

Twórca	Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - Rada Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości
Status	projekt
Data projektu	5 marca 2019 r.

STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH „WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA KOSZTOWEGO”

(Projekt wstępny z dnia 5 marca 2019 r.)

1. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA STANDARDU

- 1.1. Standard określa zasady i warunki stosowania podejścia kosztowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109, z późn. zm.) w zakresie:
 - metody kosztów odtworzenia,
 - metody kosztów zastąpienia,
 - techniki szczegółowej,
 - techniki elementów scalonych,
 - techniki wskaźnikowej.
- 1.2. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
- 1.3. 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.
- 1.4. W przypadku gdy określa się wartość odtworzeniową nieruchomości wraz z częściami składowymi, oddzielnie określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.
- 1.5. Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu określoną według zasad podejścia porównawczego.
- 1.6. Niniejszy standard dotyczy określania wartości odtworzeniowej, gdy częściami składowymi nieruchomości są obiekty budowlane.
- 1.7. Standard stosuje się także do określania wartości odtworzeniowej gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego oraz budynków i innych urządzeń wzniesionych na tym gruncie.

2. POJĘCIA UŻYWANE W STANDARDZIE

- 2.1. Metoda kosztów odtworzenia oznacza określanie wartości przy uwzględnieniu dotychczasowej funkcji oraz wielkości obiektów budowlanych według dotychczasowej technologii, materiałów i według cen na dzień, na który określa się wartość.
- 2.2. Metoda kosztów zastąpienia oznacza określanie wartości przy uwzględnieniu dotychczasowej funkcji oraz wielkości obiektów budowlanych lecz według współczesnej technologii, materiałów i według cen na dzień, na który określa się wartość.

- 2.3. Obiekt budowlany to zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) budynek, budowla bądź obiekt małej architektury.
- 2.4. Element budowlany to część obiektu budowlanego.
- 2.5. Roboty budowlane to określony technologicznie zespół działań prowadzący do wykonania elementu budowlanego.
- 2.6. Element scalony to część obiektu budowlanego złożony z kilku jednorodnych rodzajowo elementów budowlanych dobranych według zbliżonego tempa zużycia się w trakcie eksploatacji.
- 2.7. Obmiar robót budowlanych - czynności pozwalające na określenie wielkości podstawowych parametrów elementów budowlanych i całego obiektu budowlanego.
- 2.8. Zużycie - utrata wartości w stosunku do kosztu wytworzenia (budowy) nowego obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego.
- 2.9. Przez zużycie techniczne Z_T należy rozumieć utratę cech technicznych (fizycznych) całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych.
- 2.10. Przez zużycie funkcjonalne Z_F należy rozumieć utratę cech użytkowych całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych, w odniesieniu do współczesnych wymagań.
- 2.11. Przez zużycie łączne należy rozumieć utratę wartości obiektu budowlanego, elementu budowlanego bądź elementu scalonego wynikające ze zużycia technicznego i zużycia funkcjonalnego.
- 2.12. Stopień zużycia S_z jest to wyrażona procentowo lub ułamkowo utrata wartości obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego w stosunku do kosztu nowego obiektu.
- 2.13. Współczynnik W_z zużycia jest miarą wartości zużytego obiektu, elementu budowlanego lub elementu scalonego określony według wzoru:

$$W_z = 1 - \frac{S_z}{100 \%}$$

3. PRZYCZYNY ZUŻYCIA

3.1. Przyczyny zużycia technicznego

Przy określaniu zużycia technicznego Z_T należy uwzględnić w szczególności następujące przyczyny:

- a) wiek obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,
- b) warunki i sposób eksploatacji, w tym: rodzaje i daty remontów, sposób konserwacji, rodzaj użytkowania itp.,
- c) jakość rozwiązań technicznych,
- d) rodzaj, jakość i trwałość zastosowanych materiałów,
- e) wady projektowe,
- f) jakość wykonawstwa budowlanego,
- g) rodzaj konstrukcji,
- h) wpływ czynników środowiskowych (np. wpływ substancji agresywnych, szkody górnicze, kwaśne deszcze itp.),
- i) przeszłe zdarzenia losowe (powodzie, pożary, huragany, lawiny, uderzenia mechaniczne itp.).

3.2. Przyczyny zużycia funkcjonalnego

Przy określaniu zużycia funkcjonalnego Z_F uwzględnić w szczególności następujące przyczyny:

- a) wiek obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,

- b) rozwiązania funkcjonalne, w porównaniu do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności),
- c) postęp techniczny i technologiczny,
- d) zastosowane rozwiązania materiałowe,
- e) zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), ochronę cieplną,
- f) zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrzenie norm p. pożarowych),
- g) zastosowane urządzenia i wyposażenie techniczne oraz ich nowoczesność,
- h) możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymaganiami lub brak tej możliwości,
- i) standard wykończenia w stosunku do aktualnych wymagań,
- j) jakość behawioralna rozumiana jako przyjemność, wygoda, satysfakcja i komfort z pobytu,
- k) inne czynniki mające wpływ na stopień zużycia funkcjonalnego.

