

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie aktualnej wartości odtworzeniowej budynku altany śmietnikowej
położonej przy budynku ul. Magiera 9A w Warszawie**

Obręb ewidencyjny 7-05-13, działki nr 156 i 157



Wykonawca – uczestnik praktyki zawodowej

Tadeusz Jarmołowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn.zm.) oraz rozporządzenia 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.)

Opis przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana 5 budynkami (blokami) mieszkalnymi, składająca się z 2 działek w obrębie ewidencyjnym 7-05-13 oznaczonych numerami 156 i 157 o łącznej powierzchni 10 472 m ² , na której znajduje się altana śmietnikowa murowana, o powierzchni użytkowej 17,23 m ²	
	Adres	Warszawa - Bielany, ul. Magiera 9A
	Obręb ewidencyjny	7-05-13
	Powierzchnia użytkowa	17,23 m ²
	Nr KW	WA1M/00032714/5
Cel wyceny	Określenie wartości odtworzeniowej budynku altany śmietnikowej dla potrzeb ubezpieczenia	
Oszacowana wartość odtworzeniowa	W_{OB} = 39 797 zł słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych	
Data sporządzenia operatu	14.04.2015 r.	
Podpis		

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
1.3. Cel wyceny	4
2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
2.1. Podstawa formalna.....	4
2.2. Podstawy prawne	4
2.3. Źródła danych merytorycznych	4
2.4. Materiały pomocnicze	5
3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
4.1. Stan prawny nieruchomości.....	5
4.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	6
4.3. Lokalizacja nieruchomości i otoczenie.....	6
4.4. Stan zagospodarowania	6
4.5. Opis stanu techniczno-użytkowego budynku	7
5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	8
5.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania.....	9
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU BUDOWLANEGO	10
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	10
7.1. Obmiar	11
7.2. Obliczenie kosztów odtworzenia budynku w stanie nowym.....	12
7.3. Określenie stopnia zużycia budynku	12
7.4. Obliczenie wartości odtworzeniowej budynku altany	13
8. KOMENTARZ.....	14
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14

Załączniki:

Załącznik nr 1. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania mpzp osiedla Słodowiec

Załącznik nr 2. Obliczenie objętości (obmiar) ścian nadziemia

Załącznik nr 3. Obliczenie powierzchni (obmiar) połaci dachu

Załącznik nr 4-6. Kopie rysunków z dokumentacji projektowej altany

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie w dzielnicy Bielany na terenie osiedla Słodowiec, zabudowana 5 budynkami (blokami) mieszkalnymi, składająca się z 2 działek w obrębie ewidencyjnym 7-05-13 oznaczonych numerami 156 i 157 o łącznej powierzchni 10 472 m², na której znajduje się altana śmietnikowa murowana, o powierzchni użytkowej 17,23 m². Altana usytuowana jest na działce nr 156 w pobliżu budynku (bloku) mieszkalnego o adresie ul. Magiera 9A. Jest przeznaczona do użytkowania przez mieszkańców tego budynku i budynków przy ul. Magiera 9 i 11.

Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr WA1M/00032714/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1M.

Budynek altany nie jest w niej ujawniony.

1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość odtworzeniowa budynku altany śmietnikowej, jako przedmiotu prawa własności. Zakres wyceny nie obejmuje gruntu.

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości odtworzeniowej budynku altany śmietnikowej dla potrzeb ubezpieczenia.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy sporządzono w ramach praktyk zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości.

2.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2014 r. poz.518, z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109, ze zm. ogł. w Dz.U. z 2005 r. nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011 r. nr 165, poz. 985 oraz późn. zm.
- Ogólne warunki ubezpieczenia PZU DOM Grupy ustalone uchwałą Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej nr UZ/239/2012 z dnia 9 lipca 2012 r.

2.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr WA1M/00032714/5,
- oględziny budynku altany śmietnikowej – 24.03.2015 r.
- dokumentacja projektowa i techniczna,

- SEKOCENBUD Zeszyt 13/2015 (15610) – Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I obiekty kubaturowe – I kw. 2015 r.
- SEKOCENBUD Zeszyt 10/2015 (1558) – Biuletyn cen asortymentów robót BCA – I kw. 2015 r.

