcze różne zmienne losowe nie pomaga mi w szacowaniu wielkości potrzebnych współczynników i ich potwierdzeniu empirycznym. Myślę, że w przyszłym roku będą już wyniki, które będzie można opublikować i poddać ocenie recenzentów i czytelników.
Dla mnie brak reakcji na publikacje jest porażką, gdyż każda krytyka jest bardzo pouczająca, bo przedstawia spojrzenie innych ludzi na badany problem i albo potwierdza swoje założenia i tezy rozprawy, albo zmusza do spojrzenia na problem pod innym kątem, który pozwala zobaczyć zadanie w innym świetle.

W szacowaniu nieruchomości o niestandardowych rozwiązaniach przy określaniu ich wartości rynkowych najczęściej stosuje się podejście porównawcze, które zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno uwzględniać m.in. atrybuty wpływające na wartość nieruchomości.
Na wartość tych nieruchomości mają wpływ innowacje i trendy budowlane, które bardzo trudno jest obliczyć.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Jak wiadomo wagi cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości można ustalać na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, ale taka metodologia na chwilę obecną jest niemożliwa do realizacji z uwagi na brak danych.

Ponadto można wagi ustalać przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków, ale nie są one lokalne. Można analizować innowacyjne inwestycje z innych państw i kontynentów, ale same atrybuty lokalizacji i sąsiedztwa wymagają dużych analiz dla obliczenia wag tych zmiennych. Ale analiza procentowa wartości rynkowej i odtworzeniowej dla danej lokalizacji w podobnych gospodarczo krajach jest bardzo ważną informacją np. do modelu analizy wstecznej. Możliwe badanie obserwacji preferencji potencjalnych inwestorów nieruchomości jest obecnie niemożliwe do przeprowadzenia z uwagi na brak danych oraz wiedzę o bardzo niespójnych i chaotycznych preferencjach potencjalnych inwestorów.
Ulubiona przeze mnie metoda statystyczna nie jest możliwa do realizacji z uwagi na brak lub bardzo mała próbkę danych wyjściowych dla powstającego rynku alternatywnych materiałów budowlanych, alternatywnych projektów oraz ścieżek realizacji inwestycji budowlanych. Tworzy się gałąź gospodarcza, która otwiera drzwi dla nowych możliwości dofinansowania z nowych funduszy lub grantów na innowacje, ale podstawy prawne UE cały czas się zmieniają, a krajowe rozporządzenia dotyczące wytycznych przyznawania bonusów są w powijakach. Koszty nowych rozwiązań są przeważnie wyższe niż koszty typowego rozwiązania inwestycyjnego. Ponadto, wymagania eksperckie dla realizacji innowacyjnych projektów, generują nowe koszty wykonawcze i nadzorcze, a także tworzą nowe zmienne wpływające na ryzyko inwestycyjne w aspekcie jakości wykonawstwa innowacji, a także jakości i długości użytkowania nowych materiałów.

ZAPROPONOWANE NOWE ZMIENNE I ATRYBUTY WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych to zmienne typowe i nietypowe, które ja rozpoznaję i szacuje metodą pozostałościową.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Typowe i powszechnie stosowane w wycenie atrybuty dotyczą:

- lokalizacji i sąsiedztwa,
- podstaw prawnych, przeznaczenia, powierzchni, kształtu i charakterystyki geotechnicznej oraz budowlanej nieruchomości gruntowej,
- typu, rodzaju, formy, wieku, zużycia technicznego i standardu części składowej nieruchomości gruntowej.

