

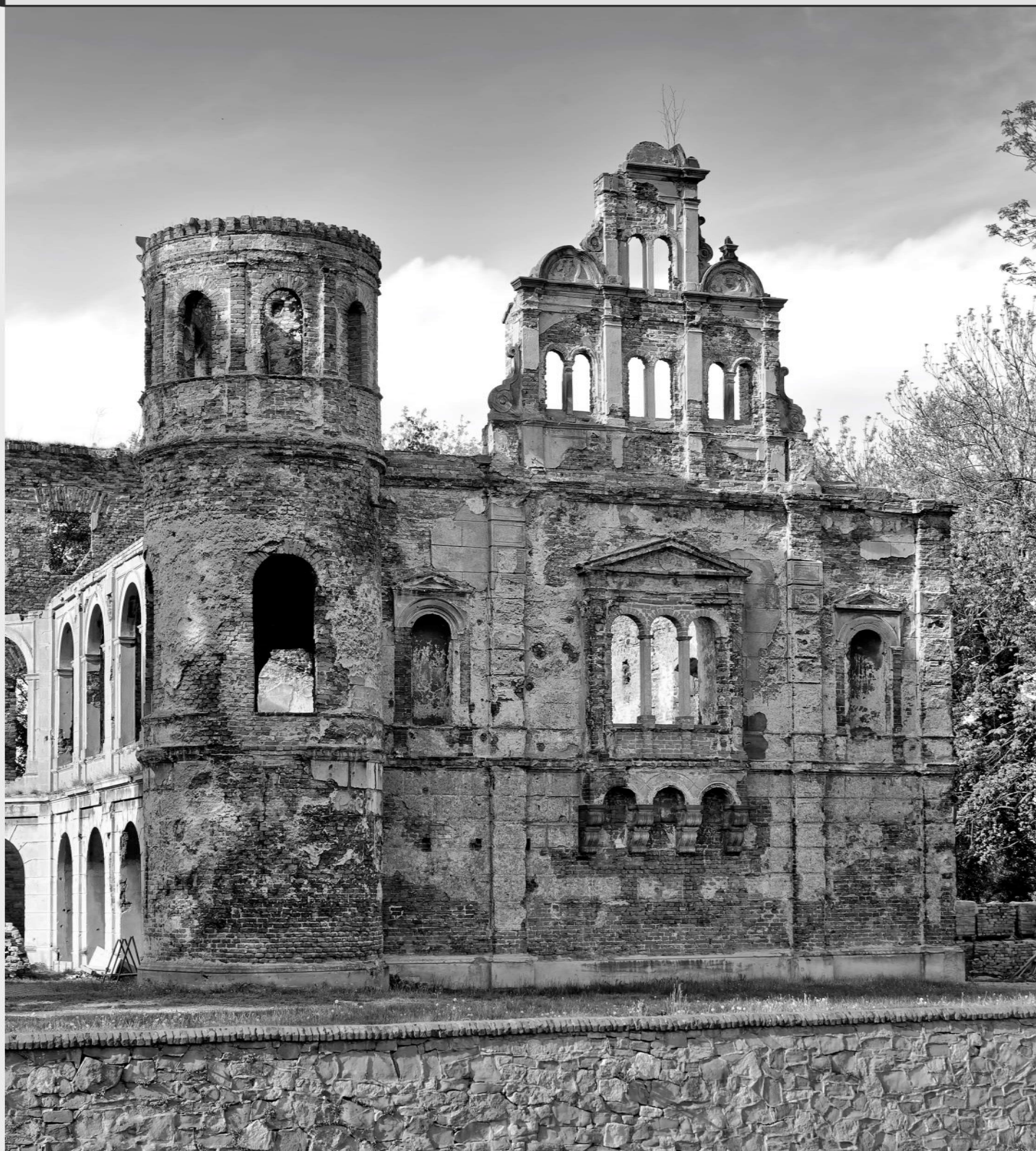


# BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 12 (1/2022)

ISSN 2449-7711



## OD REDAKCJI



**Magdalena Woronkiewicz**

Przed Wami kolejny, dwunasty już numer branżowego czasopisma związanego z tematyką wyceny nieruchomości oraz nieruchomości w ogóle.

