

WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU KOSZTOWYM

CZĘŚĆ 1



prof. Andrzej Skarzyński
Rzecznawca Majątkowy Nr 89
Zakład Technologii i Organizacji
Budownictwa Politechniki Poznańskiej

1. PODSTAWY PRAWNE

1.1. Podstawy definiujące podejście kosztowe

Do aktów prawnych i innych odrębnych przepisów definiujących podejście kosztowe i jego miejsce w wycenie nieruchomości zaliczyć należy przede wszystkim:

1. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. Nr 115, poz 741 z późniejszymi zmianami*);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 165 z 2011r., poz. 985*);
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe:
 - KSWP1: „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
 - KSWP2: „Wartości inne niż wartości rynkowe”,
 - KSWP3: „Operat szacunkowy”.

1.2. Zapisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami definiujące podejście kosztowe i jego zastosowanie

Dział IV: Wycena nieruchomości.

Rozdział 1: Określenie wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 150.1: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) ustalenia wartości katastralnej.

Wg **art. 150.3: wartość odtworzeniową** określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wg **art. 151.2: wartość odtworzeniowa** nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Wg **art. 152.2: wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść:** porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Wg **art. 152.3:** przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. **Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.**

Wg **art 153.3:** Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że **wartość ta odpowiada kosztom odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.** Przy podejściu tym określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Dział III: Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości

Rozdział 5: Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomościami

Art. 134.1.: Podstawę ustalania wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Art. 135.1.: Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, **określa się jej wartość odtworzeniową.**

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, **oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość części składowych.**
3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2–4.
4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.
5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia

- i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.
6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.
 7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

1.3. Zapisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego definiujące podejście kosztowe i jego zastosowanie

Rozdział 2: Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny

§15. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§16.1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.
3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odzwierciedlające stan rynku.
4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§17.1. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w §21 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23.
3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.
4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.
5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§21.1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§22.1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części

składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§23.1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu techniki elementów skalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen skalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

§24. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, **wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną**. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§25. Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

Rozdział 3: Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów

§33. Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.

§34.1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.
4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepis §35 stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz §29 stosuje się odpowiednio.
6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust.4-6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania nakładów, o którym mowa w §28 ust. 6.

§35.1. Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:
 - 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
 - 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.
 Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:
 - 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
 - 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.
4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:
 - 1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo
 - 2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych - z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.
5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość

odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

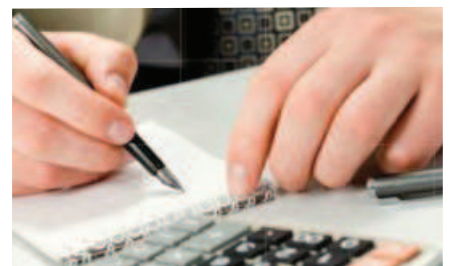
6. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.
7. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.

§48.1. Przy określaniu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 11 ust.1 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. O realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (*Dz. U. Nr 169, poz. 1418*), charakterystykę miejscowości porównywalnych położonych w Rzeczypospolitej Polskiej i miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, przyjmuje się z okresu przed 1939r.

4. Przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy wymienionej w ust. 1, stosuje się średnie koszty ich odtworzenia lub ich zastąpienia, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.

1.4. Klasyfikacja podejść, metod i technik stosowanych przy wycenie nieruchomości

Klasyfikację podejść, metod i technik stosowanych przy wycenie nieruchomościami przedstawia się w Tablicy 1 na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.