Natomiast nowe i innowacyjne atrybuty, zmienne wpływające na oddziaływanie środowiskowe, ekonomiczne i użytkowe bezpośrednio lub pośrednio wpływające na aktualne lub przyszłe wartości rynkowe i odtworzeniowe budynków i budowli, to:

- rodzaj innowacji projektowej z założonymi celami inwestycyjnymi – w porównaniu do inwestycji typowych,
- rodzaj innowacji wykonawczej, dostęp do specjalistów nowego rozwiązania, stopień skomplikowania przy wykonawstwie, zakres i forma nadzoru eksperckiego inwestycji – w porównaniu z podejściem standardowym,
- rodzaj, jakość i koszt nowych materiałów budowlanych wchodzących do obiegu CE w porównaniu do materiałów tradycyjnych,
- podstawa prawna innowacji, możliwości zwrotu części kosztów promowanych eco-rozwiązń, możliwość zakwalifikowania budynku do grupy przyjaznej środowisku z odpowiednimi bonusami dla etapu użytkowania obiektu.

PODSUMOWANIE:

Rodzaje innowacji oraz ryzyka inwestycyjnego, zarówno dla inwestycji budowlanych, jak i remontowych czy inwestycji modernizacyjnych, wpływają znacząco na wycenianą wartość nieruchomości.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

Obecnie wycena nieruchomości przechodzi okres transformacji pod względem metodologii wyceny poszukiwanych wartości, w aspekcie uwzględniania wszystkich nowych zmiennych, jakie mają lub będą miały wpływ na poszukiwaną wartość. Ewoluujące wymagania zleceniodawcy wyceny nieruchomości, który domaga się dużo więcej analiz przyczynowo – skutkowych dla nowych innowacyjnych czynników wraz logicznymi i spójnymi dowodami potwierdzającymi lub zaprzeczającymi wpływowi nowych charakterystyk budynków na szacowaną wartość.

W opiniach czy operatach określających np. wartość bankowo – hipoteczną, inwestorzy nowych projektów z uwzględnieniem innowacyjnych materiałów i niestandardowych rozwiązań systemowych budynku (tj. BIM, smart building system, innovative building materials, CC&CE circular construction and circular economy, itd.) życzą sobie oszacowania wpływu nietypowej konstrukcji budowlanej z instalacjami ekologicznymi na wartość rynkową nieruchomości.
Kosztorysy inwestorskie i powykonawcze takich rozwiązań generują bardzo często dużo większe koszty, niż kosztorysy budynku o tożsamej powierzchni i funkcjonalności dla standardowej technologii. Wartości odtworzeniowe w większości zrealizowanych przeze mnie zleceń były wyższe lub dużo wyższe niż wartości rynkowe.
Wyniki zleconych opinii i operatów nasuwają pytanie, po co inwestować w tworzenie pasywnych, innowacyjnych, zeroemisyjnych budynków, skoro obecnie wychodzenie naprzeciw trendowi eko, wiąże się z inwestycją budowlaną o dużo większym kapitale na budynki czy budowle, których wartości rynkowe, na chwilę obecną nie dają możliwości uwzględnienia innowacji i związanych z tym udogodnień. Myślę, że po 5-10 latach będzie już widoczna zmiana np. w wynajmie innowacyjnych budynków, w których będzie minimalny lub zerowy pustostan, z uwagi na dużo lepszy standard użytkowania obiektu, przy bardzo ekonomicznych kosztach za media. Tworzący się przez te kilka lat zbiór danych dla analizy wstecznej w podejściu dochodowym pokaże oszacowane wartości prawdziwie rynkowe, z uwzględnieniem nowych atrybutów budynków.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

Coraz częściej zleceniodawcy zamawiają rozbudowane usługi wyceny, które obrazują potencjalnym nabywcom, bankom czy wynajmującym, niestandardową formę operatu tylko dużo szerszy zakres usługi, przedstawiający wszystkie ważne rodzaje wartości, które rzeczoznawcy mogą obliczyć i zaprezentować w końcowym zestawieniu opinii w formie porównawczej z wyodrębnionymi głównymi zmiennymi, które wpływają na wzrost lub obniżenie danej wartości.