4. ZASADY USTALANIA STOPNI ZUŻYCIA TECHNICZNEGO I FUNKcjONALNEGO

4.1. Etapy określania stopnia zużycia technicznego:

- a) oględziny obiektu budowlanego i elementów budowlanych,
- b) podział obiektu budowlanego na elementy budowlane lub elementy scalone,
- c) ustalenie procentowego udziału kosztów wytworzenia nowych elementów w koszcie wytworzenia nowego obiektu A_i [%],
- d) określenie stopni zużycia poszczególnych elementów S_{zti} [%] na podstawie oględzin i wszelkich dostępnych informacji,
- e) określenie średnioważonych stopni zużycia poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{zti}^w = \frac{A_i \cdot S_{zti}}{100 \%}$$

- f) obliczenie sumy średnioważonych stopni zużycia elementów stanowiącej średnioważony stopień zużycia technicznego całego obiektu.

W przypadku, gdy zachodzi obawa, że stan techniczny istotnych elementów obiektu (np. konstrukcyjnych) może spowodować awarię lub katastrofę budowlaną należy wnioskować o wykonanie ekspertyzy technicznej przed dokonaniem wyceny.

4.2. Wzory „czasowe” określania stopnia zużycia technicznego i stopnia zużycia funkcjonalnego.

- a) w przypadku, gdy nie wykonano remontów bądź wymiany części obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego, stopień zużycia zaleca się określać się wzorem

$$S_z = \frac{t}{T} \cdot 100 \%$$

- b) w przypadku, gdy elementy obiektu budowlanego czy cały obiekt były poddane remontom oraz wymianom części, stopień zużycia zaleca się określać wzorem:

$$S_z = \frac{t^2}{T^2} \cdot 100 \%$$

gdzie:

t – dotychczasowy okres eksploatacji obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,

T – zakładany okres eksploatacji.

4.3. Etapy określania stopni zużycia funkcjonalnego obiektów budowlanych, elementów budowlanych lub elementów scalonych.

- a) ustalenie funkcji obiektu.
- b) oględziny obiektu i elementów budowlanych.
- c) podział obiektu na elementy budowlane lub elementy scalone.
- d) identyfikacja elementów budowlanych zużytych funkcjonalnie.
- e) podział elementów na:
 - elementy wymagające wymiany lub naprawy (wzmocnienia), oraz
 - elementy niewymagające wymiany lub naprawy lecz niespełniające współczesnych wymagań,
- f) określenie stopni zużycia funkcjonalnego dla poszczególnych elementów.

Dla elementów wymagających wymiany lub naprawy (wzmocnienia) stopień zużycia funkcjonalnego elementów budowlanych bądź elementów scalonych określa się wzorem:

$$S_{zfi} = \frac{NF_i}{KB_i} \cdot 100 \%$$

gdzie:

- NF_i – nakłady niezbędne do doprowadzenia i-tego elementu do właściwego stanu funkcjonalnego,
- KB_i – koszty nowego i-tego elementu spełniającego wymagania właściwego stanu funkcjonalnego.

Dla elementów niewymagających wymiany lub naprawy lecz niespełniających współczesnych wymagań, stopnie zużycia określa się podstawie oceny eksperckiej, korzystając także ze wzorów podanych w punkcie 4.2, przyjmując okresy:

- t – okres dotychczasowej eksploatacji elementu,
- T_f – okres funkcjonalnej żywotności elementu.

- g) określenie średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{zfi}^w = \frac{A_i \cdot S_{zfi}}{100 \%$$

- h) obliczenie sumy średnioważonych stopni zużycia elementów stanowiącej średnioważony stopień zużycia funkcjonalnego całego obiektu.

5. ZUŻYCIE ŁĄCZNE

- 5.1. W trakcie eksploatacji elementy obiektu podlegają zarówno zużyciu technicznemu, jak również funkcjonalnemu.
- 5.2. Okresy trwałości technicznej T_t mogą się różnić od okresów trwałości funkcjonalnej T_f.
- 5.3. Określając zużycie łączne obiektu budowlanego należy:

- a) określić stopień zużycia technicznego S_{zt} oraz stopień zużycia funkcjonalnego S_{zf} każdego z elementów budowlanych lub elementów scalonych,
- b) wybrać większy stopień zużycia każdego elementu budowlanego lub elementu scalonego spośród określonych stopni zużycia technicznego i funkcjonalnego,
- c) obliczyć średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{z(t,f)i}^w = \frac{A_i \cdot \max \{S_{zt}, S_{zf}\}}{100 \%$$

- d) obliczyć sumę średnioważonych stopni zużycia poszczególnych elementów stanowiącą średnioważony stopień zużycia łącznego całego obiektu budowlanego.

