**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 zużywania 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 techniczneZT należy rozumieć utratę cech technicznych (fizycznych) całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych.

2.10. Przez zużycie funkcjonalneZF 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 Sz jest to wyrażona procentowo lub ułamkowo utrata wartości obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego w stosunku do kosztu nowego obiektu.

2.13. Współczynnik Wz zużycia jest miarą wartości zużytego obiektu, elementu budowlanego lub elementu scalonego określony według wzoru:

**3. Przyczyny zużycia**

3.1. Przyczyny zużycia technicznego

Przy określaniu zużycia technicznego ZT należy uwzględniać w szczególności następujące przyczyny:

1. wiek obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,
2. warunki i sposób eksploatacji, w tym: rodzaje i daty remontów, sposób kon­serwacji, rodzaj użytkowania itp.,
3. jakość rozwiązań technicznych,
4. rodzaj, jakość i trwałość zastosowanych materiałów,
5. wady projektowe,
6. jakość wykonawstwa budowlanego,
7. rodzaj konstrukcji,
8. wpływ czynników środowiskowych (np. wpływ substancji agre­sywnych, szkody górnicze, kwaśne deszcze itp.),
9. przeszłe zdarzenia losowe (powodzie, pożary, huragany, lawiny, uderzenia mecha­ni­czne itp.).

3.2. Przyczyny zużycia funkcjonalnego

Przy określaniu zużycia funkcjonalnego ZF uwzględniać w szczególności następujące przyczyny:

1. wiek obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,
2. rozwiązania funkcjonalne, w porównaniu do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności),
3. postęp techniczny i technologiczny,
4. zastosowane rozwiązania materiałowe,
5. zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), ochronę cieplną,
6. zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrzenie norm p. pożaro­wych),
7. zastosowane urządzenia i wyposażenie techniczne oraz ich nowo­czesność,
8. możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymaganiami lub brak tej możliwości,
9. standard wykończenia w stosunku do aktualnych wymagań,
10. jakość behawioralna rozumiana jako przyjemność, wygoda, satysfakcja i kom­fort z pobytu,
11. inne czynniki mające wpływ na stopień zużycia funkcjonalnego.
12. **Zasady ustalania stopni zużycia technicznego i funkcjonalnego**
    1. Etapy określania stopnia zużycia technicznego:
13. oględziny obiektu budowlanego i elementów budowlanych,
14. podział obiektu budowlanego na elementy budowlane lub elementy scalone,
15. ustalenie procentowego udziału kosztów wytworzenia nowych elementów w ko­szcie wytworzenia nowego obiektu Ai [%],
16. określenie stopni zużycia poszczególnych elementów Szt(i [%] na podstawie oględzin i wszelkich dostępnych informacji,
17. określenie średnioważonych stopni zużycia poszczególnych elementów we­dług wzo­ru:



1. 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.

* 1. Wzory „czasowe” określania stopnia zużycia technicznego i stopnia zużycia funkcjonalnego.

1. W przypadku, gdy nie wykonano remontów bądź wymiany części obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego, stopień zużycia zaleca się określać się wzorem
2. W przypadku, gdy elementy obiektu budowlanego czy cały obiekt były poddane remontom oraz wymianom części, stopień zużycia zaleca się określać wzorem:

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

T – zakładany okres eksploatacji.

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

1. Ustalenie funkcji obiektu.
2. Oględziny obiektu i elementów budowlanych.
3. Podział obiektu na elementy budowlane lub elementy scalone.
4. Identyfikacja elementów budowlanych zużytych funkcjonalnie.
5. :odział elementów na:

* elementy wymagające wymiany lub naprawy (wzmocnienia), oraz
* elementy niewymagające wymiany lub naprawy lecz niespełniające współczesnych wymagań,

1. 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:



gdzie:

NFi – nakłady niezbędne do doprowadzenia i-tego ele­mentu do właściwego stanu funkcjonalnego,

KBi – 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,

Tf – okres funkcjonalnej żywotności elementu.

1. określenie średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów we­dług wzo­ru:



1. obliczenie sumy średnioważonych stopni zużycia elementów stanowiącej średnioważony stopień zużycia funkcjonalnego całego obiektu.
2. **Zużycie łączne**
   1. W trakcie eksploatacji elementy obiektu podlegają zarówno zużyciu technicznemu, jak również funkcjonalnemu.
   2. Okresy trwałości technicznej Tt mogą się różnić od okresów trwałości funkcjonalnej Tf.