Bardzo ważnym elementem procedury wyceny staje się szacowanie liczby zmiennych ryzyka inwestycyjnego, zdefiniowanych dla poszczególnych funkcji opisujących charakter, zakres i rodzaj oddziaływań nowych zmiennych na budynki w aspekcie ich stanu, standardu, zużycia technicznego i kosztów budowy, naprawy lub modernizacji. Bardzo ważnym w procedurze wyceny, jest wynik analizy reakcji nowej charakterystyki budynku na ryzyko generowane przez odrębne etapy procesu zarządzania ryzykiem w projektach inwestycyjnych realizowanych w branży budowlanej wg nowych trendów. Wyspecyfikowane i zdiagnozowane zmienne są analizowane w wybranym aspekcie, ze szczególnym uwzględnieniem oceny stanu granicznego nośności i użytkowalności badanych obiektów budowlanych, ich zużycia oraz czasu nowego cyklu życia. Wyniki przeprowadzanych badań kreują wytyczne, które tworzą nowe atrybuty wpływające na wartości poszczególnych budynków.

Odpowiednia baza danych dla powstających nowych typów nieruchomości jest niezbędna w wyznaczaniu rodzaju, formy i zakresu wyceny dla poszukiwanego typu wartości. Wycena nieruchomości przybiera charakter jeszcze bardziej interdyscyplinarny, obejmuje wszystkie tradycyjne wytyczne prawne i metodologiczne oraz konieczność wyników analiz procesów stochastycznych teorii nowych konstrukcji inżynierskich, ekonometrii oraz ilości i jakości danych wyjściowych prognozujących oddziaływanie nowych trendów w całej rozbudowanej gałęzi budownictwa.

Reasumując nasza grupa ekspercka nie koncentruje się już tylko i wyłącznie na wymienionych w podstawach prawnych i metodologicznych wytycznych, tylko wskazuje nowe trendy w budownictwie oraz szacuje obecne koszty inwestycyjne dla przyszłych korzyści w kosztach eksploatacji oraz jakości i standardzie użytkowania, a może w bonifikatach np. podatkowych dla eko-inwestycji.

NOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH - CIĄG DALSZY

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

AUTOR: DR INŻ. MONIKA GWÓŹDŹ-LASOŃ

Proste pytania:

*jaka opcja projektowa tego samego budynku jest optymalna dla przyjętych założeń początkowych,
*który przestawiony wariant inwestycji da największą wartość rynkową,
*jaki wpływ na wartość rynkową ma wybór realizacji wysokiej jakości nieruchomości z innowacyjnymi atrybutami, włączając kryteria zrównoważonego rozwoju i dobrego samopoczucia do założonych strategii zapewniających zgodność z trendem długoterminowego utrzymywania się lub wzrostu wartości?.

Ponadto,
*jak nowe materiały budowlane wchodzące w trend CE, które powstały z materiału z recyklingu wpływają na zużycie techniczne i standard nowopowstałego lub wyremontowanego budynku,
*czy liczy się zmianę zużycia tradycyjnymi funkcjami, czy coś zmieniamy, a jeśli tak to co i dlaczego,
*jakie przedziały czasowe użytkowania przyjmować dla konstrukcji betonowych z betonu z dodatkiem kruszywa z recyklingu,
*czy budynek z innowacyjnych materiałów eko ma taki sam cykl życia, co budynek ze standardowymi materiałami budowlanymi,
*jaki wpływ ma innowacyjny materiał budowlany na wartość rynkową / odtworzeniową / bankowo-hipoteczną / godziwą?
staje się coraz częstszym pytaniem zleceniodawców.

Potwierdza się stwierdzenie, że znalezienie odpowiedzi na postawione pytania daje klucz do otwarcia drzwi, za którymi jest korytarz z wieloma zamkniętymi drzwiami, na których są kolejne pytania, na które trzeba znaleźć odpowiedź by je otworzyć.

Wydawca:
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
e-mail: msrm@msrm.org.pl
tel. 799 083 581

Redakcja, korekta:
Magdalena Biel, Małgorzata Uhruska

Redakcja, opracowanie graficzne:
Małgorzata Zender

Nr ISSN 2956-4883