



Zarządzanie nieruchomościami

Nie upowszechniać bez zgody Autora
ani w całości ani w częściach

Dr hab. Mariusz E. SOKOŁOWICZ
Katedra Gospodarki Regionalnej
Instytut Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytet Łódzki
www.region.uni.lodz.pl





Program

1. Podstawy rynku nieruchomości – powtórzenie
2. Pojęcie zarządzania nieruchomościami i pojęcia pokrewne. Zarządzanie nieruchomościami jako profesja
3. Plan zarządzania nieruchomością jako instrument „strategicznego” planowania procesu zarządzania
4. Wybrane finansowe i techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami
5. Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości – polityka mieszkaniowa gminy na tle krajowej polityki mieszkaniowej
6. Zarządzanie centrami miast i przestrzeniami publicznymi – wprowadzenie do problematyki



Literatura

1. E. Kucharska-Stasiak, *Zarządzanie nieruchomościami*, Walor, Łódź 2000
2. M. Bryx (red.), *Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością*, POLTEXT, Warszawa 2004
3. **Gawron, H., *Przygotowanie planu zarządzania nieruchomością*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2008**
4. **Sobczak, A., *Plany zarządzania nieruchomościami*, Poltext, Warszawa 2003**
5. Mikołajewska, B., (red.), *Zarządzanie nieruchomościami publicznymi*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2009
6. Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A., *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa 2015
7. Kronenberg J., Bergier T., *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Fundacja Sendzimira, Kraków 2010 (Rozdział 6 nt. budownictwa)
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741, z późniejszymi zmianami
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, **Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733**
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*, **Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388**
11. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, Dz.U. 1995 nr 133 poz. 654



Cechy charakterystyczne nieruchomości

Cechy fizyczne

- stałość w miejscu (nie można uciec przed polityką władz /np. MPZP/, dobry przedmiot opodatkowania, dobre zabezpieczenie kredytu, uzależnienie od lokalnych warunków, wartość zależy od otoczenia);
- trwałość w czasie (wartość nieruchomości rośnie w długim okresie);
- różnorodność (trudno znaleźć identyczne nieruchomości);
- niepodzielność (nie da się łatwo podzielić nieruchomości, bez ponoszenia dużych nakładów kapitału i pracy).

Cechy ekonomiczne

- deficytowość - mała ilość w stosunku do potrzeb;
- lokalizacja – przesądza ona o wykorzystaniu nieruchomości oraz o jej wartości;
- zależność od funkcji wykorzystania danego obszaru;
- kapitałochłonność;
- mała płynność.

Cechy instytucjonalne

- otoczenie prawne;
- otoczenie instytucjonalne.



Cechy rynku nieruchomości

Niejednolitość

- różna aktywność w różnych segmentach rynku;
- zróżnicowania przestrzenne;
- konieczność specjalizacji zawodowej;
- nie można analizować tego rynku jako całości

Niedoskonałość

Rynek doskonały

- jednorodność produktu;
- swoboda wejścia i wyjścia na rynek;
- dużo sprzedających i kupujących;
- doskonały dostęp do informacji.

Rynek nieruchomości to rynek niedoskonały

- produkty niejednorodne;
- wejście ogranicza kapitałochłonność; wyjście ogranicza mała płynność;
- relatywnie mała liczba transakcji;
- informacja jest dobrem rzadkim.

Mała elastyczność popytu i podaży

- elastyczność mniejsza od 1; w przypadku gruntów – właściwie 0;
- cecha ta powoduje trudności w osiągnięciu stanu równowagi rynkowej i silne wahania koniunkturalne.

Wymóg fachowej obsługi

- konieczność specjalizacji;
- licencjonowanie – formalna instytucjonalizacja zawodów związanych z rynkiem nieruchomości;
- konieczność ciągłego dokształcania

Lokalny charakter rynku



Segmentacja rynku nieruchomości

Według rodzaju nieruchomości (1)

- gruntowe;
- budynkowe;
- lokalowe;

Według rodzaju nieruchomości (2)

- mieszkaniowe;
- komercyjne;
- przemysłowe;
- rolne;
- specjalnego przeznaczenia;

Według zasięgu geograficznego

- lokalne;
- regionalne;
- krajowe;
- międzynarodowe;

W zależności od oczekiwań uczestników rynku jako posiadaczy nieruchomości

- użytkowe;
- inwestycyjne;



Nieruchomości użytkowe



- nieruchomości mieszkalne (zasób spółdzielczy, zasób gminny, zasób TBS wspólnoty mieszkaniowe, domy jednorodzinne stanowiące odrębną własność);
- nieruchomości handlowe (różnych klas i standardów);
- nieruchomości biurowe (różnych klas);
- nieruchomości przemysłowe;
- nieruchomości rekreacyjne;
- nieruchomości rolne;
- nieruchomości leśne;
- nieruchomości specjalne (oświatowe, kulturalne, socjalne, hotele, stacje benzynowe, itp.).



Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkalne
- popyt na nie jest wtórny, tj. uzależniony od popytu na dobra i usługi finalne najemców / użytkowników; - innowacje przyczyniają się od zmiany poziomu wykorzystania powierzchni w tych typach nieruchomości; - ceny / czynsze podstawowym mechanizmem alokacji zasobów na tym rynku.	- popyt na nie jest pierwotny, tj. zależny od sytuacji demograficznej i siły nabywczej gospodarstw domowych; - potrzeby mieszkaniowe generują jednak popyt wtórny na: sprzęt TV / AGD, usługi remontowo-budowlane, meble, itp.; - występuje efekt substytucji względem czynszów (zakup mieszkania na własność a jego wynajem) – elastyczność podaży względem czynszów.



Zarządzanie nieruchomościami

Zespół czynności zmierzających do zabezpieczenia wartości rynkowej nieruchomości oraz – gdy jest to możliwe – do jej podwyższania.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość (art. 185 ust. 1 u. g. n.).



Facility management



Praktyczna koordynacja fizycznych miejsc pracy z ludźmi oraz funkcjonowaniem organizacji. Integruje zasady administrowania biznesem, architekturą i utrzymaniem obiektów technicznych.

International Facility Management Association – IFMA

Facility management w zakresie nieruchomości jest zorientowanym na klienta całościowym świadczeniem – którego przedmiotem są kompleksowe zasady podejmowania decyzji dla optymalnego planowania, użytkowania i przystosowania budynków, ich urządzeń, obiektów i świadczeń - wzmacnianym przez systemy informacyjne, wspomagające kierowanie przedsiębiorstwem zarówno na poziomie strategicznym, jak i w odniesieniu do każdego stanowiska pracy biorącego udział w procesie podstawowym.