Tablica 1**PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI STOSOWANE PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI***(na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego)*

WARTOŚĆ RYNKOWA			WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA		4. Podejście mieszane	
1. Podejście porównawcze	2. Podejście dochodowe		3. Podejście kosztowe			
Metody	Metody	Techniki	Metody	Techniki	Metody	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.1. Metoda porównywania parami	2.1. Metoda inwestycyjna	2.1.1. Kapitalizacji prostej 2.1.2. Dyskontowania strumieni pieniężnych	3.1. Metoda kosztów odtworzenia	3.1.1. Szczegółowa 3.1.2. Elementów scalonych 3.1.3. Wskaźnikowa	4.1. Metoda pozostałościowa	Metoda pozostałościowa może obejmować elementy podejść*: - porównawczego, - dochodowego, - kosztowego,
1.2. Metoda korygowania ceny średniej	2.2. Metoda zysków	2.2.1. Kapitalizacji prostej 2.2.2. Dyskontowania strumieni pieniężnych	3.2. Metoda kosztów zastąpienia	3.2.1. Szczegółowa 3.2.2. Elementów scalonych 3.2.3. Wskaźnikowa	4.2. Metoda kosztów likwidacji	* Uwaga praktyczna nie wynikająca bezpośrednio z Rozporządzenia Koszt likwidacji ustala się przy użyciu techniki podejścia kosztowego
1.3. Metoda analizy statystycznej rynku					4.3. Metoda wskaźników szacunkowych gruntów	

W Tablicy 1 metody i techniki związane z podejściem kosztowym zostały oznaczone grubszymi liniami. Grubszymi liniami oznaczono też w podejściu mieszanym metodę pozostałościową i metodę kosztów likwidacji w których techniki stosowane w podejściu kosztowym odgrywają istotną rolę.

W tym miejscu pragnie się zwrócić uwagę na niezbyt trafny zapis §17.2 Rozporządzenia z dnia 11.07.2011r., mówiący o tym, że koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w §23, a więc stosowanych w podejściu kosztowym.

W tym zakresie najbardziej rozpowszechniona, chociaż bardzo pracochłonna jest technika szczegółowa umożliwiająca również wyliczenie ilości i wartości materiałów z odzysku.

Natomiast stosowanie techniki elementów scalonych jest chyba aktualnie niestosowane.

Stosowanie techniki wskaźnikowej mogłoby być aktualne w przypadku istnienia odpowiedniej bazy informacji, byłoby najmniej pracochłonne (o co dopominają się niektórzy rzeczoznawcy), ale nie umożliwia chyba ustalenie ilości wartości materiałów z odzysku.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PODEJŚCIA KOSZTOWEGO

2.1. Podejście podstawowe

Istotą podejścia kosztowego jest przyjęcie założenia, że nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nieruchomość więcej niż wyniosą koszty odtworzenia nieruchomości w takiej samej technologii lub funkcji, w tym samym miejscu i w tym samym stopniu zużycia.

Konsekwencją przyjęcia takiego założenia jest wyróżnienie dwóch rodzajów metod:

- kosztu odtworzenia,
- kosztu zastąpienia

W szczególności podejście kosztowe opiera się więc na założeniu, że wartość istniejącej nieruchomości jest równa wartości gruntu oraz kosztom odtworzenia lub kosztom zastąpienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Stopień zużycia obiektów budowlanych jest wyrazem utraty wartości wynikającej ze stanu fizycznego i pogorszonej sprawności funkcjonalnej.

Wycena nieruchomości w podejściu kosztowym polega zatem na odrębnym określaniu wartości gruntu oraz wartości obiektów budowlanych wzniesionych na tym gruncie.

Wyceny tej dokonuje się według wzoru (1)

Wycena nieruchomości zabudowanej obiektami nie przeznaczonymi do rozbiórki lub likwidacji:

$$W_N = W_G + \sum_{i=1}^n W_{B_i} \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right)_i \quad (1)$$

gdzie:

W_N – wartość wycenianej nieruchomości;

W_G – wartość gruntu;

W_B – koszt odtworzenia poszczególnych obiektów budowlanych wzniesionych na gruncie (lub alternatywnie koszt zastąpienia);

S_z – ustalony procentowo stopień zużycia poszczególnych obiektów budowlanych;

i – ilość obiektów budowlanych.