2.4. Materiały pomocnicze

- Baranowski W., Cyran M. *Zużycie nieruchomości zabudowanych*, Poradnik Doradcy Majątkowego IDM 2003;
- Powszechne krajowe zasady wyceny (PKZW), Nota interpretacyjna nr 3 (NI 3) *Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości*, PFSRM 2009.

3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 14.04.2015 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu oceny: 24.03.2015 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 24.03.2015 r.
- Data oględzin nieruchomości: 24.03.2015 r.

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr WA1M/00032714/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1M, której treść była wydrukowana z portalu *Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych* Ministerstwa Sprawiedliwości i badana w dniu 20.03.2015 r. Ze względu na jej dużą objętość nie została dołączona do operatu.

W księdze wieczystej stwierdzono następujące wpisy:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne nr 156 i 157, Obręb ewidencyjny nr 7-05-13, Położenie – Bielany, Warszawa. Ulica – Magiera; Perzyńskiego, Sposób korzystania – Działka gruntu.

Obszar całej nieruchomości – 10 472 m².

Budynki mieszkalne: Magiera 11, Magiera 9, Magiera 9A, Magiera 7, Magiera 7A.

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego, okres użytkowania 2070-04-23.

Sposób korzystania – Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość, przeznaczone na cele mieszkalne.

Dział II – Własność

Właściciel – Miasto Stołeczne Warszawa, właściciele wyodrębnionych lokali.

Użytkownicy wieczysti – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (udział 871755/1200915) i uprawnieni lokatorzy.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – 29 wpisów o ograniczonych prawach rzeczowych.

Dział IV – Hipoteka – brak wpisów.

4.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Słodowiec (Bielany), na terenie którego położona jest przedmiotowa nieruchomość, nie został dotychczas sporządzony. Rada m. st. Warszawy podjęła Uchwałę Nr XC/2314/2014 z dnia 11 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla, a ogłoszenie w tej sprawie stanowi zał. nr 1 do operatu. W ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest jako użytek B – tereny mieszkaniowe.

4.3. Lokalizacja nieruchomości i otoczenie



Rys.1. Działka ewidencyjna nr 156 z zaznaczonym położeniem altany śmietnikowej (działka nr 157 ciągnie się wzdłuż płn.-zach. granicy działki nr 156 i pasa ul. Perzyńskiego).

Nieruchomość stanowi część kompleksu budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego Osiedla Bielany należącego do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Położona jest w obszarze ograniczonym ulicami Broniewskiego, Perzyńskiego, Magiera i Duracza. Obszar ten nazywany jest w WSM kolonią nr 2 Osiedla Bielany lub osiedlem Słodowiec.

W Osiedlu Bielany ponad 70% budynków mieszkalnych to budynki o zabudowie niskiej – do pięciu kondygnacji. Najstarszy budynek w zasobach osiedla pochodzi z 1958 r. a najmłodszy z 2007 r. Do terenów osiedla bezpośrednio przylegają lub znajdują się w pobliżu duże arterie komunikacyjne Warszawy, obsługiwane przez komunikację miejską i metro. Umożliwia to mieszkańcom szybki i wygodny dojazd do każdej dzielnicy miasta.

4.4. Stan zagospodarowania

Na nieruchomości znajdują się 4 budynki (bloki) mieszkalne wielorodzinne o 5 kondygnacjach i 1 (Magiera 7A) o 11 kondygnacjach. Zostały wybudowane w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ub. wieku. Stan techniczny wszystkich budynków jest dobry i wyrównany. Przeprowadzono ich termomodernizację połączoną z odnowieniem elewacji, wymieniono instalacje centralnego ogrzewania, kanalizacji, ciepłej i zimnej wody, zlikwidowano istniejące do 2003 roku piece gazowe.

