



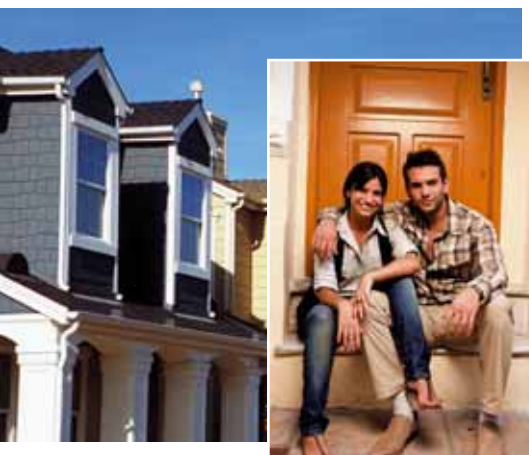
**z Jerzym Adamiczką**  
wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
rozmawia Grażyna Mikołajczyk-Kłys

### Jak oszacować czy warto za mieszkanie zapłacić tyle ile żąda sprzedający?

Z nieruchomościami jest tak jak z każdym innym towarem. Jednak w przypadku standardowych towarów

Najłatwiej oszacować typowe mieszkania wykonane z podobnych materiałów. O wiele trudniej domy jednorodzinne i działki. Solidnie wykonana wycena wymaga dokładnego obejrzenia nieruchomości i ogromnej wiedzy oraz doświadczenia rzeczoznawcy.

niż mieszkań wystawionych do sprzedaży) wówczas niemal każda nieruchomość sprzedawana jest po wygórowanej cenie. Przy rynku zrównoważonym lub kupującego (znacznie więcej mieszkań wystawionych do sprzedaży, niż kupujących) o wiele łatwiej kupić nie-



# Zdradliwe

o wiele łatwiej ustalić ich rynkową wartość. Wystarczy sprawdzić ceny w kilku sklepach i porównać. W przypadku nieruchomości to nie takie łatwe, gdyż nie ma dwóch identycznych mieszkań, domów czy działek.

Dotyczy to nawet mieszkania o identycznych wymiarach, w tym samym budynku i na tym samym piętrze. Różnią się projektem, usytuowaniem względem stron świata, widokiem z okien, otoczeniem. To wszystko wpływa na cenę.

Porównanie cen nieruchomości podobnych pozwoli jedynie ustalić ich przybliżoną wartość rynkową.

### Na co zwrócić uwagę oglądając nieruchomość?

Zwracamy uwagę przede wszystkim na to, na czym nam najbardziej zależy. Rynkowe ceny to wypadkowa ludzkich gustów i możliwości finansowych. Nieruchomość jest tyle warta ile ktoś chce za nią zapłacić, a zapłaci tyle ile dla niego jest warta. Dotyczy to rynku wtórnego i pierwotnego. Gdy cena proponowana przez sprzedającego nam nie odpowiada, to nie kupujemy lub się targujemy.

Jeżeli rynek należy do sprzedawcy (znacznie więcej kupujących,

nieruchomość nawet poniżej jej wartości. Jeżeli deweloper ustali cenę metra kwadratowego i nie może znaleźć chętnych, to znaczy, że dla potencjalnych kupców ta nieruchomość nie jest tyle warta.

Przyczyn może być wiele. Osiedle gorzej zaprojektowane, gorzej położone, z gorszym rozkładem mieszkań od innych w podobnej cenie, więc w konsekwencji nie warte - zdaniem potencjalnych kupców - ceny żądanej przez dewelopera. W takiej sytuacji deweloper zostaje z niepełnowartościowym towarem i aby się go pozbyć,

musi znacznie obniżyć cenę. Czasem jednak nawet to nie pomaga.

We Wrocławiu jest parę nowych osiedli, gdzie ani mieszkania, ani lokale usługowe się nie sprzedają.

Natomiast wybierając mieszkanie na rynku wtórnym warto się zastanowić nad kosztami remontu jakiego wymaga kupowana nieruchomość. Sprawdzić wygląd i stan techniczny korytarza, dachu, wejścia itp. Ważne są również zasady działania wspólnoty - zarządza jedną klatką, całym budynkiem czy kilkoma budynkami. Gdy kupujemy drogie mieszkanie w budynku nie wymagającym napraw, a tworzy on wspólnotę z kilkoma innymi wymagającymi remontu, wówczas na pokrycie remontowych kosztów pójdą także pie-

### ment w centrum. Czy rzeczoznawca pomoże nam tego uniknąć?

Pamiętajmy, że cena rynkowa nie oddaje rzeczywistej wartości nieruchomości.

To wypadkowa tego co kupujący widzą na pierwszy rzut oka i za co płacą. Nie będąc fachowcami, nie są w stanie dostrzec wielu mankamentów. Rzeczoznawca nie jest doradcą i nie doradzi czy warto kupić daną nieruchomość, czy nie. On po prostu sprawdza ile aktualnie ona jest warta. Jednak - w przeciwieństwie do laików - przy ustalaniu ceny widzi nie tylko plusy ale i minusy nieruchomości.

Na życzenie zamawiającego wycenę, może ustalić czy warto zapłacić cenę rynkową za daną nieruchomość,

Moi znajomi kupili mieszkanie w nowym wrocławskim osiedlu. W dobrym miejscu, na Krzykach i też tego nie sprawdzili. A teraz cierpią.

