

Propozycja sposobu określania zamortyzowanego kosztu odtworzenia -DRC

Zmiany międzynarodowych standardów sprawozdań finansowych i zasad księgowości przedsiębiorstw wymuszają i są zapowiedzią istotnych zmian w zakresie niektórych sposobów wycen nieruchomości, w tym i nowych obiektów budowlanych. Przewiduje się pewne modyfikacje takich pojęć jak wartość początkowa czy wartość godziwa. Opierając się wyłącznie na treściach i definicjach zawartych w *Międzynarodowych Standardach Wycen 2005r.* wydanych przez PFSRM, we wskazówkach interpretacyjnych „**WI 8. Podejście kosztowe w wycenach do celów sprawozdań finansowych. DRC – zamortyzowany koszt odtworzenia (depreciated replacement cost)**” czytamy, że ten rodzaj wartości nieruchomości stosuje się do wyspecjalizowanych aktywów stanowiących nieruchomość lub zespół nieruchomości, gdy liczba danych rynkowych jest ograniczona, a zgodnie z celem ustalenia tej wartości (sprawozdanie finansowe, bilans) nieruchomość nie jest aktualnie i w najbliższym czasie nie będzie, eksponowana na rynku. Dalej w *Międzynarodowych Standardach Wycen 2005*, *wskazówka W18* czytamy, że określenie *DRC* powinno bazować na zasadzie substytucji, to jest analogicznej nieruchomości o najniższej cenie.. Jeżeli chodzi o stosowanie poziomu odpisów amortyzacyjnych [stawek] dla finalnego określenia *DRC*- wymaganych przez *MSW 2005r.*, to tzw. rzeczoznawca *zewnętrzny* działający na zlecenie prawnych osób trzecich, czyli audytor, mógłby przyjmować dolny poziom stawek amortyzacyjnych ujętych w stosownym rozporządzeniu MF, a rzeczoznawca *wewnętrzny*, działający na zlecenie właściciela, zgodnie z jego zaleceniem i stawkami obowiązującymi aktualnie w przedsiębiorstwie. Cenę najniższą, do określenia wartości *DRC*, możemy też uzyskać, między innymi na podstawie kosztorysu uproszczonego ujmującego bieżące dane rynku cen materiałów i usług budowlanych. Tak ogólnie określony algorytm ustalania *DRC*, **jako jedna z możliwych propozycji**, w części obejmującej ustalenie bieżącej ceny najniższej mógłby zyskać pewną analogię podstawy prawnej, krajowego ustawodawstwa gospodarczego. Akt, który można przywołać w tym miejscu to; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robot budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, które mają stanowić

podstawę określenia wartości zamówienia publicznego na przyszły obiekt budowlany. Ogólny algorytm określenia *DRC* posiada pewne uzasadnienia wynikające z definicji jej składników. Wprowadzając najczęściej dotąd używane oznaczenia, uzyskujemy następujący zapis odnoszący się do ogólnej wartości inwestycji wzniesienia budynku komercyjnego, wielokubaturowego.

$$W_{RI} = W_{Db} + W_{kb} + K_{KI}$$

gdzie;

W_{RI} - całkowita wartość inwestycji budowlanej

W_{Db} – koszt pozyskania działki budowlanej

W_{kb} – całkowita wartość kosztorysowa budynku, zawierający także koszty dokumentacji projektowej i ogół tzw. kosztów dodatkowych, o poziomach negocjowanych.

K_{KI} - całkowity koszt kredytu inwestycyjnego

W odniesieniu do wartości kosztorysowej samego obiektu budowlanego, budynku można zapisać podobnie wykorzystując zapisy kalkulacji uproszczonej lub szczegółowej, zawarte powołanym rozporządzeniu. Podstawowa zasada ogólnego zarysu kosztów realizacji obiektu polegająca na obliczaniu wartości kosztorysowej W_{kb} robót lub obiektu objętych przedmiarem, jako sumy iloczynów ilości przedmiarowych robót lub jednostek podstawowych [L] i cen jednostkowych roboty podstawowej [C_j] z podatkiem od towarów i usług. W zakresie cen jednostkowych należy stosować;

- ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych aktualnych publikacji;
- kalkulacje szczegółowe, negocjacje, ankietyzację jednostek prowadzących inwestycje publiczne i nie publiczne.

