

Łukasz Śliwiński, Jan Ruchel

Wycena lokali mieszkalnych dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis nr 23, 45-51

2006

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Jan Ruchel, Łukasz Śliwiński

WYCENA LOKALI MIESZKALNYCH DLA POTRZEB SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Jednym z problemów, jakie stoją przed rzeczoznawcą majątkowym jest realizacja wycen lokali mieszkalnych dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych. Z czynnościami tymi rzeczoznawca spotyka się przy realizacji przez spółdzielnie mieszkaniowe przepisów zawartych w ustawie z dnia 15 grudnia 2003 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami tej ustawy wyceny dokonuje się dla określenia:

- wartości rynkowej działki budowlanej lub jej części, na której spółdzielnia wybudowała budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, przed dniem 5 grudnia 1990 roku i była w tym dniu posiadaczem działki,
- wartości rynkowej lokalu,
- wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- wartości rynkowej roszczeń o ustanowienie praw do lokali (ekspektatywa).

O ile określenie wartości rynkowej działki budowlanej (lub jej części), zabudowanej budynkiem (urządzeniem) dla potrzeb jej nabycia lub oddania w użytkowanie wieczyste nie powinno rzeczoznawcy majątkowemu przysparzać kłopotów w zdefiniowaniu przedmiotu i zakresu wyceny, o tyle w przypadku lokali sprawa nie jest już taka prosta. Przyczyną jest istnienie (zgodnie z polskim ustawodawstwem) trzech rodzajów praw do lokali mieszkalnych, Są one następujące:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i
- prawo odrębnej własności lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest ustanawiane na podstawie umowy, w której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi spółdzielni lokal mieszkalny do używania, po

uprzednim wpłaceniu przez tegoż członka wkładu mieszkaniowego, stanowiącego część wkładu budowlanego. W ten sposób lokator zyskuje również prawo do zajmowania i korzystania z lokalu, wraz z osobami wskazanymi w umowie, zgodnie ze statutem spółdzielni. Prawo to jest niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Natomiast dziedziczeniu podlega wkład członka zgromadzony w spółdzielni. Właścicielem mieszkania jest nadal spółdzielnia, jednak z możliwością przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe na rzecz członka spółdzielni (w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności lokalu).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu tego prawa między nabywcą a spółdzielnią. Przy czym nabywca musi zostać członkiem spółdzielni. Członek spółdzielni (nabywca) zobowiązuje się w tej umowie do wpłacenia wkładu budowlanego oraz uiszczania opłat określonych w ustawie i w statucie spółdzielni, dzięki czemu uzyskuje ograniczone prawo rzeczowe do lokalu mieszkalnego. Prawo to dotyczy tylko i wyłącznie lokalu mieszkalnego i nie rozciąga się ono na grunt. Jest to prawo zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji. Prawo to można przekształcić w prawo odrębnej własności.

Prawo odrębnej własności lokalu

Prawo odrębnej własności lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości, albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, a do powstania tej własności niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Wynika z tego, że przedmiotem prawa jest nie tylko lokal, oraz powierzchnia przynależna, ale również udział w gruncie i budynku. Ustanowienie tego prawa wymaga, aby członek spółdzielni spłacił przypadającą na jego lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, uzupełnił wkład budowlany z tytułu modernizacji i remontów budynku oraz uregulował ewentualne zadłużenia z tytułu opłat.

Jak widać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego daje lokatorowi tylko możliwość korzystania z lokalu. Jest ono niezbywalne, dlatego nie można określić wartości rynkowej i nie podlega

egzekucji, a więc np. nie może stanowić podstawy do zabezpieczenia kredytu. Dlatego też zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub na prawo odrębnej własności lokalu. Takie prawo będzie mogło już stanowić podstawę do zabezpieczenia kredytu przez bank, będzie można je sprzedać lub podarować. Proces przekształcenia w/w prawa wymaga wykonania wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Natomiast przy przeniesieniu przez spółdzielnię mieszkaniową prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka tej spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (lub lokalu o innym przeznaczeniu), nie zachodzi potrzeba określania wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. Członek wniósł wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy lokalu w chwili przydziału lokalu, bądź też wpłacił wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu przy zawieraniu umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Określenie takiej wartości jest możliwe na odrębne żądanie spółdzielni mieszkaniowej w celu waloryzacji na dzień wyceny wkładu budowlanego.

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych można rozróżnić dwa pojęcia wartości rynkowej, mianowicie:

- wartość rynkową lokalu (rozumianą jako wartość lokalu stanowiącego odrębną własność) oraz
- wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Jest to ważne, ponieważ dla opisanych powyżej przekształceń, konieczne jest określenie w operacie szacunkowym wartości rynkowej lokalu jako przedmiotu odrębnej własności.