Podstawowe domeny facility management wg IFMA

Utrzymanie obiektów i urządzeń (aspekt operacyjny) – <i>maintenance</i>	- o konserwacja urządzeń, - o konserwacja elementów wykończeniowych, - o naprawy i remonty planowe, - o naprawy i remonty bieżące, - o pielęgnacja otoczenia, - o utrzymanie porządku i czystości, - o zachowanie walorów krajobrazowych
Usługi administracyjne	- o troska o wizerunek (<i>image</i>) firmy, - o usługi pocztowe, - o usługi kurierskie, - o zarządzanie dokumentacją, - o ubezpieczenie ludzi i mienia, - o usługi telekomunikacyjne, - o usługi poligraficzne
Zarządzanie powierzchnią	- o inwentaryzacja, - o polityka wykorzystania powierzchni, - o organizacja (rozkład) powierzchni, - o prognozowanie zapotrzebowania na powierzchnie, - o zakupy akcesoriów architektury wnętrz, - o projektowanie architektoniczne wnętrz, - o kontrola realokacji wyposażenia, - o dokonywanie zmian projektu architektoniczno-budowlanego, - o zarządzanie odpadami i ich utylizacja, - o składowanie materiałów niebezpiecznych dla życia i zdrowia



Podstawowe domeny facility management wg IFMA (2)

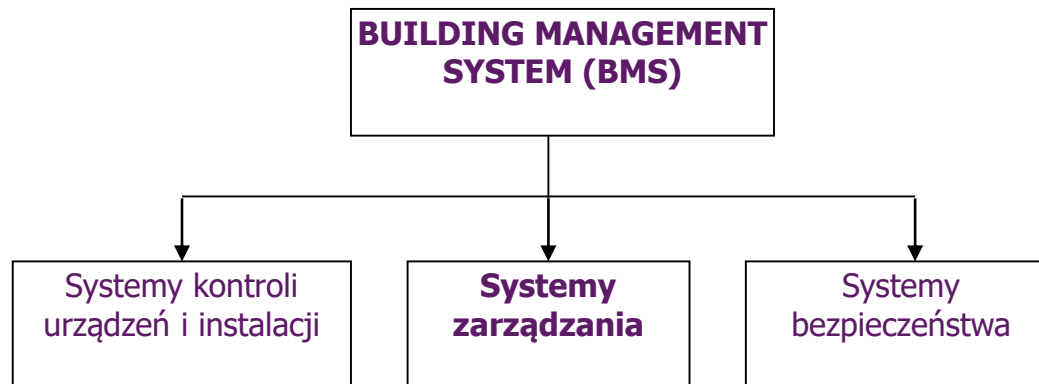
Usługi architektoniczno – budowlane i inżynieryjne	- o kontrola zgodności z przepisami prawnymi, - o zarządzanie budynkiem, - o zarządzanie systemami technologicznymi budynku, - o projektowanie architektoniczno-budowlane
Gospodarowanie nieruchomościami (<i>Real Estate</i>)	- o zarządzanie najmem, - o rozwiązywanie problemów lokalizacji, - o inwestycje w nieruchomości/ likwidacja nieruchomości, - o kupno obiektów budowlanych, - o rzeczoznawstwo majątkowe, - o regulacja stosunków podnajmu
Planowanie udogodnień (<i>Facilities</i>)	- o planowanie bieżące (operacyjne), - o planowanie antykryzysowe, - o planowanie strategiczne, - o planowanie zużycia energii
Zarządzanie finansowe	- o budżetowanie (operacyjne), planowanie nakładów kapitałowych, - o finansowanie działalności
Zdrowie i bezpieczeństwo	- o ergonomia, - o zarządzanie energią, - o dbałość o jakość powietrza, - o programowanie utylizacji odpadów, - o kontrola emisji zanieczyszczeń



BMS – Building Management System

Jest jednym z najpopularniejszych systemów informatycznych, służąc jako centralna jednostka gromadzenia i przetwarzania informacji uzyskiwanych od różnych zewnętrznych sensorów, umożliwiającą odpowiednią reakcję. Swym zasięgiem obejmuje przede wszystkim:

- HVAC (heating, ventilating, air-conditioning),
- systemy bezpieczeństwa,
- parkingi,
- wejścia, schody, windy,
- inne systemy techniczne obsługi budynku.



Świadectwa energetyczne

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

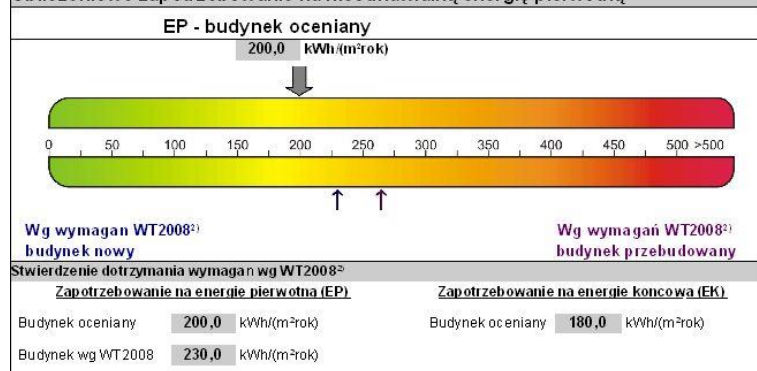
dla budynku mieszkalnego nr

Ważne do: dd-mm-rrrr

Budynek oceniany:

Rodzaj budynku	
Adres budynku	
Całość/Część budynku	
Rok zakończenia budowy/rok oddania do użytkowania	
Rok budowy instalacji	
Liczba lokali mieszkalnych	
Powierzchnia użytkowa (A_u , m ²)	
Cel wykonania świadectwa	☐ budynek nowy ☒ budynek istniejący ☐ najem/sprzedaż ☐ rozbudowa

Obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną



¹⁾ Charakterystyka energetyczna budynku określana jest na podstawie porównania jednostkowej ilości nieodnawialnej energii pierwotnej EP niezbędnej do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, chłodzenia, wentylacji i ciepłej wody użytkowej (efektywność całkowita) z odpowiednią wartością referencyjną.

²⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), spełnienie warunków jest wymagane tylko dla budynku nowego lub przebudowanego.

Uwaga: charakterystyka energetyczna określana jest dla warunków klimatycznych o dniesienia - stacja: **Kraków** oraz dla normalnych warunków eksploatacji budynku podanych na str. 2.

Sporzadzający świadectwo:

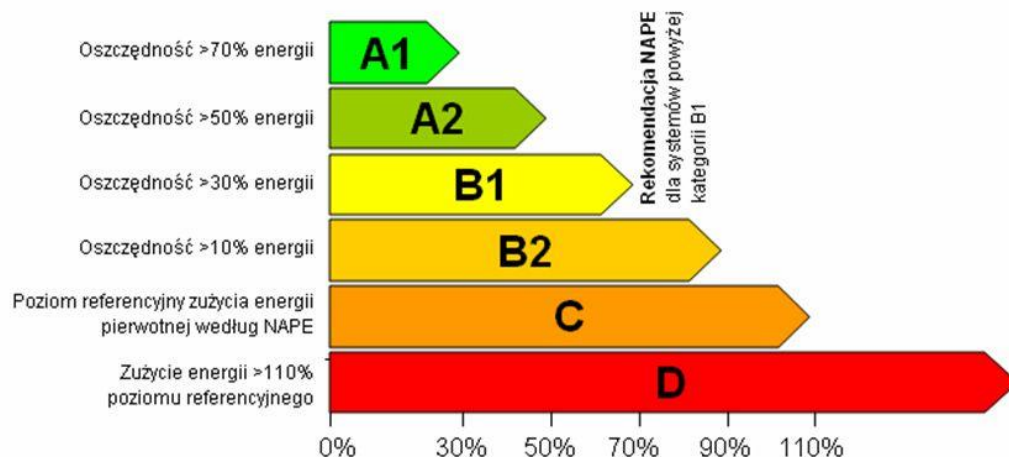
Imię i nazwisko:

Nr uprawnień budowlanych albo nr wpisu do rejestru:

Data wystawienia:

Data:

Pieczęć i podpis





Funkcje planu zarządzania nieruchomością

- **Informacyjna** – plan dostarcza kompleksowej wiedzy na temat stanu prawnego, technicznego, finansowego oraz pozycji rynkowej nieruchomości;
- **Prognostyczna** – na podstawie analizy dotychczasowego funkcjonowania obiektu oraz analizy lokalnego rynku plan umożliwia sformułowanie i ocenę różnych możliwości jego wykorzystania w przyszłości;
- **Doradcza** – plan zawiera analizę różnych wariantów wykorzystania nieruchomości; umożliwia doradztwo w zakresie wyboru najkorzystniejszego rozwiązania;
- **Strategiczna** – plan umożliwia sformułowanie długookresowej strategii zarządzania nieruchomością; pomaga wypracować sposoby reakcji na pojawiające się zmiany w otoczeniu.



Struktura planu zarządzania nieruchomością

Wstęp (cele opracowania planu i oczekiwania właściciela)

1. Podstawowe informacje o nieruchomości
2. Analiza otoczenia / rynku nieruchomości
3. Bieżąca analiza finansowa



CZĘŚĆ DIAGNOSTYCZNA

4. Analiza strategiczna
5. Ocena wariantów postępowania
6. Plan realizacji wskazanego wariantu z uwzględnieniem ewentualnych zagrożeń

CZĘŚĆ PLANISTYCZNA



Podsumowanie planu i wnioski końcowe



Struktura planu zarządzania nieruchomością

Wstęp (cele opracowania planu i oczekiwania właściciela)

1. Podstawowe informacje o nieruchomości

- Stan prawny nieruchomości
- Lokalizacja ogólna i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- Lokalizacja szczegółowa
- Dane techniczne i funkcjonalne
- Opis i stan techniczny budynków i lokali
- Zawartość dokumentacji technicznej (w tym miejsce przechowywania dokumentacji)
- Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości
- Określenie potrzeb remontowych
- Obecny sposób zarządzania nieruchomością

Podsumowanie i wnioski

2. Analiza otoczenia / rynku nieruchomości

- Określenie zasięgu rynku
- Klienci – potrzeby, preferencje, upodobania
- Nieruchomości konkurencyjne

Podsumowanie i wnioski



Struktura planu zarządzania nieruchomością

3. Bieżąca analiza finansowa

- Przychody i koszty – specyfikacja poszczególnych pozycji i wartości łącznych
- Możliwości zwiększenia przychodów i zmniejszenia kosztów
- Potencjalne źródła finansowania
- Określenie wartości nieruchomości

Podsumowanie i wnioski

4. Analiza strategiczna

- Mocne i słabe strony nieruchomości (SWOT)
- Określenie wariantów postępowania

5. Ocena wariantów postępowania

- Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów
- Wskazanie wariantu optymalnego

6. Plan realizacji wskazanego wariantu z uwzględnieniem ewentualnych zagrożeń

- Plan realizacji wskazanego wariantu
- Opis ewentualnych zagrożeń

Podsumowanie planu i wnioski końcowe



Przykładowy budżet przepływu gotówki

L.p.	Działanie	Koszty i przychody	Przykłady
1.		Przychody potencjalne GPI	Czynsze za lokale, miejsca parkingowe, opłaty eksploatacyjne
2.	–	Straty w przychodach	Pustostany, udzielone najemcom bonifikaty i zwolnienia, zaległości w płatnościach
3.	+	Pozostałe przychody	Odzyskane, zaległe czynsze i opłaty eksploatacyjne wraz z odsetkami
4.	=	Przychód efektywny GEI	
5.	–	Koszty operacyjne	Koszty eksploatacyjne nieruchomości
6.	=	Dochód operacyjny NOI	
7.	–	Obsługa długu (ADS)	Rata kapitałowa oraz odsetki
8.	=	Przepływ gotówki (CF) przed opodatkowaniem	
9.	+	Rata kapitałowa kredytu	
10.	–	Amortyzacja	
11.	=	Podstawa opodatkowania	
12.	–	Podatek dochodowy	
10.	=	Dochód po opodatkowaniu	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



Obliczanie poziomu zużycia technicznego budynku

gdzie:

Z_u – szacunkowe zużycie budynku

U – % udziału elementu w kosztach

Z – procentowe zużycie elementu określone na podstawie wizji lokalnej (patrz tabela)

$$Z_u = \sum \frac{U * Z}{100}$$

Lp.	Nazwa elementu	% udziału w kosztach	% zużycia elementu	Wielkość zużycia
		U	Z	Z_u
1	Roboty ziemne i fundamenty	20	10	2,0
2	Mury nadziemne i ściany działowe	15	5	0,75
3	Stropy i schody	12	5	0,60
4	Dach – konstrukcja i pokrycie	10	75	7,50
5	Podłoga i posadzki	10	20	2,00
6	Tynki wewnętrzne i malowanie	4	70	2,80
7	Elewacja, roboty zewnętrzne	6	5	0,30
8	Stolarka okienna i drzwiowa	8	70	5,60
9	Instalacja kanalizacyjna	3	70	2,10
10	Instalacja wodociągowa	2	70	1,40
11	Instalacja CO	5	75	3,75
12	Instalacja elektryczna	5	60	3,00
				31,75 (~ 32%)