4.5. Opis stanu techniczno-użytkowego budynku

Budynek altany śmietnikowej został zaprojektowany i wybudowany na zlecenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zbudowano go metodą tradycyjną w 2009 r. jako obiekt parterowy, niepodpiwniczony i wolnostojący. Przeznaczony jest na gromadzenie odpadów stałych. Dodatkowo zlokalizowano w nim pomieszczenie gospodarcze (pakamerę) oraz strefę na odpady gabarytowe (np. meble).

Parametry budynku:

– kubatura	– 71,30 m ³
– powierzchnia zabudowy	– 22,71 m ²
– powierzchnia użytkowa	– 17,23 m ²
– w tym:	
– pomieszczenie pojemników na śmieci	– 8,10 m ²
– pakamera	– 3,94 m ²
– pomieszczenie na odpady gabarytowe	– 5,19 m ²
– wysokość altany do kalenicy dachu	– 3,78 m.

Powierzchnie budynku przyjęte zostały na podstawie projektu budowlanego oraz pomiarów kontrolnych w dniu oględzin. Rzut altany w kształcie prostokąta o wymiarach 3,85 × 5,90 m. Budynek kryty jest dachem czterospadowym o kącie nachylenia połaci 60%.

Rozwiązania konstrukcyjne i budowlano-materiałowe

Altanę zbudowano w technologii tradycyjnej: ściany zewnętrzne jednowarstwowe z cegły klinkierowej, ściany wewnętrzne – wyłącznie działowe z cegły klinkierowej, budynek przekryty dachem o konstrukcji stalowej, kryty blachodachówką. Ławy fundamentowe żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczków betonowych.

Szczegółowy opis:

- 1) ławy fundamentowe – żelbetowe o wysokości 30 cm i szerokości 40 cm. Zbrojenie wg rysunków konstrukcyjnych. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych szerokości 24 cm.
- 2) posadzka – szlichta cementowa zbrojona siatką do posadzek na podłożu betonowym.
- 3) ściany zewnętrzne – jednowarstwowe z cegły klinkierowej o grubości 25 i 12 cm (wg rys.). W budowie ścian zastosowano dwa wieńce żelbetowe: pierwszy pomiędzy ścianą fundamentową a ścianą zewnętrzną z cegły klinkierowej, drugi – zwieńczający ściany zewnętrzne stanowiący jednocześnie nadproża otworów oraz podstawę mocowania murłat.
- 4) ściany działowe – murowane z cegły klinkierowej o grubości 12 cm.
- 5) nadproża – nadproża stanowi wieńiec żelbetowy – zbrojenie wg rysunku konstrukcyjnego.
- 6) konstrukcja dachu z elementów stalowych spawanych. Murłata z ceownika stalowego, pozostałe elementy z rur stalowych o przekroju prostokątnym (szczegóły poniżej).
- 7) rozmiary elementów więźby:
 - murłata – ceownik stalowy 80 × 45 mm kotwiony do wieńca co 50 cm,
 - kalenica – rura stalowa 90 × 100 mm,
 - krokwie – rura stalowa 60 × 40 mm,
 - krokwie narożne – rura stalowa 80 × 60 mm,
 - łąty – rura stalowa 20 × 40 mm, rozstaw maks. 70 cm.

- 8) izolacje przeciwwilgociowe – pozioma pomiędzy dolnym wieńcem a ścianą zewnętrzną – 2 × papa asfaltowa podkładowa P/400/1600 na lepiku asfaltowym. Posadzki – 2 × folia izolacyjna. Pionowa na ścianach fundamentowych – 2 × emulsja asfaltowa.
- 9) brak izolacji cieplnych – budynek nieogrzewany;
- 10) stolarka okienna i drzwiowa – w otworach okiennych zamontowana siatka stalowa na ramie stalowej. Drzwi do pakamery stalowe jednoskrzydłowe lakierowane na kolor ciemnobrązowy. Drzwi do pomieszczenia na pojemniki i do pomieszczenia na odpady gabarytowe – stalowe, przesuwne w kolorze ciemnobrązowym. Drzwi do pomieszczenia z pojemnikami na śmieci mają otwór umożliwiający wrzucenie śmieci do pojemnika.
- 11) wykończenie – elementy betonowe (cokoły i wieńce) wykończone tynkiem cementowym w kolorze ciemnobrązowym;
- 12) odprowadzenie wody opadowej – przez rynny i rury spustowe na teren. Średnica rynien i rur spustowych 10 cm. Rynny i rury spustowe metalowe w kolorze blachodachówki.