Wartość gruntu (W_G) określa się na ogół w podejściu porównawczym. Koszt odtworzenia poszczególnych obiektów budowlanych (W_B) określa się metodą kosztów odtworzenia lub metodą kosztów zastąpienia. Wartość materiałów porozbiórkowych (W_{mi}) określa się

w metodzie kosztów likwidacji. Stopień zużycia poszczególnych obiektów budowlanych (S_z) ustala się zgodnie z odrębnymi procedurami.

Podejście kosztowe jest zalecane przy wycenie nieruchomości, na które nie ma popytu na rynku i które w konsekwencji nie trafiają na rynek lub sprzedawane są bardzo rzadko.

Podejście kosztowe może mieć zastosowanie nie tylko do wyceny obiektów budowlanych ale i do innych części składowych nieruchomości (np. drzewostanu). Ze względu jednak na skalę zastosowań, w niniejszych zasadach użyto pojęcia „obiekty budowlane”.

W podejściu kosztowym stosuje się następujące techniki:

- technikę szczegółową,
- technikę elementów scalonych,
- technikę wskaźnikową.

2.2. Metoda kosztów odtworzenia

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się ile wyniosłyby koszty odtworzenia nieruchomości w takiej samej technologii jaką użyto dla obiektów będących częściami składowymi nieruchomości wycenianej.

Dla zastosowania metody kosztów odtworzenia niezbędne jest dysponowanie danymi technicznymi o wycenianych obiektach budowlanych, danych o cenach materiałów i robót budowlanych oraz o stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego tych obiektów.

Koszt odtworzenia oznacza koszt zabudowania obiektu identycznego (dokładnej kopii) z obiektem będącym przedmiotem wyceny. Przy określaniu wartości, rzeczoznawca majątkowy uwzględnia taki sam projekt, wyposażenie, jakość prac budowlanych i uwzględnia w kalkulacji kosztów zarówno wszystkie wady, braki, jak i zbędne elementy wyposażenia lub konstrukcji czy też materiały wychodzące już z użycia. Do kosztów odtworzenia zalicza się również koszty wybudowania urządzeń towarzyszących ściśle związanych z obiektem wycenianym, przygotowanie i uporządkowanie terenu oraz koszty opracowania dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego. Określając koszt odtworzenia obiektu należy zatem podać aktualne na dzień wyceny koszty wybudowania jego repliki. Jedynie w przypadku, gdy materiały, z których zbudowano obiekt

dzisiaj są już niedostępne na rynku, przy określaniu wartości należy przyjmować ceny materiałów najbardziej zbliżonych do materiałów użytych.

Koszty odtworzenia budynku wycenianego pomniejsza się z tytułu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Istotne jest również określenie pozostałego okresu, w którym budynek będzie jeszcze mógł być użytkowany, co wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zamierzeń właściciela nieruchomości.

Według KSWP1: „Wartość odtworzenia definiowana jest jako szacowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

„Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu przy zastosowaniu takiej samej technologii i materiałów, rozwiązań przestrzennych, jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.”

„W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty”.

2.3. Metoda kosztów zastąpienia

Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się ile wyniosłyby koszty odtworzenia nieruchomości o takiej samej funkcji jaką spełniają obiekty będące częściami składowymi nieruchomości wycenianej. Koszt zastąpienia oznacza bowiem wysokość aktualnych kosztów budowy obiektu spełniającego te same funkcje co obiekt będący przedmiotem wyceny, ale przy uwzględnieniu użycia nowoczesnych materiałów, rozwiązań konstrukcyjnych i wyposażenia odpowiadającego obecnym warunkom. Oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy określając koszty zastąpienia, bierze pod uwagę te wydatki, które są rzeczywiście celowe, ponieważ należy sądzić, że nabywca nieruchomości użyłby obecnie do budowy aktualnie dostępne materiały i elementy wyposażenia zamiast materiałów przestarzałych i często droższych technologii. Koszt zastąpienia stanowi więc pojęcie alternatywne w stosunku do kosztu odtworzenia i może się od niego różnić.