6. TECHNIKI OKREŚLANIA KOSZTU ODTWORZENIA (BUDOWY) „KO” OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, ELEMENTÓW BUDOWLANYCH LUB ELEMENTÓW SCALONYCH

6.1. Sposób określania kosztu odtworzenia (budowy) K_{ow} nowego obiektu techniką wskaźnikową.

- wybór obiektów budowlanych podobnych do obiektu wycenianego pod względem technologii, konstrukcji i wielkości na podstawie cenników, katalogów cen lub faktycznych kosztów budowy zrealizowanych obiektów.
- ustalenie jednostki odniesienia dla obiektu budowlanego Q - np. m^2 powierzchni bądź m^3 kubatury.
- ustalenie ceny jednostki odniesienia C_j na podstawie wybranego obiektu podobnego lub kilku obiektów.
- ustalenie liczby jednostek Q wycenianego obiektu.
- określenie wartości obiektu budowlanego w stanie nowym jako:

$$K_{ow} = Q \cdot C_j$$

6.2. Sposób określania kosztu odtworzenia (budowy) K_{oe} obiektu nowego techniką elementów scalonych.

- podział obiektu budowlanego na n elementów scalonych.
- ustalenie jednostek obmiarowych elementów scalonych.
- obmiar poszczególnych elementów scalonych.
- ustalenie cen jednostkowych poszczególnych nowych elementów scalonych na podstawie cenników lub katalogów cen albo na podstawie rynku budowlanego C_i .
- określenie kosztów nowych elementów scalonych.
- określenie kosztu odtworzenia (wytworzenia) obiektu budowlanego jako sumy kosztów poszczególnych elementów scalonych.
- obliczenie kosztu odtworzenia nowego obiektu budowlanego poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego W_r cen robót budowlanych.

$$K_{oe} = W_r \sum_{i=1}^n C_i$$

Koszty odtworzenia elementów scalonych można określać na podstawie jednego lub kilku podobnych obiektów budowlanych.

6.3. Sposób określania kosztu odtworzenia (wytworzenia, budowy) obiektu nowego K_{os} techniką szczegółową.

- identyfikacja robót budowlanych dla każdego obiektu budowlanego.
- ustalenie jednostek obmiarowych dla poszczególnych robót budowlanych.
- obmiar poszczególnych robót budowlanych lub ich ustalenie na podstawie dokumentacji lub innych dostępnych informacji.
- ustalenie cen jednostkowych poszczególnych robót budowlanych na podstawie cenników lub na podstawie rynku budowlanego.
- określenie kosztów wykonania poszczególnych robót budowlanych.
- zagregowanie poszczególnych robót budowlanych do m jednorodnych elementów budowlanych.
- określenie kosztów poszczególnych elementów budowlanych C_j .
- określenie kosztu odtworzenia (wytworzenia) obiektu budowlanego jako sumy kosztów poszczególnych elementów budowlanych.
- obliczenie kosztu odtworzenia (wytworzenia, budowy) nowego obiektu budowlanego K_{Ns} poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego W_r cen robót budowlanych.

$$KO_s = W_r \sum_{j=1}^m C_j$$

7. METODY OKREŚLANIA WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

- 7.1. Wartość odtworzeniowa obiektu budowlanego WNO szacowana przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia określana jest jako iloczyn kosztu odtworzenia nowego obiektu KO_0 i współczynnika zużycia technicznego W_{ZT} .

$$WNO = KO_0 \cdot W_{ZT}$$

- 7.2. Wartość odtworzeniowa obiektu budowlanego WNZ szacowana przy zastosowaniu metody kosztów zastąpienia określana jest jako iloczyn kosztu zastąpienia nowego obiektu KO_z według cen na dzień wyceny i według zadanej funkcji przez współczynnik zużycia łącznego W_{ZF} .

$$WNZ = KO_z \cdot W_{ZF}$$

- 7.3. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabudowanej określona metodą kosztów odtworzenia jest równa:

$$WNO_{z0} = W_g + WNO$$

- 7.4. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabudowanej określona metodą kosztów zastąpienia jest równa:

$$WNO_{zz} = W_g + WNZ$$

8. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 8.1. Przy ocenie stanu technicznego obiektu budowlanego należy uwzględnić zasady utrzymania obiektów budowlanych zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).
- 8.2. Ocena zużycia obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego stanowi samodzielną czynność rzeczoznawcy majątkowego.
- 8.3. Ustalanie kosztu odtworzenia powinno mieć zastosowanie, gdy wymaga tego przepis szczególny, gdy wymagana jest rekonstrukcja istniejących obiektów (np. obiektów zabytkowych) lub w innych uzasadnionych przypadkach.
- 8.4. W operacie szacunkowym należy zamieścić zastrzeżenie, iż ocena stanu technicznego zamieszczona w tabeli zużycia obiektu budowlanego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 8.5. Przy określaniu wartości odtworzeniowej—metodą kosztów odtworzenia wykorzystuje się wyłącznie zużycie techniczne.
- 8.6. Przy określaniu wartości odtworzeniowej metodą kosztów zastąpienia wykorzystuje się zużycie łączne (techniczno - funkcjonalne).
- 8.7. Określony stopień zużycia technicznego funkcjonalnego można wykorzystać do analizy opłacalności remontów obiektów budowlanych.

Opracowanie:
 Prof. Mieczysław Prystupa
 Zbigniew Brodaczewski