5.3. Określając zużycie łączne obiektu budowlanego należy:

1. określić stopień zużycia technicznego Szt oraz stopień zużycia funkcjonalnego Szf każdego z elementów budowlanych lub elementów scalo­nych,
2. wybrać większy stopień zużycia każdego elementu budowlanego lub elementu scalo­nego spośród określonych stopni zużycia tech­ni­cz­nego i funkcjonalnego,
3. obliczyć średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów według wzo­ru:



1. obliczyć sumę średnioważonych stopni zużycia poszczególnych elementów stanowiącą średnioważony sto­pień zużycia łącznego całego obiektu budowlanego.
2. **Techniki określania kosztu odtworzenia (budowy) „KO” obiektów budowlanych, elementów budowlanych lub elementów scalonych** 
   1. Sposób określania kosztu odtworzenia (budowy) KOW nowego obiektu techniką wskaźnikową.
3. Wybór obiektów budowlanych podobnych do obiektu wycenianego pod względem technologii, konstrukcji i wielkości na podstawie cenników, katalogów cen lub faktycznych kosztów budowy zrealizowanych obiektów.
4. Ustalenie jednostki odniesienia dla obiektu budowlanego Q - np. m2 powierzchnibądź m3 kubatury.
5. Ustalenie ceny jednostki odniesienia Cj na podstawie wybranego obiektu podobnego lub kilku obiektów.
6. Ustalenie liczby jednostek Q wycenianego obiektu.
7. Określenie wartości obiektu budowlanego w stanie nowym jako:

KOW = Q · Cj

* 1. Sposób określania kosztu odtworzenia (budowy) KOE  obiektu nowego techniką elementów scalonych.

1. Podział obiektu budowlanego na n elementów scalonych.
2. Ustalenie jednostek obmiarowych elementów scalonych.
3. Obmiar poszczególnych elementów scalonych.
4. Ustalenie cen jednostkowych poszczególnych nowych elementów scalonych na podstawie cenników lub katalogów cen albo na podstawie rynku budowlanego Ci.
5. Określenie kosztów nowych elementów scalonych.
6. Określenie kosztu odtworzenia (wytworzenia) obiektu budowlanego jako sumy kosztów poszczególnych elementów scalonych.
7. Obliczenie kosztu odtworzenia nowego obiektu budowlanego poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego Wr cen robót budowlanych.

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

* 1. Sposób określania kosztu odtworzenia (wytworzenia, budowy) obiektu nowego KOS techniką szczegółową.

1. Identyfikacja robót budowlanych dla każdego obiektu budowlanego.
2. Ustalenie jednostek obmiarowych dla poszczególnych robót budowlanych.
3. Obmiar poszczególnych robót budowlanych lub ich ustalenie na podstawie dokumentacji lub innych dostępnych informacji.
4. Ustalenie cen jednostkowych poszczególnych robót budowlanych na podstawie cenników lub na podstawie rynku budowlanego.
5. Określenie kosztów wykonania poszczególnych robót budowlanych.
6. Zagregowanie poszczególnych robót budowlanych do m jednorodnych elementów budowlanych.
7. Określenie kosztów poszczególnych elementów budowlanych Cj.
8. Określenie kosztu odtworzenia (wytworzenia) obiektu budowlanego jako sumy kosztów poszczególnych elementów budowlanych.
9. Obliczenie kosztu odtworzenia (wytworzenia, budowy) nowego obiektu budowlanego KNS poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego Wr cen robót budowlanych.

**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 KOo i współczynnika zużycia technicznego Wzt.

WNO = KOo · WZT

7.2. Wartość odtworzeniowa obiektu budowlanego WNZ szacowana przy zastosowaniu metody kosztów zastąpienia określana jest jako iloczyn kosztu zastąpienia nowego obiektu KOz według cen na dzień wyceny i według zadanej funkcji przez współczynnik zużycia łącznego WZF.

WNZ = KOz · WZF

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

WNOZO = Wg+ WNO

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

WNOZZ=Wg+ WNZ

1. **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 budowalnego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

8.5. Przy określaniu wartości odtworzeniowejmetodą kosztów odtworzenia wykorzystuje się wyłącznie zużycie techniczne.

8.6. Przy określaniu wartości odtworzeniowej metodą kosztów zastąpienia wykorzystuje się zużycie łączne (techniczno-funk­cjo­nalne).

8,6. Określony stopień zużycia technicznego funkcjonalnego można wykorzystać do analizy opłacalności remontów obiektów budowlanych.

Opracowanie:

Prof. Mieczysław Prystupa

Zbigniew Brodaczewskie