Techniki szacowania oraz procedury postępowania w metodzie kosztów zastąpienia są takie same jak w metodzie kosztów odtworzenia. Różnice w uzyskiwanych wynikach będą spowodowane różnymi rodzajami, ilościami i cenami jednostek odniesienia.

Wycena nieruchomości dokonana metodą kosztów zastąpienia zbliża na ogół uzyskany wynik do wartości rynkowej nieruchomości.

Według KSWP1: „Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie stanowią części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów”.

2.4. Techniki stosowane w podejściu kosztowym

2.4.1. Technika szczegółowa

Dla ustalenia kosztów odtworzenia (W_B) należy wykonać następujące czynności:

- dokonać inwentaryzacji technicznej i obmiaru poszczególnych robót w obiekcie budowlanym z dużą szczegółowością,
- określić ilość niezbędnych robót (J_i),
- określić ceny jednostkowe C_{ji} poszczególnych robót w oparciu o normatywy nakładów oraz ceny w których uwzględniane są koszty robocizny, koszt materiałów, koszt pracy sprzętu oraz koszty pośrednie i zysk, albo w oparciu o katalogi wskaźników cenowych,
- określić koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego oraz inne uzasadnione koszty w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych (W_{KD}),
- określić procentowo stopień zużycia obiektu (S_z),
- ustalić koszty odtworzenia wg wzoru (2):

$$W_B = \sum_{i=1}^n J_i \times C_{ji} \times (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right) \quad (2)$$

2.4.2. Technika elementów scalonych

Dla ustalenia kosztów odtworzenia (W_B) należy wykonywać te same czynności co przy technice szczegółowej z tym, że nie ustala się ilości niezbędnych robót ale rodzaje i ilość scalonych elementów tych robót (J_{ei}). Nie ustala się

również cen jednostkowych poszczególnych robót, ale ceny scalonych elementów tych robót (C_{jei}), korzystając z odpowiednich katalogów wskaźników cen elementów scalonych.

Uwzględniając powyższe ustalenie kosztów odtworzenia dokonuje się wg wzoru (3):

$$W_B = \sum_{i=1}^n J_{ei} \times C_{jei} \times (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right) \quad (3)$$

Szczegółowość dokonywanych obmiarów obiektu będzie przy tej technice odpowiednio mniejsza, gdyż obmiar określa się dla elementów scalonych.

2.4.3. Technika wskaźnikowa

Technika ta polega na ustaleniu kosztu odtworzenia poprzez przemnożenie ceny wskaźnikowej (C_{jQ}) przez ilość jednostek odniesienia, dla których cena ta została ustalona (Q). Jednostki odniesienia są bardzo zagregowane, na ogół jest to jedna jednostka dla całego obiektu budowlanego, taka jak 1 m² powierzchni użytkowej (przy obiektach powierzchniowych) lub 1 mb długości (przy obiektach liniowych). Cenę wskaźnikową ustala się na podstawie analizy notowań cen bieżących w budownictwie lub w oparciu o katalogi wskaźników cenowych.

Dla ustalenia kosztów odtworzenia (W_B) należy wykonać następujące czynności:

- dokonać inwentaryzacji technicznej i obsmarowania obiektu pod kątem ustalenia ilości jednostek odniesienia,
- ustalić ilość jednostek odniesienia (Q),
- ustalić cenę wskaźnikową (C_{jQ}),
- określić koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego oraz innych uzasadnionych kosztów w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych (W_{KD}),
- określić procentowo stopień zużycia obiektu (S_z),
- ustalić koszty odtworzenia wg wzoru (4):

$$W_B = Q \times C_{jQ} \times (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right) \quad (4)$$



2.5. Inne metody wyceny w których stosuje się podejście kosztowe

2.5.1. Podejście mieszane – uwagi ogólne

Metody wyceny i techniki szacowania nieruchomości stosowane w tym podejściu wynikają albo z wyraźnego przepisu prawa nakazującego stosowanie metod nietypowych albo ze specyfiki nieruchomości. Metody i techniki stosowane w tym podejściu mogą być komplikacją niektórych elementów stosowanych w pozostałych podejściach.