Określenie przedmiotu i zakresu wyceny oraz wartości rynkowej lokalu

Warto tutaj wyjaśnić, że w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 151), wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z

uwzględnieniem cen transakcyjnych ustalonych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa powinna zostać określona przez rzeczoznawcę majątkowego działającego zgodnie z przepisami tejże ustawy i przedstawiona w formie operatu szacunkowego. Zasady, metody i procedury zmierzające do uzyskania tej wartości regulowane są odrębnymi przepisami (Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych).

Ogólnie rzecz biorąc (zgodnie ze standardem VII.1) nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny należy określić poprzez podanie:

- a) rodzaju nieruchomości,
- b) położenia adresu nieruchomości,
- c) oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości),
- d) numeru księgi wieczystej.

Natomiast zakres wyceny określa się poprzez podanie odpowiednio:

- a) rodzaju prawa (praw), których przedmiotem jest nieruchomość, podlegających wycenie,
- b) określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy,
- c) określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegały wycenie.

W przypadku określania rynkowej wartości lokali (zgodnie ze standardem V.10) informacje niezbędne o tych lokalach należy przyjmować z obowiązujących uchwał zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali. Natomiast w przypadku jej braku, wartość określa się w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu zakładając, że wyceniany lokal nie posiada pomieszczeń przynależnych, a budynek, w którym położony jest lokal usytuowany jest na działce budowlanej zbliżonej do działek budowlanych porównywanych nieruchomości lokalowych.

Należy pamiętać, że wartość rynkową prawa do lokalu jako przedmiotu odrębnej własności, określa się łącznie z pomieszczeniami

przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej, natomiast wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje lokal stanowiący przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego.

Stąd, choć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawiera w sobie całość kosztów budowy, ale jako ograniczone prawo rzeczowe nie może być wprost porównywane z wartością prawa własności. Stanowi to pewną analogię do prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego. Jest to o tyle ważne, że wyceny dokonuje się porównując nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, a które stanowiły przedmiot tych samych praw, co nieruchomość wyceniana. To znaczy, że nie można określać wartości prawa odrębnej własności lokalu na podstawie cen transakcyjnych uzyskanych za lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Również sytuacja odwrotna, czyli przyjęcie do porównania cen transakcyjnych uzyskanych za odrębną własność, przy wycenie spółdzielczego własnościowego prawa byłoby niezgodne z prawem.

Co zatem zrobić w przypadku gdy na rynku lokalnym brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych? Standard V.10 rozstrzyga ten problem następująco:

„Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie budynków, w których wydzielone są lokale, brak jest transakcji sprzedaży podobnych do wycenianych nieruchomości lokalowych, wartość rynkową lokalu można określić jako iloczyn wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i współczynnika wynikającego z relacji między cenami nieruchomości lokalowych a cenami lokali jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości lokalowych i rynkach spółdzielczych własnościowych praw do lokali.”

Należy, zatem znaleźć proporcje wartości prawa odrębnej własności lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, na innych porównywalnych rynkach.

Inne cele wyceny lokali

Poza opisanymi przypadkami (są to najczęściej spotykane) wartość rynkową lokalu określa się również w następujących sytuacjach:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, kiedy spółdzielnia zwraca, zgodnie z postanowieniami statutu, osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany według tej wartości,
- podziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa,
- ustanowienia któregośkolwiek z praw do lokalu na rzecz najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązuje spółdzielnię do uiszczenia uprawnionemu odpowiedniej wartości rynkowej. Wartość tą określa się również w następujących przypadkach:

- dochodzi do sprzedaży przez spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należącego do kilku osób w trybie licytacji,
- w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należnych opłat i rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- spółdzielnia mieszkaniowa sprzedaje w drodze przetargu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążonego hipoteką,
- następuje egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W takich sytuacjach wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określa się wprost w podejściu porównawczym przy wykorzystaniu cen transakcyjnych stosowanych w obrocie tym prawem. Przeważnie każda spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi rejestr dokonanych transakcji sprzedaży lokali, jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co zdecydowanie upraszcza poszukiwanie niezbędnych informacji do wyceny.

Natomiast wartość rynkową ekspektatywy, wraz z wkładem budowlanym, określa się w przypadku zbycia wraz z wkładem budowlanym ekspektatywy:

- własnościowego prawa do lokalu,
- odrębnej własności lokalu.

Standard V.10 nie wskazuje konkretnej metody wyceny tego prawa, jedynie sugeruje, że określenia wartości rynkowej ekspektatywy można dokonać w podejściu porównawczym z uwzględnieniem wniesionego wkładu budowlanego oraz stanu zaawansowania inwestycji.

Literatura

- 1) Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku, Dziennik Ustaw. 2004 nr 207 poz. 2109.
 - 2) Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wydanie ósme poszerzone.
 - 3) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Dziennik Ustaw 2000 nr 46 poz. 543
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Dziennik Ustaw 2003 nr 119 poz. 1116.