Pęknięcia



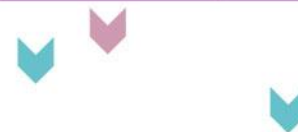


Pęknięcia



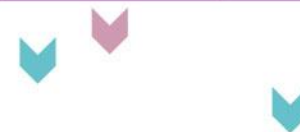


Grzyb budowlany





Cieknący dach





Zniszczone belki



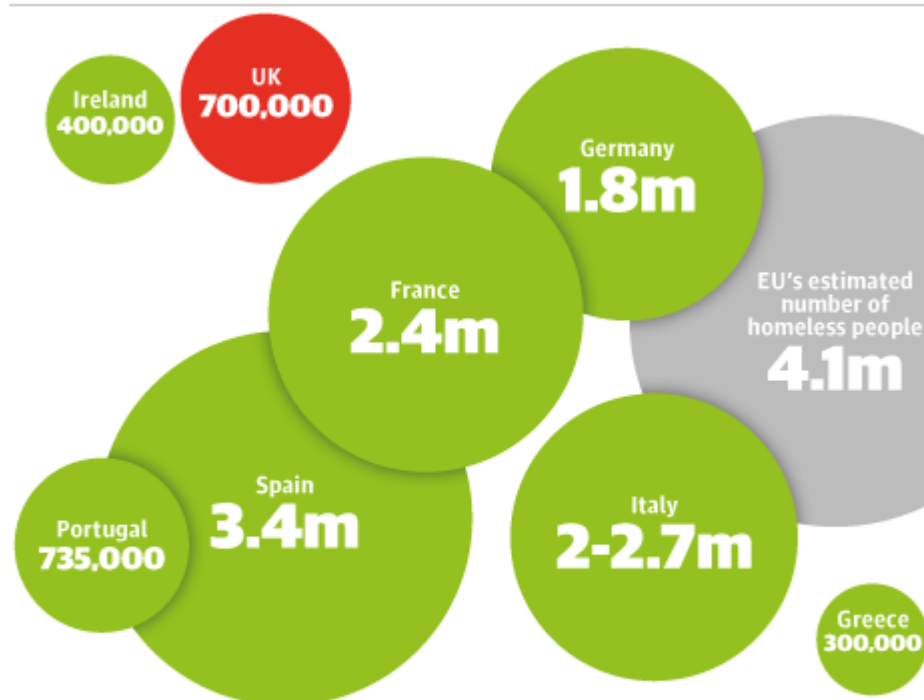


Przesłanki prowadzenia polityki mieszkaniowej

1. Tworzenie systemu instytucjonalno-prawnego, zapewniającego racjonalną i efektywną alokację zasobów na rynku nieruchomości
2. Radzenie sobie z niedoskonałościami rynku:
 - dobra publiczne (mieszkania dla niezamożnych, mieszkania socjalne, etc.),
 - zarządzanie efektami zewnętrznymi (np. uzbrajanie terenów, planowanie rozmieszczenia funkcji mieszkaniowych, tworzenie i utrzymywanie przestrzeni publicznych),
3. Zapewnienie realizacji strategicznych celów rozwoju mieszkalnictwa (przewidywanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w długim okresie)
4. Koordynacja działań mediacje, dostarczanie informacji dla funkcjonowania rynków nieruchomości, etc.

Popyt = podaż?

Number of empty properties across Europe



SOURCES: UK: LEA DATA COLLATED BY THE EMPTY HOMES CAMPAIGN. SPAIN: 2011 CENSUS. FRANCE: INSEE GOVERNMENT RESEARCH BUREAU 2012. GERMANY: 2011 CENSUS. ITALY: ITALIAN STATISTIC INSTITUTE ESTIMATED 2.7M IN 2011. UNION CGIL ESTIMATED 2M IN 2012. PORTUGAL: 2011 CENSUS. IRELAND: IRISH NATIONAL INSTITUTE OF REGIONAL AND SPATIAL ANALYSIS (NIRSA) 2012. GREECE: HELLENIC PROPERTY FEDERATION (POMIDA) ESTIMATE 2012



Polityka mieszkaniowa

Polityka mieszkaniowa – określone cele strategiczne, kierunki działań oraz zadania prowadzące do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej.

Główny cel polityki mieszkaniowej – tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi, poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania oraz w fazie eksploatacji zasobu mieszkaniowego.



Zasady polityki mieszkaniowej w gospodarce rynkowej



- **Celowość** – pomoc powinna wynikać z celów długo- i krótkookresowych;
- **Przejrzystość** – polityka mieszkaniowa musi być przejrzysta i zrozumiała dla wszystkich;
- **Sprawiedliwość** – powinna być to polityka sprawiedliwa dla większości uczestników (optimum w sensie Pareto / optimum Kaldora-Hicksa);
- **Kombinacja** wykorzystania środków sektora **prywatnego** i **publicznego** – polityka powinna prowadzić do optymalnego wykorzystania środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego;
- **Uzupełnianie mechanizmów rynkowych** – polityka, która nie konkuruje z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a jest w stosunku do nich komplementarna;
- **Ekonomiczna wydajność** – poprzez osiągnięcie rezultatów przy minimalnych wydatkach budżetu;
- **Administracyjna wydajność** – poprzez minimalizację czasu i kosztów administracyjnych.



Polityka mieszkaniowa na szczeblu kraju

1. Zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego:
 - poprzez oddziaływanie na rynki finansowe,
 - poprzez wprowadzanie korzystnych rozwiązań prawnych
2. Rozwój budownictwa na wynajem (np. TBS)
3. Rozwój infrastruktury technicznej (uzbrojenie podziemne terenów, sieci energetyczne, sieci transportowe sprzyjające mobilności)
4. Zapewnienie schronienia najuboższym
5. Racjonalna prywatyzacja zasobu publicznego
6. Wypłata dodatków mieszkaniowych
7. Wspieranie remontów i termomodernizacji zasobu mieszkaniowego.



Polityka mieszkaniowa na szczeblu samorządu terytorialnego

1. Zapewnianie mieszkań socjalnych, zamiennych i komunalnych
2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, w tym polityka czynszowa
3. Wpłacanie dodatków mieszkaniowych
4. Obrót gruntami komunalnymi
5. Budowa infrastruktury technicznej
6. Tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z odpowiednim udziałem terenów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.



Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości – polityka mieszkaniowa

Publiczny zasób mieszkaniowy (art. 2 OchrPrLok) – lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.

Mieszkaniowy zasób gminy (art. 2 OchrPrLok) – lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.



Formy zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

własny zarząd (A. N., ZGM) – zakłady budżetowe	Spółki prawa handlowego	Podmiot prywatny, wyłoniony zgodnie z zapisami Ustawy Prawo zamówień publicznych (niemal 0%)
--	-------------------------	--

----->
Częstotliwość występowania w Polsce

Wady łączenia funkcji właściciela i zarządcy:

- ▶ brak obiektywizmu (dominują interesy tylko jednego właściciela we wspólnocie),
- ▶ brak środków na remonty (konsumowane są na inne cele w gminnej administracji),
- ▶ niejasność finansowa zarządcy i brak możliwości dokładnej wyceny usługi zarządzania (jaka część działalności ADM przypada na konkretną wspólnotę).

Inne argumenty przeciw komunalnemu zarządzaniu:

- ▶ brak konkurencji,
- ▶ wpływy polityczne,
- ▶ brak własnego ryzyka,
- ▶ brak umowy o zarządzanie,
- ▶ znaczna część wpływów z czynszów i zaliczek we wspólnotach „zjadana” przez koszty stałe ADM

Argumenty przeciw prywatyzacji:

- ▶ mieszkalnictwo to działalność niedochodowa,
- ▶ obawa, że prywatni zarządcy podniosą ceny swych usług,
- ▶ utrata kontroli nad sposobem zarządzania zasobem komunalnym,
- ▶ tyrania *status quo*,
- ▶ obawa o utratę zaplecza politycznego po podjęciu niepopularnej decyzji,
- ▶ brak przykładów z innych miast i gmin,
- ▶ obawa o konflikty z załogą i związkami zawodowymi;
- ▶ trudności w dobrym sformułowaniu treści umowy o zarządzanie i późniejszej egzekucji jej postanowień.



Łódź największym kamienicznikiem w kraju

01.12.2011

- Do gminy należy 3.069 budynków
 - znajduje się w nich 26.025 mieszkań
- W kolejnych 2.888 gmina posiada udział we wspólnotach mieszkaniowych
 - znajduje się w nich 32.131 mieszkań
- Prezydent Miasta zarządza też 284 budynkami Skarbu Państwa posiadającymi lokale mieszkalne
 - znajduje się w nich 1.672 mieszkań

**ŁĄCZNA LICZBA MIESZKAŃ KOMUNALNYCH:
59.828**



Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Zakres przedmiotowy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (który przygotowuje się na okres co najmniej 5 lat) określa art. 21 ust. 2 OchrPrLok:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na:
 - koszty bieżącej eksploatacji,
 - koszty remontów
 - koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
 - wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - sprzedaż lokali.