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia PZU DOM Grupy, zwanymi dalej „OWU”, podstawą określenia sumy ubezpieczenia jest wartość nowa bądź wartość rzeczywista. Definicje tych wartości zawiera § 2 OWU, a mianowicie:

- **wartość nowa** – wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia ubezpieczonego mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszonego, to jest:
 - a) dla lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, garażu wolnostojącego, budynku w stadium budowy lub budowlu – wartość odpowiadającą kosztom naprawy lub odbudowy określoną zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych stosowanych w budownictwie z uwzględnieniem dotychczasowej konstrukcji, wymiarów i standardu wykończenia, przy zastosowaniu takich samych lub najbardziej zbliżonych materiałów;
- **wartość rzeczywista** – wartość nowa pomniejszona o stopień zużycia technicznego;
- **stopień zużycia technicznego** – miara utraty wartości ubezpieczonego mienia, wynikająca z okresu jego eksploatacji, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonanych robót budowlanych, instalacyjnych lub elektrycznych, sposobu użytkowania oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Zgodnie z art. 150, ust. 3. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

W związku z powyższym, ze względu na cel wyceny oraz szczególne wymagania zawarte w OWU, jako podstawę wyceny przyjęto **wartość odtworzeniową**.

Definicję wartości odtworzeniowej zawiera art. 151, ust. 2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi że: *Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.*

Ze względu na cel, zakres i przedmiot wyceny, a także uregulowania zawarte w OWU, wartość odtworzeniowa w tym operacie stanowi wartość części składowej gruntu, tj. budynku

altany śmietnikowej, która to wartość jest równa kosztom odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia technicznego.

5.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, do określenia wartości odtworzeniowej przedmiotu wyceny zastosowano **podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych i technikę szczegółową**. Połączenie dwóch wymienionych technik uzasadnione jest brakiem wystarczająco podobnych do wycenianej budowli, obiektów (elementów scalonych) w *Biuletynie cen obiektów budowlanych BCO cz. I obiekty kubaturowe – I kw. 2015 r.* SEKOCENBUD. W celu możliwie dokładnego określenia wartości odtworzeniowej altany, do wyceny części jej elementów wykorzystano *Biuletyn cen asortymentów robót BCA – I kw. 2015 r.*

Łączenie technik wyceny przy określaniu kosztu wytworzenia obiektu budowlanego dopuszcza punkt 7.3. Noty interpretacyjnej nr 3 (NI 3) *Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości*, PFSRM 2009.

Istotę podejścia kosztowego określa art. 153, ust. 3. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie: *Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy tym podejściu określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.*

Zgodnie z § 20-23 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 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.

§ 23.1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych 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 scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Do ustalenia kosztów odtworzenia budynku w stanie nowym techniką elementów scalonych i techniką szczegółową zastosowano następujący wzór:

$$K_o = \sum I_i \times C_{ji} \times (1 + K_d)$$

gdzie:

K_o – koszt odtworzenia w stanie nowym,

I_i – ilość obmiarowa i-tego elementu scalonego lub roboty,

C_{ji} – cena jednostkowa i-tego elementu scalonego lub roboty,

K_d – koszty opracowania dokumentacji i nadzoru (jako procentowy wskaźnik wobec kosztów wszystkich robót).