Czyli;

$$W_{kb} = \sum L \cdot C_j + P_v$$

gdzie;

P_v = podatek od towarów i usług (VAT), naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami

W konsekwencji;

$$(DRC) \text{ czyli } ZKO = W_{kb} \times (1 - A)$$

gdzie;

A- poziom amortyzacji na miesiąc oznaczania *zamortyzowanego kosztu odtworzenia*, przystosowana do tzw. rzeczoznawcy *zewnętrznego i wewnętrznego*

W tym miejscu niezbędnych jest kilka wyjaśnień, a nawet dowodów, ponieważ jest to tylko jeden z możliwych sposobów i na pewno nie jedyny.

Po pierwsze;- *czy na pewno określona kosztorysem uproszczonym wartość odpowiada kryteriom ceny najniższej, a nie chodzi tu o najniższą cenę rynkową budynku podobnego*. Otóż odpowiedź nasuwa pewne wątpliwości, ale wydaje się przeważać na korzyść przyjętego algorytmu. Rynkowa cena najniższa, ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości, zawiera w swej istocie wiele składników, które z natury rzeczy nie podlegają amortyzacji, tj. czynnik lokalizacyjny, cenę pozysku gruntu, premię ryzyka inwestycyjnego, zysk sprzedającego, oraz opodatkowania. Problematiczne jest jedynie zachowanie zasady substytucyjności, zwłaszcza dla tzw. budynków nowych rozumianych jako obiekty powstałe w warunkach gospodarki rynkowej z zachowaniem zasad racjonalności inwestycji, obowiązującego prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, czyli nie starsze niż 15lat. Przede wszystkim budynki nowe cechuje wielka różnorodność, klas i kategorii, której też nie można ustalić na podstawie zwykłego zbioru informacji i cen rynkowych dla poszczególnych obiektów. Dlatego też, kosztorysowanie danego obiektu stanowiącego aktyw spółki, mogłoby być traktowane jako zachowaniem zasady substytucyjności, w rozumieniu MSW-2005r.

Nie ulega też wątpliwości, że wprowadzany w ostatnich latach, w rozporządzeniach i normach podział budynków nowych, który będzie już obowiązywał w perspektywie co najwyżej trzech lat na;

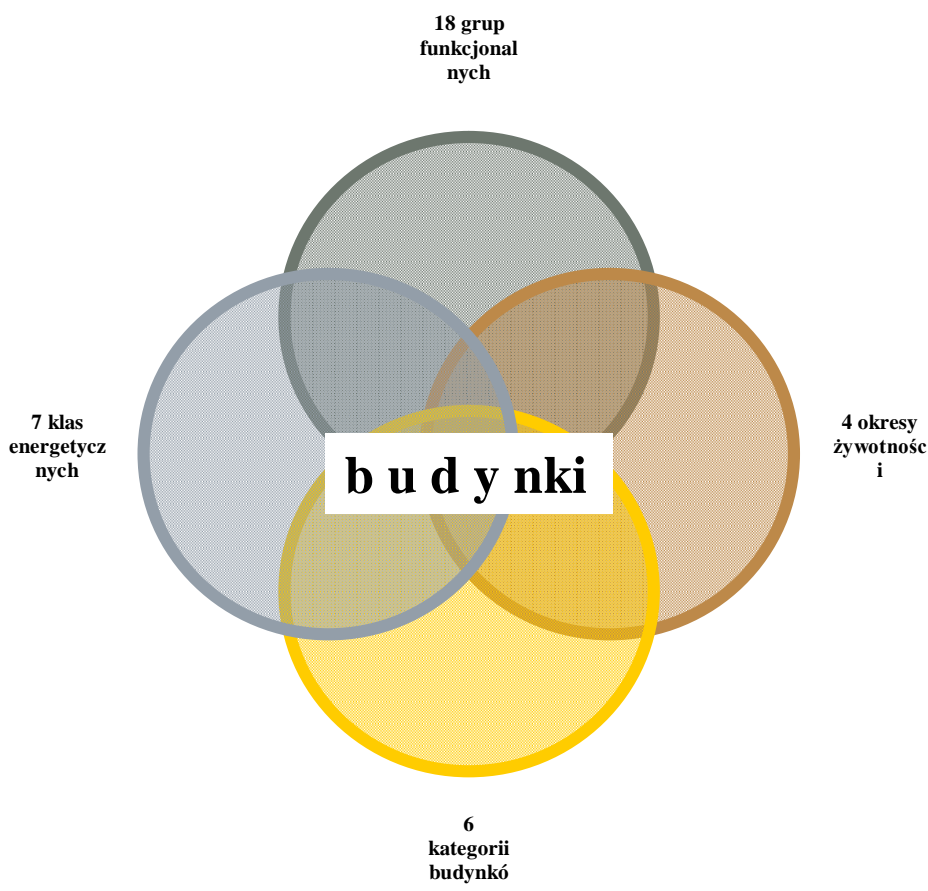
- ⇒ **kategorie złożoności konstrukcyjnej,**
- ⇒ **grupy funkcjonalne,**
- ⇒ **klasy jakości energetycznej budynków,**
- ⇒ **kaliber żywotności budynków**