Polityka mieszkaniowa Łodzi 2020+

MISJA: Poprawa warunków mieszkaniowych łódzian poprzez stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i działalności remontowo-modernizacyjnej

Cele operacyjne

<u>Miasto odnowionych kamienic</u>	<u>Miasto o rosnącym udziale mieszkań prywatnych</u>	<u>Miasto przyjazne lokatorom</u>	<u>Miasto bez eksmisji na bruk</u>
Programy			
1. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne skoncentrowane w przestrzeni (Mia100 Kamienic, rewitalizacja kwartałów śródmiejskich, oś ulicy Piotrkowskiej, Księży Młyn, zagospodarowanie wolnych przestrzeni w budynkach mieszkalnych nadających się do zamieszkania)	1. Programy skoncentrowanej prywatyzacji zasobu komunalnego	1. Poprawa sprawności zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym poprzez profesjonalizację zarządzania nieruchomościami gminnymi	1. Program skierowania części zasobu komunalnego na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe
2. Remonty i porządkowanie otoczenia obszarów rewitalizowanych – przestrzeni publicznych przyległych do kwartałów mieszkalnych poddanych rewitalizacji	2. Program całkowitego wyjścia gminy z małych wspólnot mieszkaniowych	2. Programy specjalne Miasta: - dla osób opuszczających domy dziecka - dla absolwentów łódzkich szkół i uczelni - przyjazne domy dziecka - dla seniorów	2. Program wyprowadzenia mieszkalnego zasobu socjalnego Miasta poza ścisłe centrum Łodzi



Polityka mieszkaniowa Łodzi 2020+

MISJA: Poprawa warunków mieszkaniowych łódzian poprzez stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i działalności remontowo-modernizacyjnej

Cele operacyjne

<u>Miasto odnowionych kamienic</u>	-	<u>Miasto o rosnącym udziale mieszkań prywatnych</u>	-	<u>Miasto przyjazne lokatorom</u>	-	<u>Miasto bez eksmisji na bruk</u>
<u>Programy</u>						
3. Wszechstronne wsparcie przez Miasto remontów prowadzonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe		3. Program wspierający finansowo wykup mieszkań komunalnych w Łodzi wg zunifikowanych zasad, zgodnie z interesem Miasta				3. Programy specjalne Miasta: a. ośrodki readaptacyjne; b. schroniska dla bezdomnych i noclegownie
		4. Program sprzedaży miejskich działek pod zabudowę mieszkaniową w centrum Miasta i socjalną poza jego centrum				4. Program monitorowania zaległości czynszowych
						5. Program operacyjny odpracowania zadłużenia czynszowego

Działania

1. Porządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne systemu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym dla celów realizacji Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+
2. Wsparcie najuboższych najemców (w sferze organizacyjnej)
3. Bank informacji o mieszkaniach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz budynkach mieszkalnych zasobu komunalnego
4. Nowe zasady czynszowe w zasobie gminnym, stworzenie zamkniętego obiegu funduszy w gospodarce mieszkaniowej
5. Stworzenie i uruchomienie przez Miasto systemu zachęt, w tym finansowych, dla inwestorów niepublicznych remontujących i budujących w centrum Miasta (obszary kluczowe) mieszkania czynszowe, a poza centrum – lokale socjalne, dzięki czemu Łódź stanie się miastem atrakcyjnym dla deweloperów i inwestorów
6. Zasady prywatyzacji części mieszkaniowego zasobu gminnego



Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania niektórych kredytów na cele mieszkaniowe oraz zasady działania товариств budownictwa społecznego.

1. **Kasy mieszkaniowe** – finansowo wyodrębniona działalność banków polegająca na prowadzeniu imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych (art. 2)
2. **Umowa o kredyt kontraktowy** (art. 8)
3. Kredyty udzielane przez **Bank Gospodarstwa Krajowego** w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego (art. 15a):
 - a. udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów товариствам budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych,
 - b. udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.
4. **Towarzystwa budownictwa społecznego** – przedmiotem działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27). Czynsz w TBS nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 28). Towarzystwa budownictwa społecznego mogą być tworzone w formie (art. 23):
 1. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością,
 2. spółek akcyjnych,
 3. spółdzielni osób prawnych.



Program „Rodzina na swoim” – efekty

1. Z programu skorzystało 177 tysięcy osób
2. Suma rządowych opłat wyniosła ok. 1,5 mld zł



Program „MdM” – mieszkanie dla młodych

Warunki uczestnictwa:

- Brak innego mieszkania (także w przeszłości)
- Wiek do 35 lat (w przypadku małżeństw decyduje wiek młodszego małżonka)
- Zakup lokalu mieszkalnego do 75 m² lub domu jednorodzinnego do 100 m², albo odpowiednio do 85m² i 110 m² - jeżeli nabywca wychowuje min. 3 dzieci
- Zaciągnięty kredyt na co najmniej 50% ceny mieszkania, na co najmniej 15 lat
- Cena mieszkania nie może przekroczyć wskaźnika określonego dla danej lokalizacji (suburbanizacja?)

Skala dofinansowania:

- Szacowana skala programu: 3,2 mld złotych przez 5 lat (2013-2018)
- Dopłata do 50 m² (nie więcej niż powierzchnia kupowanego mieszkania)
- 10% dopłaty do wkładu własnego dla osób samotnych i małżeństw bez dzieci
- 15% dopłaty do wkładu własnego dla osób i małżeństw wychowujących co najmniej jedno dziecko
- Dodatkowe 5% na wcześniejszą przedterminową spłatę części kapitału kredytu dla osób, którym w ciągu 5 lat od dnia zakupu mieszkania urodzi się lub zostanie przysposobione trzecie (lub kolejne) wychowywane dziecko
- Dopłata liczona w odniesieniu do wskaźnika określonego dla danej lokalizacji



Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o *wspieraniu termomodernizacji i remontów*

- 1. Premia termomodernizacyjna** – premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne. Wysokość premii stanowi **20%** wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej niż **16%** kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego
- 2. Premia remontowa** – przeznaczana na prace remontowe podejmowane w budynkach wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Warunkiem jej przyznania jest poprawa parametrów energetycznych budynków. Premia nie może być przeznaczona na remont lokali. Wysokość premii remontowej stanowi **20%** wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego
- 3. Premia kompensacyjna** – kierowana do właścicieli nieruchomości, którzy z powodu ograniczenia swobody w ustalaniu wysokości czynszów przed dniem 25 kwietnia 2005 r. nie mogli pokryć z dochodów za wynajem kosztów remontów

Premie przyznaje Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Inwestor składa wniosek o przyznanie premii do BGK za pośrednictwem banku kredytującego, który przekazując BGK wniosek, dołącza do niego umowę kredytu zawartą pod warunkiem przyznania premii.



