

- CHARAKTERYSTYKA -

+48.717 584 283

info@iccs.pl

ul. Rysia 3/2
53-656 Wrocław

W podejściu kosztowym ustala się wartość odtworzeniową nieruchomości. Zgodnie z art. 150 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość tą „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.

Wartość nieruchomości określa się tu jako koszt jej odtworzenia pomniejszony o wartość zużycia. Stąd należy oddzielnie dokonać oszacowania kosztu nabycia gruntu i jego części składowych. W przypadku gruntu oblicza się wartość rynkową wykorzystując do tego celu grunty podobne (o takich samych cechach). Przy szacowaniu kosztu nabycia części składowych można wykorzystać jedną z dwóch dostępnych metod: kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Metoda kosztów odtworzenia polega na przyjęciu takich kosztów, które są równe wartości odwzorowania części składowych gruntu czyli przy wykorzystaniu tej samej technologii i materiałów. Należy uwzględnić tu także w końcowej fazie wyceny zużycie obiektu zarówno pod kątem technicznym, funkcjonalnym jak i środowiskowym. Ogólna formuła pozwalająca na oszacowanie wartości nieruchomości przedstawia się tu następująco²:

$$W = W_G + \sum_{i=1}^n W_{B_i}(1 - S_{Z_i})$$

$$W_{B_i} = K_{B_i} + K_{D_i}$$

gdzie:

W - wartość nieruchomości,

W_G - koszt nabycia gruntu,

W_{B_i} - wartość obiektu budowlanego i w stanie nowym – uwzględniająca koszty jego repliki,

¹ Ustawa o gospodarce nieruchomościami art. 150 ust. 3

² Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, s. 353

K_{B_i} - koszty bezpośrednie wykonania i -tego obiektu budowlanego uwzględniające aktualne dla daty wyceny i podstaw opracowania zasady ustalania składników wartości kosztorysowej robót budowlanych,

K_{D_i} - koszty inwestycyjne (dodatkowe) dla obiektu i ,

S_{Z_i} - stopień zużycia obiektu i , wyrażony w postaci dziesiętnej,

i - oznaczenie (kolejny numer) obiektu wchodzącego w skład nieruchomości.

W skład kosztów odtworzenia obiektu budowlanego wchodzi koszty bezpośrednie takie jak koszt robót budowlanych czy materiałów oraz koszty dodatkowe związane z opracowaniem dokumentacji, nadzorem budowlanym, przygotowaniem terenu i inne.

W przypadku metody kosztów zastąpienia odtwarzane obiekty budowlane muszą również mieć taką samą funkcję i podobne parametry użytkowe co obiekt wyceniany, ale szacuje się je przy zastosowaniu aktualnie wykorzystywanej technologii i materiałów. Konieczne jest tu uzasadnienie wyboru tej właśnie metody a więc wskazanie z jakich przyczyn nie dokonuje się dokładnego odwzorowania wycenianej nieruchomości. Nowy obiekt powinien nie tylko być nowocześniejszy od obecnego pod względem technologii ale także wymagań użytkowych. Formuły stosowane w przypadku omawianej metody są tożsame do formuł wykorzystywanych w metodzie kosztów odtworzenia.

Podejście kosztowe w ramach stosowanych metod wyróżnia obecnie trzy techniki:

- szczegółową,
- elementów scalonych,
- wskaźnikową.

Ich charakterystyki przedstawia sumarycznie tabela nr 1.

Technika szczegółowa jak sama jej nazwa wskazuje wymaga bardzo szczegółowej inwentaryzacji obiektu, na podstawie której można ustalić rodzaj i ilość robót na nim przeprowadzonych. Rzeczoznawca majątkowy bazuje tu więc na dokumentach zakładając, iż nie zawierają one żadnych znaczących błędów. Informacje brakujące musi natomiast przyjąć arbitralnie, w wysokości standardowej dla danego typu obiektu.

Technika elementów scalonych wykorzystuje możliwość pewnego powiązania ze sobą różnych elementów nieruchomości. Do wyceny wykorzystuje się tu (podobnie jak w

przypadku techniki szczegółowej) specjalistyczne katalogi ze wskaźnikami cen³. Mimo stosowanych uproszczeń, technika elementów scalonych również wymaga dogłębnej analizy dokumentów technicznych nieruchomości wycenianej i dokonania jej inwentaryzacji.

Tabela 1. Sposoby szacowania kosztów w poszczególnych technikach podejścia kosztowego

	Technika		
	szczegółowa	elementów scalonych	wskaźnikowa
Sposób szacowania kosztów odtworzenia/zastąpienia	suma iloczynów ilości niezbędnych robót budowlanych i ich cen jednostkowych	suma iloczynów ilości scalonych elementów robót budowlanych i ich cen scalonych	suma iloczynów ceny wskaźnikowej i liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona
Formuła⁴	$K_B = \sum_{k=1}^n V_k * C_{jk}$	$K_B = \sum_{e=1}^m V_e * C_{je}$	$K_B = Q * C_{jQ}$

gdzie:

K_B - koszty wykonania obiektu,

k - oznaczenie kolejnych robót budowlanych do wykonania,

V_k - ilość roboty „ k ” w jednostkach technicznych,

C_{jk} - cena jednostkowa roboty w zł/jednostkę odniesienia,

e - oznaczenie kolejnego elementu scalonego,

V_e - ilość robót elementu „ e ” w przyjętych jednostkach,

C_{je} - cena jednostkowa w zł/jedn. elementu scalonego,

Q - wielkość wskaźnika na jednostkę odniesienia dla danego obiektu,

C_{jQ} - cena jednostkowa wskaźnika.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, s. 296.

³ Katalogi o których mowa są ogólnodostępne na rynku i stale aktualizowane. Należą do nich między innymi:

- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne” (wyd. Bistyp - Consulting sp. z o.o.),
- „Informacyjny zestaw Wskaźników Nakładów na obiekty budowlane” (wyd. Orgbud Serwis),
- „Biuletyn cen robót” (wyd. Sekocenbud),
- „Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli” (wyd. Wacetob).

⁴ Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, ss. 355 - 357

Technika wskaźnikowa wymaga ustalenia pewnej jednostki technicznej nieruchomości jako podstawy obliczeń. Może nią być na przykład kubatura budynku, powierzchnia użytkowa lub całkowita. Następnie odszukuje się cenę jednostkową dla konkretnej jednostki technicznej i przemnaża ją przez liczbę jednostek odniesienia. W technice tej można poszukiwać pewnej analogii do modeli porównawczych. Należy bowiem zidentyfikować tu takie obiekty, które są podobne do nieruchomości wycenianej i dla których jednocześnie znane są ceny jednostkowe wskaźnika. Inaczej jednak niż przy tego typu modelach, obiektu takiego poszukiwać trzeba nie na rynku lecz w specjalistycznym katalogu⁵.

⁵ Katalog ten tworzony jest oczywiście przy uwzględnieniu cen rynkowych.