Tym razem numer otwiera tekst Adama Kudyka pt. *Zagadnienie dostępu nieruchomości do dróg publicznych w praktyce obrotu i zarządzania nieruchomościami*. Kwestia ta – traktowana przez wiele osób nieco po macoszemu – okazuje się być niezwykle istotna w analizie stanu prawnego gruntów. Dostęp do nieruchomości to nie tylko fakt istnienia wspólnej granicy z działką drogową, ale również, a może przede wszystkim, fakt uregulowania tego dostępu odpowiednią dokumentacją. To czy i w jaki sposób ta okoliczność zostanie uwzględniona w wycenie zależy oczywiście od rzeczoznawców majątkowych.

W bieżącym numerze kontynuujemy sprawy poruszane już na łamach numeru 10 (1/2020) Biuletynu, a dotyczące podobieństwa nieruchomości. Sprawa pozornie prosta, bo przecież wyraźnie zdefiniowana w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, a jednak stale stanowiąca oś sporu i temat niekończących się

dyskusji. Joanna B. Waluk–Pacholska w swoim tekście pt. *Nieruchomość podobna – cd.* przedstawia Czytelnikowi zestawienie tez i kluczowych fragmentów wyroków sądów administracyjnych, wyjaśniających tym razem podobieństwo nieruchomości w zakresie lokalizacji i ich powierzchni. Po raz kolejny powtarza się, że „podobna” to nie to samo co „prawie taka sama”. Wybrane przez Autorkę orzeczenia stanowią doskonałe źródło wiedzy oraz argumentów w dyskusji. Ponadto sądy zwracają uwagę, że dobór nieruchomości jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych i to na nas, na rzeczoznawcach majątkowych spoczywa odpowiedzialność właściwego skonstruowania bazy obiektów referencyjnych.

Kontynuacją publikowanej już na łamach Biuletynu tematyki jest tekst również Michała Marcińczaka dotyczący alternatywnych sposobów inwestowania w nieruchomości czyli *REIT (cz. 2 z 3) Zakup REIT-ów*. Tym razem Michał prezentuje sposób nabywania REIT-ów oraz dalszą ich obsługę za pomocą kont maklerskich. Artykuł ten zawiera również listę polskich i zagranicznych kont.

Wycena nieruchomości komercyjnych jest w dzisiejszych czasach szczególnie utrudniona. Wynika to z bezprecedensowych zmian w globalnej i lokalnej gospodarce związanych w trwającą wciąż pandemią Covid-19 oraz dodatkowo z wojną na terenie Ukrainy. Skutki obu tych zdarzeń dla rynku nieruchomości są trudne do przewidzenia. Tym bardziej niezbędne jest dogłębne zrozumienie fundamentalnej wiedzy z zakresu oceny ryzyka, premii czy stóp. Artykuł *Koszt kapitału, ryzyko kapitałowe, ryzyko rynkowe, premie i stopy – zrozumieć i oszacować* autorstwa Tomasza Bielińskiego agreguje wiedzę w tym zakresie,

tłumaczy wiele pojęć, różnice pomiędzy poszczególnymi współczynnikami i zależności między nimi. Artykuł ten zawiera również praktyczny przykład. Cenną jego częścią jest tłumaczenie z języka angielskiego na język polski słowniczka pojęć opracowanego i opublikowanego przez Aswath Damodaran'a – profesora finansów korporacyjnych i wyceny na New York University.

redaktor naczelny

# SPIS TREŚCI

**Adam Kudyk**

ZAGADNIENIE DOSTĘPU NIERUCHOMOŚCI  
DO DRÓG PUBLICZNYCH W PRAKTYCE OBROTU  
I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ..... 4

**Joanna B. Waluk–Pacholska**

NIERUCHOMOŚĆ PODOBNA – CD. .... 7

**Michał Marcińczak**

REIT  
CZĘŚĆ 2 Z 3 ..... 11

**Tomasz Bieliński**

KOSZT KAPITAŁU, RYZYKO KAPITAŁOWE, RYZYKO RYNKOWE,  
PREMIE I STOPY – ZROZUMIEĆ I OSZACOWAĆ ..... 16

**Michał Marcińczak**

WARTO PRZECZYTAĆ... ..... 40

Z ŻYCIA PTRM ..... 41