Dotacje na remonty zabytków

1. Dotacje Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego – obecnie w ramach Priorytetu 1 pn. „Ochrona zabytków” w ramach ministerialnego programu „Dziedzictwo Kulturowe”
2. Środki UE:
 1. Na poziomie ogólnopolskim – np. w okresie programowania 2014-2020, z programu „Infrastruktura i Środowisko” – Oś priorytetowa VIII: Ochrona dziedzictwa kulturowego i rozwój zasobów kultury
 2. Na poziomie regionalnym w ramach RPO
3. Dotacje udzielane przez JST, przede wszystkim gminy:
 1. np. w Łodzi dotacje z budżetu miasta na „prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków” oraz zwolnienia z podatku od nieruchomości na 3-7 lat i budynków niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, w których dokonano remontu elewacji (*uchwała elewacyjna*)
4. Ustawowe zwolnienie z podatku od nieruchomości w wysokości 50% (mocą ustawy *o gospodarce nieruchomościami*), dla gruntów i budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej



Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o *dodatkach mieszkaniowych*

1. Najważniejszym kryterium przy przyznawaniu dodatku mieszkaniowego jest **dochód** przypadający na każdą osobę w danym gospodarstwie domowym. Określa się go jako procent najniższej emerytury. Dla osoby samotnej wynosi on 175 procent tej kwoty, a jeśli w rodzinie jest więcej osób, może to być 125 procent tej kwoty na osobę
2. Przy przyznawaniu dodatku mieszkaniowego liczy się także **metraż** zajmowanego lokalu. Na samotną osobę może przypadać 35 m kw. powierzchni. Na dwie osoby – 40 m. Dla trzech osób - 45 m. Dla czterech – 55 m. Jeśli choć jedna z osób jest niepełnosprawna i porusza się na wózku, ten limit może być powiększony o 15 metrów
3. Dodatki mieszkaniowe wypłaca się na podstawie wniosku składanego do **gminy**. Decyzję administracyjną o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wydaje wójt/burmistrz/prezydent miasta.



Ustawa z dnia 29 października 2015 r. *o rewitalizacji*

1. Rewitalizacja uznana za **zadanie własne gminy**
2. Obowiązek partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji (polega na *przygotowaniu, prowadzeniu i ocenie rewitalizacji w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych oraz w pracach Komitetu Rewitalizacji*)
3. Możliwość wyznaczenia mocą uchwały rady gminy:
 1. Obszaru **zdegradowanego** (koncentracja negatywnych zjawisk w sferach: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej)
 2. Obszaru **rewitalizacji** – cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk – stanowiącego max. **20% pow. gminy** oraz zamieszkiwanego przez nie więcej niż **30% jej mieszkańców**
4. Możliwość przygotowania dla obszaru rewitalizacji tzw. **gminnego programu rewitalizacji**
5. Możliwość ustanowienia **Specjalnej Strefy Rewitalizacji**



Specjalna Strefa Rewitalizacji a nieruchomości

1. Stanowi **akt prawa miejscowego** (w przeciwieństwie do gminnego programu rewitalizacji) i może obowiązywać przez max. 10 lat
2. Budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego stanowi **cel publiczny**
3. Sprawniejsze procedury czasowego opróżniania lokali przez lokatorów i przenoszenia do lokali zamiennych
4. Możliwość wprowadzenia w Strefie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy
5. Brak konieczności składania odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń
6. Możliwość udzielania przez gminę dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych na terenie Strefy na remonty, przebudowy i prace konserwatorskie (do 50% kosztów)
7. Stosowanie ustawy *Prawo zamówień publicznych* umożliwiające aktywizację osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Strefy.



Ryzyko w zarządzaniu nieruchomościami

Ryzyko – możliwość nieosiągnięcia zakładanych rezultatów na skutek działania różnego rodzaju czynników bądź uzyskanie rezultatów innych od oczekiwanych.

Podstawowe kategorie ryzyka:

1. Ryzyko w wymiarze przestrzennym (ryzyko inwestycyjne: miasta, regionu, kraju, itp.)
2. Ryzyko techniczne – bardzo istotne w przypadku nieruchomości i uzależnione od cyklu życia nieruchomości
3. Ryzyko rynkowe systematyczne – zależne od cykli koniunkturalnych
4. Ryzyko rynkowe niesystematyczne – specyficzne dla konkretnej nieruchomości
5. Ryzyko kreowane przez właścicieli i użytkowników nieruchomości

Klasyfikacja ryzyka w ujęciu funkcjonalnym:

1. Ryzyko administracji i zarządzania
2. Ryzyko projektów inwestycyjnych
3. Ryzyko niesolidności partnerów (koszty transakcyjne)
4. Ryzyko otoczenia (np. prawne, polityczne)
5. Ryzyko finansowe, itp.



Kategorie ryzyka



Strategiczne	Operacyjne
- polityczne - ekonomiczne - społeczne - technologiczne - legislacyjne - środowiskowe	- finansowe - prawne - zawodowe - fizyczne - umowne - technologiczne - środowiskowe

Źródło: Ministerstwo Finansów RP, *Zarządzanie ryzykiem w sektorze publicznym. Podręcznik wdrożenia systemu zarządzania ryzykiem w administracji publicznej w Polsce*, Warszawa 2007, s. 23



Zarządzanie ryzykiem wg metodyki PMBOK



Guide to the **Project Management Body of Knowledge** to zbiór standardów i rozwiązań opracowany i uzgodniony przez członków PMI (*Project Management Institute*).

1. Planowanie zarządzania ryzykiem
2. Identyfikacja ryzyka
3. Jakościowa analiza ryzyka (oszacowanie wielkości prawdopodobieństwa zaistnienia zdarzenia)
4. Ilościowa analiza ryzyka (określenie wymiernych wartości wielkości prawdopodobieństwa) – np. ankiety, drzewa decyzyjne, met. Monte Carlo
5. Planowanie reakcji na ryzyko (np. zabezpieczenia w umowach, ubezpieczenie, procedury kontrolne, etc.):
 - a) **Unikanie ryzyka**
 - b) **Transfer ryzyka**
 - c) **Łagodzenie ryzyka**
 - d) **Akceptacja ryzyka**
 - e) **Plan awaryjny**
6. Monitorowanie i kontrolowanie ryzyka



Ocena i reakcja na ryzyko



Rodzaj ryzyka	Prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia	Zakładana reakcja
Finansowe	0-1	Unikanie
Prawne	0-1	Łagodzenie skutków
Rynkowe	0-1	Transfer ryzyka
Umowne	0-1	Akceptacja
Technologiczne	0-1	...
Użytkowników	0-1	...



Funkcje przestrzeni publicznej



1. Zapewnienie ciągłości funkcjonowania organizmu miejskiego – komunikowanie się i transport, dostarczanie usług publicznych (infrastruktura), korzystanie z terenów zielonych i rekreacyjnych;
2. Tworzenie warunków dla „przebywania dla samego przebywania” – jako powszechna forma spędzania czasu „wolnego”;
3. Kształtowanie tożsamości i wizerunku jednostki osadniczej, która jest identyfikowana na podstawie wnętrz urbanistycznych dostępnych dla wszystkich użytkowników – mieszkańców, turystów czy inwestorów;
4. Tworzenie sprzyjającego klimatu inwestycyjnego;
5. Regulowanie stosunków międzyludzkich – stymulowane współobecności (por. proksemika jako nauka zajmująca się badaniem wzajemnego wpływu relacji przestrzennych między osobami oraz między osobami a otoczeniem materialnym na relacje psychologiczne, społeczne, sposób komunikacji, itp.).