W podejściu mieszanym stosuje się następujące metody:

- metodę pozostałościową,
- metodę kosztów likwidacji,
- metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

2.5.2. Metoda pozostałościowa

Nie jest to w istocie metoda samodziśna, gdyż stanowi komplikację elementów metod stosowanych w podejściu porównawczym, dochodowym lub kosztowym. Znajduje ona zastosowanie głównie przy analizie i sporządzaniu projektów dla nieruchomości, które mają podlegać zabudowie, przebudowie, odnowieniom, remontom lub innym ulepszeniom. Są to sytuacje wymagające na ogół określenia wartości poszczególnych części składowych nieruchomości. Metoda pozostałościowa znajduje zastosowanie również w sytuacjach, gdy grunt i wniesione na nim budynki mogą w przypadku ich ulepszenia, zmiany lub rozwoju przynieść korzystny zwrot kapitału, a tym samym być przedmiotem zainteresowania potencjalnych inwestorów. Uzyskane przy pomocy tej metody wyniki są także wykorzystywane przez jednostki zarządzające nieruchomościami przy podejmowaniu decyzji o kapitałnych remontach lub zmianie funkcji nieruchomości.

W przypadku konieczności dojścia do wartości gruntu (W_G) w wartości całej nieruchomości, określenie wartości poszczególnych części składowych odbywa się przez zastosowanie następujących procedur:

- określenie ostatecznej wartości nieruchomości ulepszonej (W_N)
- ustalenie całkowitych kosztów ulepszenia nieruchomości łącznie z zyskiem inwestora ($K+Z$),

- obliczenie pozostałościowej wartości gruntu przez odjęcie kosztów ulepszenia od wartości nieruchomości ulepszonej, wg wzoru (5):

$$W_G = W_N - (K + Z) \quad (5)$$

W przypadku konieczności dojścia do wartości budynku (W_B) w wartości całej nieruchomości stosuje się podobną procedurę, ale w kolejności odwróconej:

- określenie ostatecznej wartości nieruchomości ulepszonej (W_N),
- ustalenie kosztów pozyskania gruntu oraz kosztów będących zyskiem inwestora z ulepszenia nieruchomości ($W_G + Z$),
- obliczenie pozostałościowej wartości budynku przez odjęcie kosztów pozyskania gruntu oraz kosztów będących zyskiem inwestora od wartości nieruchomości ulepszonej, wg wzoru (6):

$$W_B = W_N - (W_G + Z) \quad (6)$$

Wartość aktualna całej nieruchomości lub jej części składowych niezbędna do przeprowadzenia analiz w metodzie pozostałościowej może być określana w podejściach: porównawczym, dochodowym lub kosztowym.

2.5.3. Metoda kosztów likwidacji

W przypadku wyceny nieruchomości, na której znajdują się obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki lub likwidacji zamiast kosztów odtworzenia ustala się wartość materiałów porozbiórkowych (W_m) oraz koszty rozbiórki.

Wycena nieruchomości zabudowanej obiektami przeznaczonymi do rozbiórki lub likwidacji dokonywana jest za pomocą wzoru (7):

$$W_N = W_G + \sum_{i=1}^n W_{mi} \times \left(1 - \frac{S_{zm}}{100\%}\right)_i - K_{roz} \quad (7)$$

gdzie:

- W_N – wartość wycenianej nieruchomości,
- W_G – wartość gruntu,
- W_{mi} – wartość materiałów porozbiórkowych dla poszczególnych rodzajów materiałów
- S_{zm} – ustalony procentowo stopień zużycia poszczególnych rodzajów materiałów,
- i – liczba poszczególnych rodzajów materiałów,
- K_{roz} – ogólny koszt robót rozbiórkowych, ustalany technikami szczegółowymi, elementów scalonych lub wskaźnikową.