jest i powinien być też podziałem wartościowania, pomocnym przy sporządzaniu nie tylko odpowiednich algorytmów kosztorysów, ale także przy operowaniu strukturami baz danych o nieruchomościach. Podział taki wynikał będzie ze zmieniającego się, a obowiązującego

wkrótce Prawa budowlanego i rozporządzeń uzupełniających, bowiem u źródeł będą obecne i przyszłe techniczne regulacje Unii Europejskiej, już teraz zawarte w ;

- ⇒ akty i normy wdrażające dyrektywę UE 2002/91/WE obejmująca klasyfikację energetyczną ogółu budynków,
- ⇒ PN-ISO 15686-2:2005 Budynki i budowle – Planowane okresy użytkowania- Cz.2 Procedury związane z przewidywaniem okresu użytkowania, zawierające kalibrowanie okresów żywotności budynków.

Krytykując przedstawiony algorytm na oznaczenie **DRC**, można odpowiedzieć, że w rzeczoznawstwie majątkowym nie obowiązują akty prawne i regulacje dotyczące budynków, bo wszystko to ujmuje rynek. Należy zwrócić uwagę, że rozpoznanie cen rynkowych może być zawodne w odniesieniu do budynków skrajnie różnych klas i kalibrów, lecz zbliżonych cechach użytkowych i architekturze. Struktura klasyfikacji i podziału budynków nie jest pionowa, lecz jest wzajemnie przenikająca się, patrz rysunek 1.



Rys.1.Diagram przyszłych formalnych i normowych klasyfikacji i podziałów wszystkich nowych budynków

Kolejnym, sceptycznym pytaniem, może być wątpliwość; *dlaczego nie wykorzystywać do tego celu znanych już od lat sposobów ustalania wartości odtworzenia?*

Wartość kosztorysowa jest najbliższą pojęciu wartości odtworzenia i zdecydowania różna od tzw. wartości zastąpienia. W odniesieniu do budynków nowych pojęcie wartości zastąpienia nie ma żadnego zastosowania. Wiąże się raczej ze starymi budynkami przemysłowo-usługowymi o znacznym stopniu zużycia funkcjonalnego. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na nową rolę i duże znaczenie wartości odtworzenia, czyli wartości kosztorysowej. Obecnie, zarówno ugn jak i rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości nie będących przedmiotem ekspozycji rynkowej przewidują dla określonych przypadków wycen, metodę odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia. Akty prawne obowiązujące w rzeczoznawstwie majątkowym, to znaczy ugn i rRM, nie stanowią przeszkód w zakresie stosowania rozporządzenia o kosztorysie inwestorskim, bowiem w ogólnych określeniach kosztów odtworzenia i zastąpienia nie precyzuje się na czym powinny polegać poszczególne metody i techniki. Niewielkim, aczkolwiek istotnym modyfikacjom powinien ulec Standard III.2, który wprowadza, anachroniczne pojęcia; kosztu odtworzenia brutto i kosztu odtworzenia netto, rozumianego jako pomniejszenie całkowitego kosztu odtworzenia (brutto), o stopień zużycia. Jest to mylnie określenie, bowiem w powołanym rozporządzeniu RM, w §21.2 występuje pojęcie „wartość zużycia”, która pozwala na daleko szerszą interpretację sposobów ustalenia tej wartości, a w każdym razie nie obliguje do stosowania i określania tak zwanego obecnie, stopnia zużycia technicznego, zwłaszcza dla obiektów nowych. Podobnie, występuje pewna dewaluacja pojęcia zużycia funkcjonalnego i środowiskowego, a ograniczenie tych rozważań do obiektów nowych, realizowanych po 1990, uwalnia niemal całkowicie od konieczności określenia tychże współczynników, wobec funkcjonującego i skutecznego, Prawa budowlanego, oraz ustaw o planowaniu przestrzennym. Obecnie, istnienie tych współczynników pozwala rzeczoznawcy na ekstensywne traktowanie wartości rynkowej, zwłaszcza do budynków kilkudziesięcioletnich, bowiem w przeważającej części jest uznaniowe. W naszym przypadku, zarówno współczynnik zużycia technicznego dla obiektów piętnastoletnich będzie miał wartość znikomą (mniejszą od 5%), zaś zużycia funkcjonalnego 0% - jeżeli jest inwestycją celową i zużycia środowiskowego, jeżeli nie jest „samowolą budowlaną”, również 0%.