Elementy zarządzania przestrzeniami publicznymi

1. Dostępność
2. Długi okres aktywności – atrakcyjność i różnorodność funkcji / usług
3. Wartość społeczna – współuczestnictwo mieszkańców
4. Komfort i wizerunek – jakość estetyczno-funkcjonalna

Co ogranicza funkcjonalność przestrzeni publicznych?

1. Brak dobrych miejsc do siedzenia
2. Brak miejsc zgromadzeń
3. Kiepskie wejścia i przestrzenie wizualnie niedostępne
4. Niefunkcjonalne urządzenia
5. Ścieżki, które nie prowadzą tam, gdzie ludzie chcą chodzić
6. Opanowanie miejsca przez pojazdy
7. Puste ściany lub martwe strefy na obrzeżach miejsca
8. Niewygodnie zlokalizowane przystanki
9. Nic się nie dzieje



TCM – zarządzanie centrami miast

1. Poszukiwanie przewagi konkurencyjnej poprzez stymulowanie rozwoju centrów miast w obszarach będących domeną działalności zarówno podmiotów publicznych jak i prywatnych, inicjowane i podejmowane przez różnorodne grupy interesów, wywodzące się z sektorów: publicznego, prywatnego i obywatelskiego.

[Warnaby, G., Alexander, A., Medway, D., 1998]

2. Koordynowane proaktywne inicjatywy mające na celu zapewnienie poprawę atrakcyjności centrów miast. W większości przypadków inicjatywy te opierają się na partnerstwie między sektorem publicznym i prywatnym oraz gromadzą szeroką gamę grup interesów.

[Whyatt, G., 2004]

3. Gromadzenie i wymiana informacji o rynku, umożliwiające różnorodnym grupom interesu zaangażowanie się w proces planowania strategicznego, formalne i nieformalne wzajemne komunikowanie się i budowanie sieci społecznych, organizacje szkoleń, mających na celu wdrażanie strategii odnowy obszarów centralnych miast.

[ATCM (The Association of Town Centre Management), 2009]



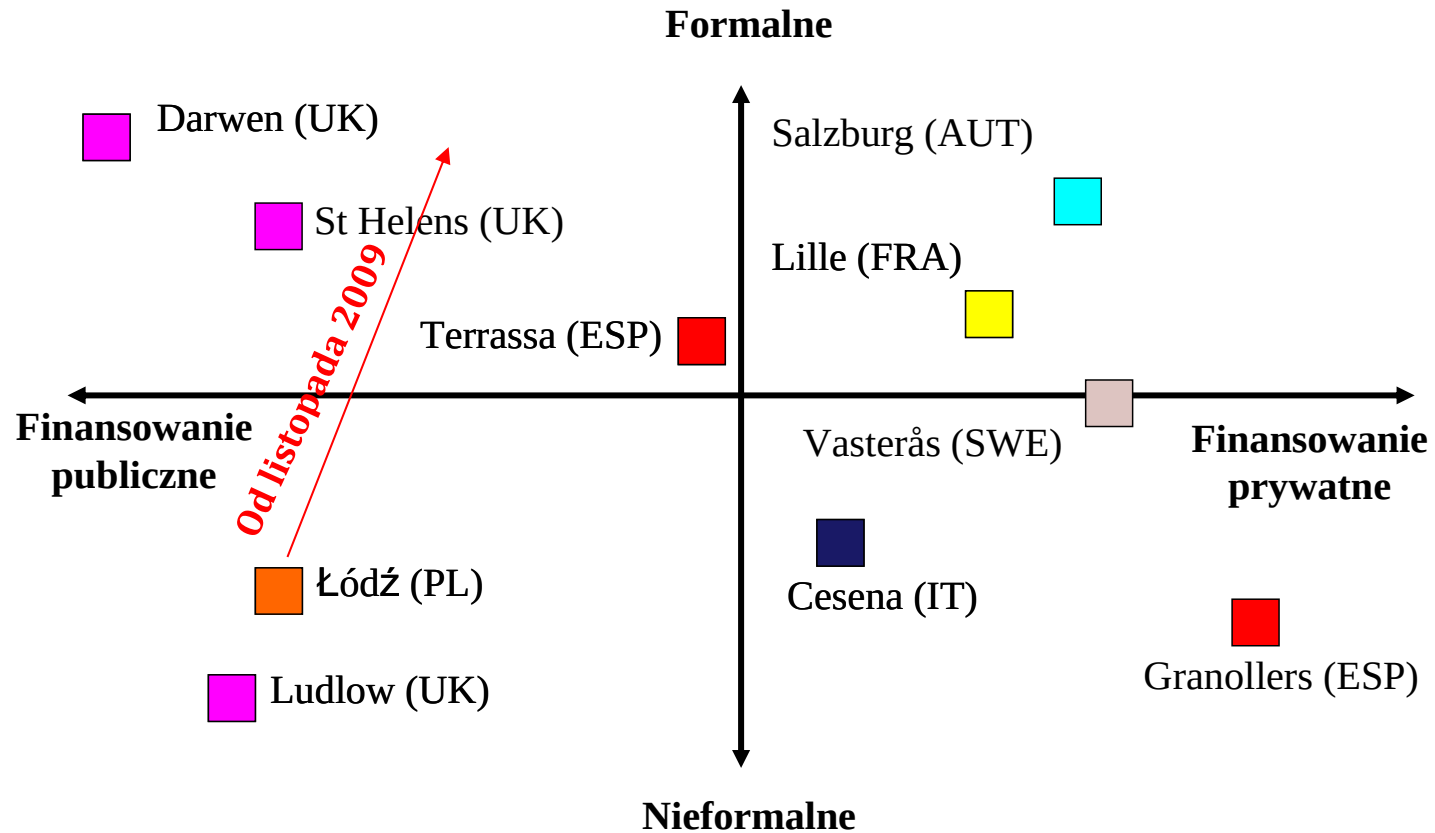
Najczęściej spotykane formy organizacji TCM

1. Wydzielony zespół/stanowisko w urzędzie miasta
2. Specjalnie powołana w tym celu spółka
3. Powołana w tym celu organizacja pozarządowa (fundacja, stowarzyszenie)

Współpraca w ramach TCM opiera się zazwyczaj na **partnerstwie publiczno-prywatnym**, inicjowanym zarówno odgórnie (przez urząd miasta) jak i oddolnie (np. przez lokalnych przedsiębiorców)

- partnerzy w ramach TCM, w tym:
 - miasto;
 - przedsiębiorcy;
 - właściciele nieruchomości;
 - banki;
- sponsorzy i darczyńcy zainteresowani wzrostem atrakcyjności miasta;
- mechanizmy finansowania utworzone przez władze;
- samofinansujące się przedsięwzięcia.