Wartość odtworzeniowa rzeczywista (z uwzględnieniem zużycia) została określona ze wzoru:

$$W_{OB} = K_o \times [1 - (S_z/100\%)]$$

gdzie:

W_{OB} – wartość odtworzeniowa – rzeczywista,

K_o – wartość odtworzeniowa (koszt odtworzenia) obiektu w stanie nowym,

S_z – stopień zużycia technicznego obiektu.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU BUDOWLANEGO

Na lokalnym rynku budowlanym o obszarze obejmującym dzielnice Bielany, Żoliborz i Bemowo istnieje co najmniej kilkanaście małych firm budowlanych mogących podjąć się odtworzenia budynku przedmiotowej altany śmietnikowej. Ceny usług budowlanych utrzymują się na stabilnym poziomie od ok. 2 lat. Nie zaobserwowano również widocznych zmian cen materiałów budowlanych. W rejonie aglomeracji warszawskiej funkcjonuje rozbudowana sieć handlu materiałami budowlanymi zapewniająca ich bogaty asortyment i dużą podaż.

Jako postawę do kalkulacji kosztów odtworzenia altany wykorzystano specjalistyczne wydawnictwa SEKOCENBUD: Zeszyt 13/2015 (1561) *Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. I obiekty kubaturowe – I kw. 2015 r.* i Zeszyt 10/2015 (1558) *Biuletyn cen asortymentów robót BCA – I kwartał 2015 r.* Ceny skalkulowane w tych biuletynach zawierają średnie krajowe ceny obiektów kubaturowych i jednostkowe ceny asortymentów robót scalonych. Dysponując wyciągiem z planu budowlanego altany i ww. biuletynami określono jej aktualną wartość odtworzeniową.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Do określenia kosztów odtworzenia altany śmietnikowej wykorzystano elementy scalone z ujętych w *Biuletynie cen obiektów budowlanych BCO* nr. obiektów:

1271-501 (2571) Szopogaraż dla maszyn rolniczych (stan zerowy i posadzka);

1242-202 (2665) Garaż dwustanowiskowy z pomieszczeniem gospodarczym i wiatą;

1251-302 (2121) Budynek piekarni o konstrukcji murowanej;

2224-811 (2141) Stacja transformatorowa o konstrukcji murowanej.

Ze względu na brak w BCO odpowiednich elementów budowlanych w ujętych tam obiektach (ściana murowana wyłącznie z cegły klinkierowej i dach kryty blachodachówką bez warstwy izolacyjnej) przyjęto z *Biuletynu cen asortymentów robót BCA* ceny jednostkowe dla tych asortymentów robót, a także dla tynkowania elementów betonowych i montażu krat .

7.1. Obmiar

Tabela 1. Obmiar

Obiekt porówn./Lp. z biulet.	Kod	Stany robót, elementy lub roboty scalone	J.m.	Obmiar
1271-501 (2571)	31-100	Stan zerowy	m² p.z.	22,71
		Stan surowy		
114 (BCA)	12-11-10	Ściany nadziemna (zewnątrzne i działowe) z cegieł klinkierowych pełnych, jednowarstwowe	m ³	Razem 6,87, w tym: - zewn. gr. 25 cm - 4,31 - zewn. gr. 12 cm - 0,68 - działowe gr. 12 cm - 1,88 (szczegóły obmiaru ścian w zał. nr 2)
1242-202 (2665)	31-223	Wieniec wylany na ścianach zewnętrznych	m ³	$(5,88 + 3,35) \times 2 \times 0,25 \times 0,24 = 1,11$
1251-302 (2121)	31-251	Konstrukcja dachu z elementów stalowych spawanych	m ² poł.	$2 \times (12,96 + 6,84) = 39,6$
508 (BCA)	36-05-20	Pokrycia dachowe blachą dachówkową o grub. 0,7 mm powlekaną poliestrem. W tym zamocowanie rynien i rur spustowych	m ² poł.	j.w. 39,6 (szczegóły obmiaru połaci dachu w zał. nr 3)
		Stan wykończeniowy		
1271-501 (2571)	31-360	Posadzka	m ²	$5,40 \times 3,35 = 18,1$
429 (BCA)	33-05-11	Tynki na elementach beton. (cokoły i wieniec) cementowe barwione	m ²	$11,60 + 9,25 = 20,85$
526 (BCA)	38-10-10	Montaż krat stalowych	kg	$6 \times 13,5 = 81,0$
2224-811 (2141)	31-320	Drzwi do pomieszczeń na pojemniki i gabaryty - stalowe przesuwne, szer. 1,5 m, 2 kpl.	m ²	$1,5 \times 2,15 \times 2 = 6,45$
2224-811 (2141)	31-320	Drzwi do pakamery - stalowe jednoskrzydłowe, szer. 1 m, 1 kpl.	m ²	$1,0 \times 2,15 = 2,15$