Kolejne, rodzące się pytanie to; *- dlaczego tworzyć algorytmy kosztorysów uproszczonych a nie korzystać ze znanych od lat uświęconych przydatnością wydawnictw katalogowych ?*

Aktualnie, do obliczania kosztów odtworzenia i zastąpienia mamy do dyspozycji szereg wydawnictw stanowiących rodzaj katalogów. Są to wydawnictwa periodyczne, niekiedy tylko

o zasięgu regionalnym dotyczącym tego samego zagadnienia, jednak z odmiennymi sposobami ujęcia i katalogowania tych samych zagadnień. Kolejne emisje tych wydawnictw, według wydawców uwzględniają „zmiany cen w czasie” w sektorze przemysłu budowlanego. W rzeczywistości jednak „przemnażają” wcześniej ustalone ceny przez mniej lub bardziej dobrane czynniki, zachowując te same proporcje dla całych grup robót budowlanych. Wady i ograniczona przydatność tych wydawnictw polegają między innymi na tym że;

- wprowadzają poza normowe i poza standardowe parametry obiektów, a nawet ich części,
- bazują na przeliczeniach kosztów dodatkowych [dokumentacji, nadzoru inwestycyjnego], jako procentowego narzutu od sumy kosztów całkowitych, zamiast zawrzeć się w ogólnym koszcie przygotowania inwestycji,
- operują wartościami końcowymi obiektów określanych normatywnie, na podstawie usztywnionych katalogów nakładów rzeczowych, a następnie administracyjnie ustalanych poziomów kosztów dodatkowych, nie zaś rzeczywistymi,
- opisy identyfikacyjne katalogowanych obiektów, w bardzo wielu przypadkach są zbyt lakoniczne, pozwalają na zbyt swobodną interpretację, a przypisane im wskaźniki kosztowe podawane w znacznej rozpiętości przedziałów,
- nie uwzględniają faktu, że finalna wartość obiektu to efekt postępowań przetargowych na realizację w przypadku zamówień publicznych i submisyjnego konkursu ofert w przypadku inwestycji innych spółek i organizacji gospodarczych
- narzuty i czynniki kosztów produkcji budowlanej mają wielkości arbitralne, lub przyjęte na podstawie nie obowiązujących już dziś zarządzeń,
- redukują i neutralizują pojęcie odpisów amortyzacyjnych i ich poziomu, a to jest rzeczywiste zużycie materialne, ustalone przez właściciela obiektu, w proporcji do wartości początkowej obiektu, kondycji finansowej właściciela, a zatem wysokości i poziomu nakładów na utrzymanie i konserwację obiektów,

Pewne przybliżenie do stworzenia odpowiedniego zbioru algorytmów określania wartości kosztorysowej obiektu jest opracowany ostatnio program FOBOS. Ograniczenia które posiada odnośnie baz zmiennych parametrów cen rynkowych, czynników produkcji budowlanej, oraz ich ilości, limitują jego powszechność. Być może, przedstawiona propozycja określania **DRC** wybiega zbyt daleko przyszłość, ale zmiany w tym zakresie wydają się być nieuchronne. Przedstawiona koncepcja wcale nie musi być ostateczną i zawsze może być modyfikowana, oraz przystosowana do bieżących potrzeb.