Formy organizacji TCM





Wartość to kategoria subiektywna :)

Your house:



As seen by yourself:



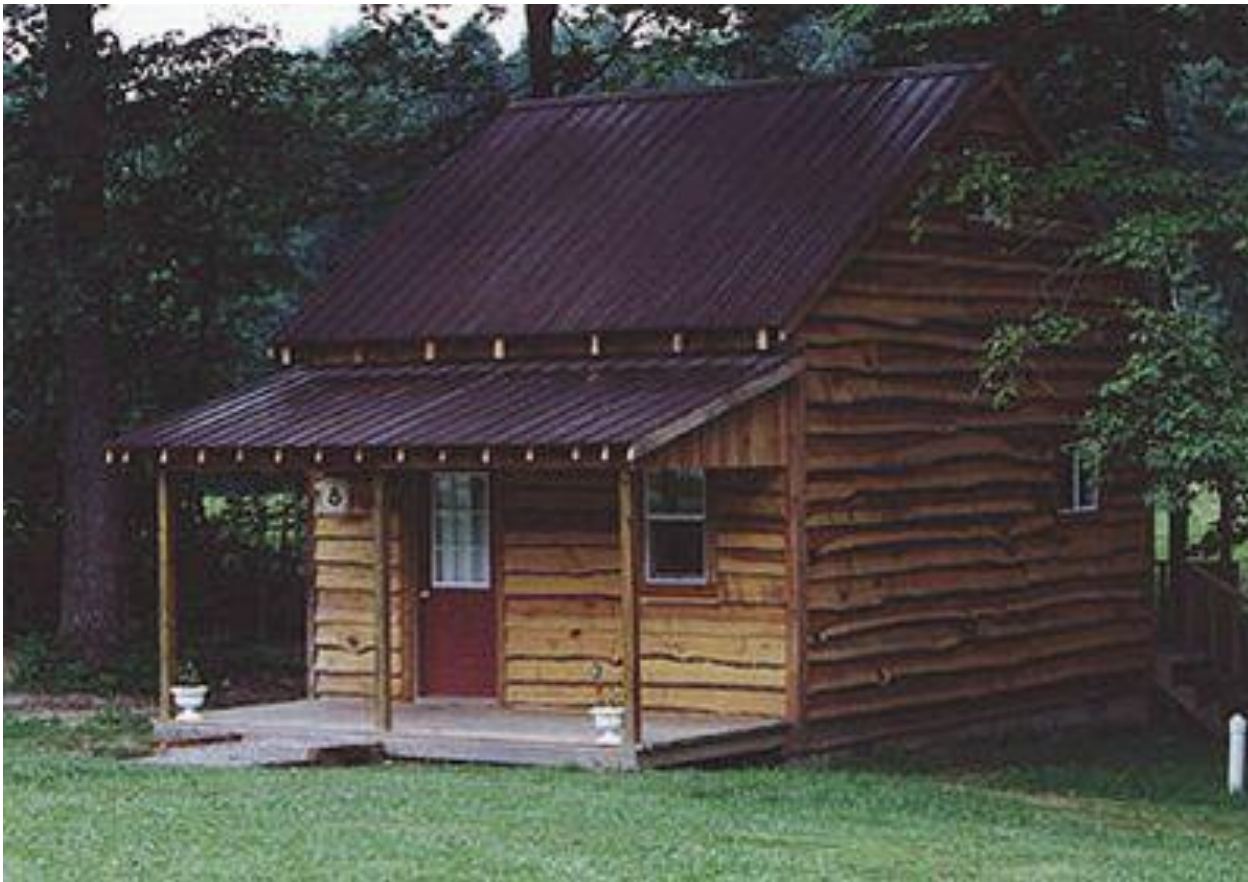


Wartość to kategoria subiektywna :)

Your house:



As seen by your buyer:





Wartość to kategoria subiektywna :)

Your house:



As seen by your lender





Wartość to kategoria subiektywna :)

Your house:



As seen by the bank's valuer :





Klasyfikacja podejść i metod wyceny

Wartość rynkowa						
Jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości						
Analiza transakcji						
Podejście porównawcze			Podejście dochodowe			
Metody			Metody			
Porównywania parami	Korygowania ceny średniej	Analizy statystycznej rynku	Inwestycyjna, (gdy można uzyskać informacje z rynku nt. stawek czynszu i dzierżawy)		Zysków (dla bardziej „nietypowych” zysków)	
Techniki			Techniki			
-	-	-	Kapitalizacji prostej (przy stałych dochodach)	Dyskontowania strumieni dochodów (przy zmiennych dochodach)	Kapitalizacji prostej (przy stałych dochodach)	Dyskontowanie strumieni dochodów (przy zmiennych dochodach)

Źródło: na podstawie: Kucharska-Stasiak, E. (red.), *Zarządzanie nieruchomościami*, Valor, Łódź, 2000, s. 364 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207).



Klasyfikacja podejść i metod wyceny

Wartość odtworzeniowa				
Jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości				
Analiza transakcji				
Podejście kosztowe		Podejście mieszane		
Metody		Metody		
Kosztów odtworzenia	Kosztów zastąpienia	Pozostałościowa* (szacownie kosztów robót budowlanych, pomniejszone o ewentualne zyski inwestora)	Kosztów likwidacji** (koszt nabycia gruntu – koszty likwidacji części składowych gruntu)	Wskaźniki szacunkowe gruntów*** (dla nieruchomości rolnych i leśnych, w przypadku braku transakcji rynkowych)
Techniki		Techniki		
Szczegółowa	Elementów scalonych	Wskaźnikowa	-	-
* stosowana, gdy nie można zastosować podejścia porównawczego ani dochodowego; zastosowanie wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym ** stosowana, gdy części składowe gruntu przeznaczone są do rozbiórki; zastosowanie wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym *** wartość określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu (z Rozporządzenia) oraz ceny 1 decytony ziarna 1m³ drewna...				

Źródło: na podstawie: Kucharska-Stasiak, E. (red.), *Zarządzanie nieruchomościami...*, op.cit, s. 364 oraz *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny*. U. Nr 207).



Nierynkowe metody wyceny – przykłady

1. Produktywności (alternatywnych kosztów i korzyści)
2. Ceny hedonicznej,
3. Kosztu podróży,
4. Kosztu substytutu,
5. Kosztu odtworzenia,
6. Unikniętych szkód,
7. Wyceny warunkowej (respondentom przedstawia się skrupulatnie przygotowany scenariusz dostarczenia określonego dobra, w tym koszt, który trzeba byłoby ponieść. Następnie prosi się ich o odpowiedź na pytanie, czy gdyby taki scenariusz miał być zrealizowany), głosowaliby za czy przeciw niemu),
8. Wyboru warunkowego (rozszerzenie metody wyceny warunkowej, w której respondentom prezentuje się hipotetyczne scenariusze, polegające na tym, że zamiast zadawać pytania o poparcie dla określonego programu, respondentom prezentuje się zestaw wariantów i prosi o wybranie tego, który jest ich zdaniem najlepszy)

Powyższe metody oparte są na preferencjach ujawnionych lub deklarowanych.

Źródło: J. Kronenberg, T. Bergier, *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Fundacja Sendzimira, Kraków 2010, s. 14-16.