7.2. Obliczenie kosztów odtworzenia budynku w stanie nowym

Tabela 2. Koszt odtworzenia budynku altany

Obiekt porówn./Lp. z biulet.	Kod	Stany robót, elementy lub roboty scalone	J.m.	Obmiar	Cena jednostkowa [zł]	Cena całkowita [zł]
1271-501 (2571)	31-100	Stan zerowy	m² p.z.	22,71	155,32	3 527,32
		Stan surowy				
114 (BCA)	12-11-10	Ściany nadziemia (zewnątrzne i działowe) z cegieł klinkierowych pełnych, jednowarstwowe	m ³	6,87	2103,49	14 450,98
1242-202 (2665)	31-223	Wieniec wylany na ścianach zewnętrznych	m ³	1,11	1868,57	2074,11
1251-302 (2121)	31-251	Konstrukcja dachu z elementów stalowych spawanych	m ² poł.	39,6	115,62	4 577,40
508 (BCA)	36-05-20	Pokrycia dachowe blachą dachówkową o grub. 0,7 mm powlekaną. W tym zamocowanie rynien i rur spustowych	m ² poł.	39,6	79,77*	3 158,89
		Stan wykończeniowy				
1271-501 (2571)	31-360	Posadzka	m ²	18,1	20,84	377,20
429 (BCA)	33-05-11	Tynki na elementach beton. (cokoły i wieniec) cementowe barwione	m ²	20,85	34,96	728,92
526 (BCA)	38-10-10	Montaż krat stalowych	kg	81,0	18,58	1 504,98
2224-811 (2141)	31-320	Drzwi do pomieszczeń na pojemniki i gabaryty – stalowe przesuwne, szer. 1,5 m, 2 kpl.	m ²	6,45	506,77	3 268,67
2224-811 (2141)	31-320	Drzwi do pakamery – stalowe jednoskrzydł. szer. 1 m, 1 kpl.	m ²	2,15	506,77	1 089,56
		Ogółem budynek				34 758,02

*) przyjęto minimalną cenę jednostkową z BCA z uwagi na mniejszy zakres robót od tam opisanego, w pozostałych pozycjach z BCA przyjęto ceny średnie.

Koszt odtworzenia budynku w stanie nowym, bez uwzględnienia kosztów dodatkowych, wynosi $K_0 = 34\,758,02$ zł.

7.3. Określenie stopnia zużycia budynku

Oceny stopnia zużycia elementów dokonano na podstawie oględzin budynku altany oraz w oparciu o poradnik „Zużycie nieruchomości zabudowanych” – W. Baranowski i M. Cyran, wyd. przez Instytut Doradztwa Majątkowego w Warszawie, 2003 r.

Przy ocenie uwzględniono tylko zużycie techniczne wynikające z wieku i stanu technicznego budynku, zgodnie z wymogami ubezpieczyciela, zawartymi w ogólnych warunkach ubezpieczenia. Na zużycie techniczne ma wpływ: wiek obiektu, trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa, sposób użytkowania, warunki eksploatacji oraz jakość i częstotliwość przeprowadzanych remontów.

Stożenie zużycia technicznego budynku obliczono jako średnioważony według następującej formuły:

$$S_z = \sum \frac{U_i \times S_{ti}}{100}$$

gdzie:

S_z – średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu,

U_i – procentowy udział i-tego elementu w kosztach budowy całego obiektu w stanie nowym obliczony na podstawie kosztów odtworzenia całego obiektu,

S_{ti} – stopień zużycia i-tego elementu scalonego wyrażony w procentach.

Tabela 3. Średnioważony stopień zużycia technicznego budynku altany

Lp.	Nazwa elementu	Wartość [zł]	Udział elementu w koszcie budynku U_i [%]	Zużycie techniczne elementu S_{ti} [%]	Zużycie techniczne "ważone" elementu $S_z = U_i \times S_{ti}/100\%$
1	Stan zerowy	3 527,32	10,15	1	0,10
2	Ściany nadziemia (zewnątrzne i działowe)	14 450,98	41,58	2	0,83
3	Wieniec wylany na ścianach zewn.	2 074,11	5,97	2	0,12
4	Konstrukcja dachu	4 577,40	13,17	3	0,40
5	Pokrycia dachowe w tym rynny i rury spustowe	3 158,89	9,09	5	0,45
6	Posadzka	377,20	1,09	5	0,05
7	Tynki na elementach beton. (cokoły i wieniec)	728,92	2,10	5	0,10
8	Kraty stalowe	1 504,98	4,33	4	0,17
9	Drzwi do pomieszczeń na pojemniki i gabaryty	3 268,67	9,40	10	0,94
10	Drzwi do pakamery	1 089,56	3,13	5	0,16
	Ogółem budynek	34 758,02	100,00		3,33

Średnioważony stopień zużycia technicznego budynku altany wynosi 3,33%.

7.4. Obliczenie wartości odtworzeniowej budynku altany

$$W_{OB} = K_O \times (1 - S_z/100\%)$$

$$W_{OB} = 34\,758,02 \times (1 - 0,0333) = 33\,600,60$$

gdzie:

W_{OB} – wartość odtworzeniowa obiektu – rzeczywista,

K_O – wartość odtworzeniowa (koszt odtworzenia) obiektu w stanie nowym,

S_z – stopień zużycia technicznego obiektu.

Do wartości odtworzeniowej dolicza się koszty dodatkowe takie jak: koszt dokumentacji projektowej i koszt nadzoru budowlanego. Mając na uwadze niewielki stopień złożoności budynku, przyjęto wskaźnik kosztów dodatkowych na poziomie 5%.

Koszt odtworzenia budynku altany w stanie nowym, z uwzględnieniem kosztów dodatkowych wynosi:

$$K_O = 33\,600,60 \times (1 + 0,05) = 35\,280,63 \text{ zł}$$

Po zastosowaniu, podanego w ww. biuletynach SEKOCENBUD, współczynnika regionalnego 1,128 do cen robót wykonywanych w obiektach kubaturowych w Warszawie, wartość odtworzeniowa wyniesie:

$$K_O = 35\,280,63 \text{ zł} \times 1,128 = 39\,796,55 \text{ zł}$$

Przyjęto $K_O = 39\,797 \text{ zł}$

Wartość odtworzeniowa budynku altany śmietnikowej położonej w Warszawie przy budynku ul. Magiera 9A, określona w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, przy użyciu technik elementów scalonych i szczegółowej, wynosi:

$$W_{OB} = 39\,797 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych.

8. KOMENTARZ

Uzyskany wynik jest wartością odtworzeniową budynku określoną metodą kosztów odtworzenia przy zastosowaniu technik elementów scalonych i szczegółowej. Wartość ta jest równa kosztom, jakie należy ponieść na odtworzenie istniejącego obiektu o takich samych parametrach, przy zastosowaniu tej samej technologii, o tym samym standardzie wykończenia, pomniejszonym o wartość zużycia. Wartość ta stanowi dla firmy ubezpieczeniowej podstawę do ustalenia sumy ubezpieczenia.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Operat szacunkowy, jak również jego elementy, nie mogą być publikowane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.

6. Stan techniczno-użytkowy oraz stan prawny nieruchomości ustalono m.in. na podstawie informacji udostępnionych przez zleceniodawcę oraz dokumentów technicznych i prawnych.
7. Przyjęto jednakową wiarygodność otrzymanych dokumentów oraz uzyskanych informacji.
8. Ocena stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Określona wartość odtworzeniowa budynku altany śmietnikowej nie zawiera podatku VAT.

Operat zawiera 15 stron ponumerowanych i 6 załączników na 6 ark.