



### Skup nieruchomości – co to jest?

**Coraz więcej nieruchomości jest kupowanych za kredyt i to kredyt spłacany 20 – 30 lat. W tak długim okresie kredytobiorca może znaleźć się w różnych sytuacjach. Może stracić pracę, może nie być w stanie spłacać raty, która wzrosła na skutek wzrostu stóp procentowych lub kursu waluty – o ile kredyt był denominowany w obcej walucie. Czasem są różne sytuacje wymagające szybkiej gotówki (np. na leczenie) i właściciel nieruchomości potrzebuje szybko ją sprzedać. Trafia w Internecie na ofertę: „Szybki skup nieruchomości” i zaczyna się zastanawiać czy nie skorzystać.**

Gdy zapoznaje się z warunkami błyskawicznej sprzedaży okazuje się, że jest to możliwe – ale za najwyżej 60 proc. „rynkowej wartości”. Co to znaczy ta rynkowa wartość? Czy to jest wartość wyliczana z podobnych ofert zamieszczanych w Internecie, czy może z cen transakcyjnych. Z cen transakcyjnych i wg reguł sztuki wycen – może nam wartość rynkową określić rzeczoznawca majątkowy. Przyglądamy się ofercie dokładniej i odkrywamy, że nie dość iż sprzedaż byłaby z 30 albo 40 procentowym dyskontem będziemy musieli dołożyć, na wynagrodzenie biura nieruchomości oraz podatek od czynności cywilno prawnych i notariusza. Słowem praktycznie sprzedamy nieruchomość za pół ceny. **Leszek Hardek** z Zarządu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości podejrzewa, że za ofertami szybkiego skupowania nieruchomości kryje się po prostu pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Każdy przedsiębiorca może zarejestrować również pośrednictwo. To nie wymaga licencji. Licencji wymaga jednak wykonywanie czynności pośrednictwa, czyli transakcji powinien towarzyszyć nadzór osoby z licencją pośrednika. Tylko czy taki pośrednik z licencją zechce oferować „szybki skup z dyskontem”? Wątpliwe, bo przecież jawnie musiałby wpędzić klienta w mocno zaniżoną wartość transakcji. Każda transakcja na rynku nieruchomości odbywa się aktem notarialnym, a ten trafia do urzędu skarbowego. Czy urząd skarbowy zaakceptuje tak zaniżoną cenę czy podatek od czynności cywilno – prawnych jednak naliczy od poziomu cen transakcyjnych w okolicy. Wątpliwe więc aby pośrednik w obrocie nieruchomościami chciał towarzyszyć takiej transakcji. - *Oferowanie usług pośrednictwa w ramach skupowania nieruchomości jest nieetyczne i naganne* - twierdzi Leszek Hardek.

Z drugiej strony może być tak, że przedsiębiorca prowadzi po prostu działalność polegającą na kupowaniu i sprzedawaniu nieruchomości – na własny rachunek. To wymaga ogromnych środków i... pośrednictwem na pewno nie jest. W zasadzie pośrednik nie powinien tego robić. W USA czy Kanadzie pośrednicy (brokerzy, agenci) nie mogą kupować od klientów nieruchomości. Mogą raz np. na dwa lata czy rok skorzystać z „okazji” i nabyć nieruchomość dla siebie. Takie przepisy mają chronić



---

Materiał prasowy - 7 grudnia 2010 roku

klientów pośrednika przed stratą. Lepiej więc nie korzystać z ofert „szybkiego skupowania”, lecz udać się do znanego lokalnie biura nieruchomości i dokładnie ustalić jaka jest możliwa do osiągnięcia cena w szybkim czasie. Wynagrodzenie pośrednika może wtedy wynieść 3 do 5 proc obniżka od ceny rynkowej 10 do 15, a przy ofercie – gdy zgłaszamy „okazję” tylko jednemu pośrednikowi – sprzedaż może być naprawdę szybka. Dlaczego? Bo taka umowa tylko z jednym pośrednikiem gwarantuje mu wynagrodzenie- gdy dojdzie do transakcji. To mobilizuje do szukania klienta, nawet gdy z innym pośrednikiem, który przyprowadzi nabywcę – trzeba się podzielić wynagrodzeniem. Taka formuła wyraźnie skraca czas sprzedaży i daje możliwość uzyskania optymalnej ceny.

---

**OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości**

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

**Tel. 509-679-642; email: [obronowicka@pfrn.pl](mailto:obronowicka@pfrn.pl)**

*Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) z siedzibą w Warszawie [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 25 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej (dawna: Konfederacja Pracodawców Polskich).*