Podczas każdej ulewy woda zalewa piwnice i garaże. Gazowe piecyki podgrzewające wodę zamontowane zostały w kuchni przy kiepskiej wentylacji. Gdy ktoś się kąpie w łazience i włącza ciepłą wodę, to płomień gaśnie, bo w zbyt szczelnym mieszkaniu zaczyna brakować tlenu. Nieruchomość spełnia polskie normy, ale coraz trudniej tam mieszkać.

Gdyby moi znajomi, przed transakcją, skorzystali z porady fachowca, na pewno nie kupiliby tego mieszkania.

Nie przepłacaj - sprawdź zanim kupisz, czyli...

# cztery kąty

niądze z naszego funduszu remontowego. Natomiast gdy wspólnotę tworzy tylko jedna klatka schodowa, czyli kilka lub kilkanaście mieszkań, to fundusz remontowy może być bardzo wysoki, aby wystarczyło na utrzymanie istniejącej substancji i ewentualne remonty. Osobiście wolałbym, aby wspólnota była mała, wówczas łatwiej zapanować nad wydatkami i dbać o budynek.

**Często kupujemy tanio, a potem wydajemy mnóstwo pieniędzy, aby mieszkać w znośnych warunkach. Po zsumowaniu wszystkich kosztów, wystarczyłoby na aparta-**

czy też nie. Mieszkanie może mieć kilka ukrytych poważnych mankamentów, których rynek nie widzi (np. wymaga remontu ogrzewania lub wymiany instalacji elektrycznej i kanalizacyjnej), a rzeczoznawca na pewno zauważy. Mając taką ekspertyzę kupujący może zrezygnować z transakcji lub wytargować korzystniejszą cenę i sporo oszczędzić. Poza tym, wielu kupujących nie zwraca uwagi na układ architektoniczny mieszkania, budynku, osiedla. A przecież w źle zaprojektowanych mieszkaniach i osiedlach źle się żyje.

**To znaczy jak?**



### Ale porady są kosztowne...

Owszem, ale dzięki temu nie wyrzucamy pieniędzy w błoto i sporo możemy oszczędzić oraz uniknąć błędnych decyzji. Mam wielu klientów, którzy nie chcą operatu szacunkowego nieruchomości, a opinii czy warto ją kupić. Szczególnie w przypadku domów jednorodzinnych. Na pierwszy rzut oka willa może wyglądać na solidną i wygodną, a po dokładnym sprawdzeniu okazuje się, że zżera ją grzyb i za chwilę się zawali. Poza tym, bywa że nie wolno jej ani remontować, ani przebudować bo w planie

dokończenie na s. 10

dokończenie ze s. 8 - 9

zagospodarowania przestrzennego teren został przewidziany pod drogę lub na inne cele, niż mieszkaniowe.

Na południu Wrocławia wiele osób kupiło grunty pod budowę domów jed-

wocie w domu, który właśnie kupiliśmy. Jej prawa nie były - bo nie muszą być - ujawnione w księdze wieczystej. Tak więc, raptem mamy niechcianego lokatora i ... albo będzie z nami mieszkać, albo kupimy mu mieszkanie.

Budowlanych, prawnych i ekonomicznych pułapek jest bardzo dużo. Dlatego

przestrzegają międzynarodowych standardów zawodowych.

W Polsce wszystkich rzeczoznawców obowiązuje tylko jeden standard - bankowy (wyceny dla potrzeb banków udzielających kredytów hipotecznych), a pozostałe są dobrowolne. Jednak inaczej wycenia się dla kupującego



# Zdradliwe cztery kąty

norodzinnych. Cena była atrakcyjnie niska, ale... tylko pozornie. Dopiero po transakcji okazało się, że pod gruntem biegnie gazociąg. Teraz, aby budować tam domy, nowi właściciele muszą na własny koszt przenieść gazociąg co kosztuje majątek.

I naiwnych wcale nie ubywa. Ciągłe kupują działki nad którymi biegnie linia wysokiego napięcia i nawet nie podnoszą głowy, aby to sprawdzić. Przecież nie dostaną ani decyzji o warunkach zabudowy ani pozwolenia na budowę.

Inną przykrą niespodzianką są „dożywocie”. Po transakcji, niespodziewanie pojawia się osoba, która testamentem sprzed lat, ma zagwarantowane doży-

nie należy zachować dużą ostrożność kupując dom czy mieszkanie.

**Wydajemy oszczędności życia lub zadłużamy się na całe życie i w wielu wypadkach te pieniądze lekko-myślnie tracimy. Aby tego uniknąć, warto przed transakcją skorzystać z opinii rzeczoznawców i doradców.**

## Jak wybrać najlepszych?

Radzę korzystać z usług tych, którzy działają transparentnie, poddają się rygorom oceny swojego zawodu przez organizacje zawodowe (np. stowarzyszenie rzeczoznawców) oraz

willę, dewelopera kupującego grunt pod osiedle mieszkanie, czy zakład przemysłowy. Uwzględnienie tych różnic i wykonanie rzetelnej ekspertyzy gwarantują standardy międzynarodowe. Dlatego ich przestrzeganie jest tak ważne.

Cena ekspertyzy zależy od rodzaju nieruchomości. W przypadku mieszkania - 400 - 800 zł, a domu jednorodzinnego - 700 - 2.500 zł.

Najbardziej pracochłonne są ekspertyzy działek inwestycyjnych, gdyż szukamy nie tylko mankamentów, ale ukazujemy także potencjał (jakie korzyści można przynieść) danej nieruchomości. Wykonanie rzetelnej wyceny zajmuje sporo czasu i kosztuje znacznie więcej.

(rozmowa nieautoryzowana)