Wartość (W_m) ustala się odrębnie dla każdego z możliwych do odzyskania rodzajów materiałów budowlanych lub instalacyjnych nadających się do ponownego wykorzystania. W celu ustalenia wartości materiałów porozbiórkowych należy określić:

- ilość rodzajów możliwych do odzyskania materiałów (n)
- ilość danego rodzaju materiału w obiekcie, dla którego ustala się koszty rozbiórki (Y_i),
- aktualną cenę jednostkową zakupu danego rodzaju materiału (C_{jmi}),

- wskaźnik odzysku danego materiału wyrażony w procentach (V_i).

Wartość materiałów porozbiórkowych dla poszczególnych rodzajów materiałów ustala się wg wzoru (8):

$$W_m = Y_i \times C_{jmi} \times V_i \quad (8)$$

Zwraca się w tym miejscu uwagę na fakt, że koszt robót rozbiórkowych, oprócz samych prac demontażowych (wyburzeniowych) powinien obejmować również koszt wywozu gruzu na składowisko, opłaty za umieszczenie

odpadów na składowisku (tzw. opłaty za korzystanie ze środowiska) oraz koszt utylizacji odpadów (np. eternitu).

Podkreślić należy, że w metodzie kosztów likwidacji mogą wystąpić szczególne przypadki osiągnięcia przez grunt wartości ujemnej. Ma to miejsce wtedy, gdy suma kosztu robót rozbiórkowych, wywozu materiałów z rozbiórkowych, ich składowania i utylizacji będzie wyższa od sumy wartości gruntu i materiałów z odzysku.

PRAWO

PRZEPIS USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI O OBOWIĄZKU OGŁASZANIA WSKAŹNIKÓW ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI JEST ZGODNY Z KONSTYTUCJĄ



Tak orzekł 21 lipca 2011r. Trybunał Konstytucyjny stwierdzając zgodność art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z art. 2 ustawy zasadniczej.

Wskazany przepis, stanowiący, że waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Monitorze Polskim zakwestionował Rzecznik Praw Obywatelskich. Wskaźników zmian cen nieruchomości zdaniem RPO nie można określić, niemożliwe jest zatem dokonywanie waloryzacji np. odszkodowań i rekompensat w oparciu o nie. Mimo upływu 13 lat od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezes GUS ani razu nie ogłosił wskaźników zmian cen nieruchomości. Wobec tej beczynności zastosowanie ma art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazujący stosowanie wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (wskaźników inflacji) ogłaszanych przez Prezesa GUS.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że kwestionowany przepis jest typowym przepisem nakładającym na Prezesa GUS obowiązek ogłaszania określonych w nim wskaźników. Wyznaczając w wielu ustawach taką powinność ustawodawca nie określa każdorazowo metodologii badań statystycznych pozwalających na określenie i podanie do publicznej wiadomości wysokości tych wskaźników. W tym zakresie Prezesa GUS obowiązuje ustawa z 29 czerwca 1995r. o statystyce publicznej. Jednocześnie ustawodawca stworzył prawne, organizacyjne i finansowe podstawy dla działalności Prezesa GUS i podległych mu służb statystyki publicznej. Niewykonanie obowiązku ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości przez Prezesa GUS nie jest wynikiem naruszenia zasad poprawnej legislacji, lecz zaniedbań tego organu.

Mając to na uwadze oraz uwzględniając stanowisko Prezesa GUS co do zaawansowania prac nad metodologią badania zmian cen nieruchomości oraz zapowiedź ogłoszenia wskaźników zmian cen nieruchomości, TK stwierdził, że kwestionowany przepis jest zgodny z zasadami poprawnej legislacji oraz ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI