

>>nr 84 >>rok 2013 >>cena 25 zł (w tym 5% VAT)

WYDAWCA

Świat Nieruchomości



FUNDACJA
UNIwersytetu Ekonomicznego
w KRAKOWIE

WORLD OF REAL ESTATE JOURNAL

>> ISSN 1231-8841

>> nr indeksu 339245



METODA OKREŚLANIA WARTOŚCI BUDOWLI ZIEMNYCH W KONTEKŚCIE OPŁAT I PODATKÓW LOKALNYCH

KRZYSZTOF GRADKOWSKI

1. Wprowadzenie

Metody oznaczania wartości szacunkowej budynków jako nanieśień nieruchomości gruntowych są relatywnie dobrze znane i dość rozpowszechnione. Pewne problemy w szacowaniu wartości nastroją jednak budowle, obiekty małej architektury i samodzielne urządzenia budowlane, które ze względu na mnogość przepisów prawnych, stanowią coraz częściej przedmiot oddzielnych analiz.

Identyfikacji i kwalifikacji danego obiektu budowlanego do grupy budowli można dokonać w oparciu o określenia ustawowe. W przypadku Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawodawca w znacznej części określił powołuje się na Ustawę Prawo budowlane¹, co w kilku przypadkach powoduje znaczne różnice w określeniu poszczególnych przedmiotów postępowania podatkowego. W odniesieniu do budowli, w Ustawie o podatkach i opłatach

lokalnych czytamy: *art. 1a pkt. 2) budowla - obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem; zaś w Prawie budowlanym; art. 3 Ilekroć w ustawie jest mowa o:*

1) *obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć:*

- a) *budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,*
- b) *budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami;...*

3) *budowli – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje),... itd.*

Z bezpośredniego porównania cytowanych definicji wynika, że w myśl regulacji podatkowych do budowli zaliczane są też urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi i zapewniającymi użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem. W praktyce oznacza to, że na przykład wolno stojące pawilony czerpni i wyrzutni urządzeń klimatyzacyjnych wielkich hal handlowych, muszą być traktowane jako budowle o pewnej samodzielnej wartości. Podobnie jako budowle powinny być potraktowane trybuny stadionów sportowych, czy też pawilony sterownicze elektrowni wiatrowych. W artykule uwaga autora koncentruje się na analizie metody pozwalającej na określenie wartości rynkowej budowli ziemnej w kontekście obowiązującego ustawodawstwa.

2. Budowle ziemne jako obiekty budowlane nanieśień nieruchomości gruntowych

Pewnym przypadkiem, a zarazem prostym przykładem sposobu analizy w oznaczeniu

¹ Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – w tekście jednolitym Dz. U. z 2003. Nr 207 poz. 2016.

Rysunek 1. Kopiec Kościuszki – klasyczna budowla ziemna w formie nasypu



Źródło: www.kopieckosciuszki.pl

wartości może być budowla ziemna, która w potocznym znaczeniu występuje jako gospodarczy obiekt budowlany na przykład jako kopalnia kruszywa (żwirowisko), miejsce utylizacji odpadów (wysypisko śmieci), wał przeciw powodziowy, wał ekranu ochrony akustycznej, strzelnica sportowa, boiska gier zespołowych z trybunami na wałach ziemnych itp.

W rozumieniu przepisów i norm techniczno-budowlanych, wymieniona budowla ziemna jest definiowana² jako struktura kubaturowa z gruntu i wykonana w gruncie w formie nasypu lub wykopu wraz z urządzeniami zapewniającymi bezpieczeństwo użytkowania.

Regularną lub nieregularną, stereometrycznie przestrzenną bryłę substancji kubaturowej obiektu każdej budowli ziemnej wyznaczają plan rzutu poziomego zewnętrznego (powierzchnia), ukształtowane stateczne skarpy, powierzchnie, podstawy lub korony oraz urządzenia odwadniające (dreny, rowy). Wobec tego, na danym obszarze działki gruntu można zidentyfikować budowle ziemne powstałe w wyniku technologicznych działań inżynierskich. W tym znaczeniu jako samodzielne obiekty budowlane można wyodrębnić dwa rodzaje budowli ziemnej: wykopy (np. wyrobiska) i budowle ziemne nasypów. Odcinki dróg samochodowych lub dróg szynowych składają się z dwóch podstawowych elementów tj. nawierzchni i samej budowli ziemnej. Są to ziemne budowle liniowe o po-

wtarzalnym kształcie na określonych dystansach, które nie stanowią całości techniczno-użytkowej budowli, a zatem ich wartość rynkowa nie może być odrębnie określona.

W składzie struktury obiektu budowli wykopu, w ogólnym znaczeniu technicznym zawiera się budowla zagłębiona w gruncie (umiejscowiona pod naturalnie ukształtowaną powierzchnią ziemi), stanowiąca integralną całość techniczno-użytkową wraz z urządzeniami służącymi utrzymaniu jego właściwej kondycji eksploatacyjnej i jest on samodzielną budowlą inżynierską. Budowla ta wykonana jest na odpowiednim podłożu, które służy wyłącznie jej konstrukcji, a wykonanie wykopu polegało na usunięciu konkretnych objętości mas gruntu [m³] i ich racjonalne składowanie lub wykorzystanie do innych celów (sprzedaż). Analogicznie, samodzielne budowle nasypów to pewne objętości mas gruntu, które musiały być pozyskane i dowiezione do miejsca jego budowy.

Podstawowym parametrem techniczno-użytkowym każdej budowli ziemnej, niezależnie od jej formy jako nasypu lub wykopu, jest jej kubatura, czyli objętość przemieszczonych mas ziemnych. Regularne kształty nasypu lub wykopu pozwalają na szybkie i proste obliczenie objętości figur stereometrycznych. Znaczne niekiedy rozmiary budowli ziemnej i nieregularne kształty, powodują konieczność wykorzystania metod geodezyjnych do określenia objętości mas ziemnych, na przykład według zasady zaprezentowanej na Rys. 2.

3. Sposób określenia wartości budowli ziemnej

Przesłanki mobilizujące do przeprowadzenia analizy rynkowej wartości budowli wynikają z brzmienia art. 4 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych³. Jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego. Kwalifikację rzeczową i analizę struktury obiektu budowlanego dla określenia wartości danego przedmiotu wyceny jako budowli, w tym i budowli ziemnej należy oprzeć na definicjach i określeniach zawartych w aktach prawnych regulacji techniczno-formalnych, o których była mowa poprzednio. W ogólnej definicji wartości rynkowej zawartej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami⁴ określa się, że jest to najbardziej prawdopodobna cena, którą można uzyskać na rynku drogą swobodnego obrotu. Budowle jako urządzone naniesienia pewnej wyodrębnionej powierzchni gruntu stanowią najczęściej własność publiczną i nie są na ogół przedmiotem obrotu rynkowego, co powoduje, że nie istnieje wartość porównawcza samodzielnych budowli wynikająca z transakcji rynkowych.

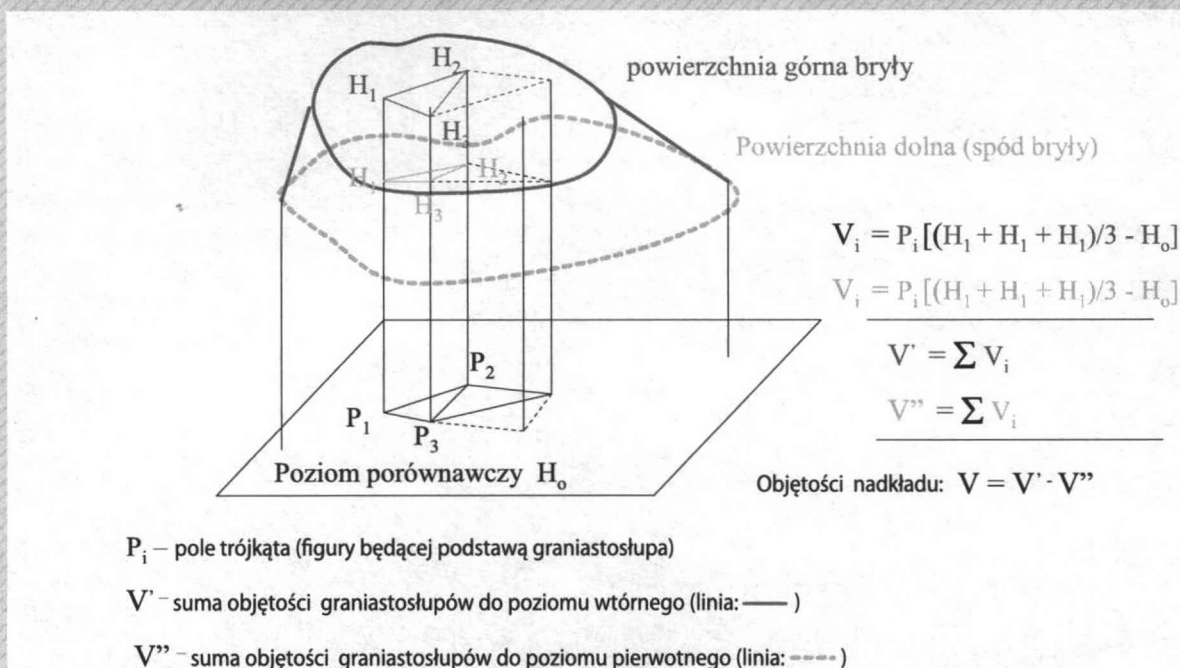
W poszukiwaniu sposobów określenia ich wartości rynkowej należy wziąć pod uwagę wartość pełnych kosztów odtworzenia budowli, określaną na podstawie bieżących i rynkowych odniesień cen dzieł, robót i materiałów budowlanych. Tak określona wartość budowli nie jest wartością rynkową sensu *stricto*. Jest wartością w sensie pełnych i rynkowych kosztów wytworzenia jako kompletnych i użytkowanych budowli. Może być zatem uznana jako odpowiednia dla celów ustalenia opłat i podatków lokalnych oraz jako potencjalna wartość rynkowa naniesień danymi budowlami. Jest to wartość niezależ-

2 K. Gradkowski, Budowle i roboty ziemne. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2008.

3 Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, Dz. U. 2010 Nr 95 poz.613 (tekst jednolity).

4 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2004 Nr 261 poz. 2603.

Rysunek 2. Zasada określania objętości budowli ziemnej metodą siatki figur składowych



Źródło, opracowanie własne

na od wartości działki gruntowej, na której zlokalizowana jest dana budowla. Podejście kosztowe do wyceny naniesień nieruchomości gruntowych jako budynków bądź budowli jest również rozpoznawane w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to sposób na określenie wartości obiektów naniesienia budowlanego jako części składowych gruntu w znaczeniu kosztu wytworzenia ich replik w cenach bieżących.

Ogólnie, ustalenie wartości odtworzenia danego obiektu budowlanego, w tym i budowli ziemnych opiera się na algorytmie ustalania wartości kosztorysowej obiektów budowlanych, odniesionych w pełnej analogii do krajowego ustawodawstwa gospodarczego. Zastosowanie może mieć tu akt stosownego rozporządzenia Ministra Infrastruktury⁵. W myśl tego rozporządzenia, podstawowa za-

sada ogólnego zarysu kosztów realizacji każdego obiektu budowlanego, w tym i budowli ziemnych, polega na obliczaniu analogicznej wartości kosztorysowej nakładów W_{KB} robót i dzieł budowlanych lub części obiektu objętego wskaźnikami przedmiarowymi, jako sumy iloczynów podstawowych wskaźników jednostek przedmiarowych i cen jednostkowych dzieła lub robót podstawowych z podatkiem od towarów i usług, czyli:

$$W_{KB} = \sum L_j C_j + P_v \quad (1)$$

gdzie;

L_j – jednostka przedmiarowa, jednostka wykonania danego dzieła budowlanego tj. mb; m²; m³; lub ich krotność np. 100m²; 1000m³,

C_j – wartość jednostkowa dzieła lub roboty ziemnej, zł/jedn.

P_v – podatek od towarów i usług (VAT), – który w kalkulacjach wartości nie ujmuje się, ze względu na fakt różnych form rozliczeń i odliczeń tego podatku przez poszczególne gospodarcze podmioty wykonawcze.

Wartość jednostkowa dzieła lub „roboty” [C_j] zawiera wartość materiałów budowlanych – M, wartość pracy sprzętu budowlanego i narzędzi elektromechanicznych – S i koszt robocizny R i może być określona w zakresie nakładów rzeczowych i cen na podstawie różnych wydawnictw katalogowych, biuletynów informacji cenowych i normatywów wskaźników cen. Niektóre koszty jednostkowe dzieł i robót budowlanych, w obiektach budowlanych w rodzaju budowli lub bardzo podobnych mogą się różnić nawet znacznie. Jest to następstwo przyjęcia różnic w parametrach jakości konstrukcyjnej elementów oraz różnic technologicznych ich wykonania. Różnice te wynikają głównie z określić w projektach budowlanych lub dokumentacjach technicznych sporządzanych dla poszczególnych obiektów

W zakresie ilościowym [L_j] ustala się wskaźnikowe ilości skalonych robót i dzieł zagregowanych wynikające z parametrów technicznych obiektów ustalonych na podstawie dokumentacji technicznych wykonania lub projektów budowlanych. Sprawadza

5 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. Dz. U. 2004 Nr 130 poz. 1389.



się to również do tego, że te same urządzenia budowlane mogą być wbudowane w różnym koszcie, przy tych samych kosztach zakupu. Oznacza to, że poprawność określenia cen elementów można uzyskać drogą interpolacji zestawień cenowych i iteracji cech i właściwości konstrukcji. Punktem wyjścia w określaniu cen i wartości dla grup robót i dzieł budowlanych może być Katalog Norm Rzeczowych, wskazujący nakłady na jednostkę dzieł i robót wykonania danej budowli.

Obliczenia wartości nakładów WKB, wykonuje się dla asortymentów robót w poszczególnych częściach budowli ziemnej, przy założeniu aktualnego stanu technicznego budowli jako niewykazujących istotnego ubytku wartości i zużycia technicznego oraz na podstawie aktualnych cen rynkowych kosztów transportu 1 m³ gruntu. Należy zwrócić uwagę, że proponowany sposób ustalenia wartości budowli ziemnej według wzoru (1) nie polega na określeniu Wkb (Wkb ≠ WKB) podobnie jak dla budynków i sporządzeniu kosztorysu o znacznym stopniu szczegółowości i gdzie Cj dla budowli

ziemnej jest zupełnie różne od Cji, które wyraża możliwie dokładną ilość robót i dla budynku. Stosuje się też odmienny sposób naliczania kosztów pośrednich robót budowlanych - Kpj oraz stopy zysku wykonawcy - Zj., które w kosztorysowaniu także są umowne i negocjowane. Budowle ziemne są dużo prostsze w konstrukcji od budynków, stąd ilość składników ich wartościowania jest znacznie mniejsza. W głównej części na wartość budowli ziemnej składa się wartość uzysku lub odkładu 1 m³ gruntu ustalana wraz z kosztami transportu, w którym zawarte są czynniki Kpj i Zj. Uzupełniające budowlę, urządzenia odwodnienia najczęściej stanowią znikomy procent wartości całej budowli. Próby uogólnienia algorytmów kosztorysowania szczegółowego mogą być przydatne tylko wówczas, gdy budowla ziemna wyposażona jest w odcinki dróg lub w obiekty małej architektury.

W zakresie metodycznym, ustalenia całkowitej wartości odtworzenia i wykonania obiektów, dokonuje się na podstawie sumy wartości poszczególnych skalonych

dzieł i zagregowanych robót budowlanych, dokonując w większości przypadków aproksymacji i kalkulacji ubocznych dzieł i robót budowlanych obejmujących wytworzenie części składowych przedmiotu wyceny. Przyjęta do obliczeń struktura podziału na części budowli i poszczególne dzieła budowlane wynika z chronologii ich budowy, założeń technologicznych itp. Po określeniu bezpośredniego i całkowitego kosztu wykonania dzieła budynków i budowli dokonuje się zwiększeń z tytułu kosztów pośrednich, to jest: technologiczno-wykonawczych (plac budowy) oraz dodatkowych kosztów i nadzorów.

Wybierając jako przykład do określenia wartości budowli ziemne, można poddać schemat szacowania analogicznemu algorytmowi i podobnemu sposobowi postępowania. W przypadku gdyby przedmiotem analizy był wykop dawnego wyrobiska żwirowego, wartość takiej budowli ziemnej byłaby iloczynem aktualnej objętości wykopu i średniego kosztu wywozu 1 m³ gruntu z wykopu, na typowo przyjmowaną odle-

głość transportu około 15 km. Wartość wykopu jako budowli ziemnej należy zdecydowanie odróżnić od wartości sprzedanego żwiru i kruszywa z wyrobiska, którego cena jednostkowa 1 m³ podlega odrębnym kalkulacjom, a uzyskane z tego tytułu dochody podlegają innym zasadom opodatkowania. Jeżeli budowla ziemna jest nasypem, to jej wartość wyliczana jest jako iloczyn pozyskanego gruntu i jednostkowych kosztów transportu. Wartość każdej budowli, w tym i budowli ziemnej nie jest też związana z poziomem wartości samej działki grunтовой, na której jest zlokalizowana.

4. Zakończenie

Często się zdarza, że proste konstrukcyjne budowle ziemne wymagają użycia złożonych metod wyceny. W każdym przypadku budowli ziemnej należy preferować indywidualne założenia i podejście do oznaczenia wartości oraz ustalenia założeń wyceny. W przeważającej części przypadków budowli ziemnych w formie nasypów lub wykopów, można jedynie oznaczyć wartość o zbliżonej charakterystyce do porównawczej wartości rynkowej i stanowiącą jej wartość koszt-

tów odtworzenia. Określenie dodatkowych i uzupełniających wartości kosztów wytworzenia prostych urządzeń zabezpieczających konstrukcję budowli ziemnej w postaci drenów i murów oporowych, które są liniowymi urządzeniami budowlanymi, można wykonać analogicznie i nie powinno to nastroczać istotnych problemów metodologicznych.

DR INŻ. KRZYSZTOF GRADKOWSKI
Politechnika Warszawska,
Instytut Dróg i Mostów

Literatura:

Gradkowski K. Budowle i roboty ziemne. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2008.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. Dz. U. 2004 Nr 130 poz. 1389.

Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – w tekście jednolitym Dz. U. z 2003. Nr 207 poz. 2016.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2004 Nr 261 poz. 2603.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, Dz. U. 2010 Nr 95 poz. 613 (tekst jednolity).

Metoda określania wartości budowli ziemnych w kontekście opłat i podatków lokalnych

(Streszczenie)

Metody oznaczania wartości szacunkowej budynków jako naniesień nieruchomości gruntowych są relatywnie dobrze znane i dość rozpowszechnione. Pewne problemy w szacowaniu wartości nastroczają jednak budowle, obiekty małej architektury i samodzielne urządzenia budowlane, które coraz częściej są przedmiotem oddzielnych analiz wartości wynikających między innymi z warunków zawartych w odpowiedniej ustawie podatkowej. Jako przykład analizy wartości rynkowej wybrano budowlę ziemną wykopu. Rozpatrzono przykład określenia wartości rynkowej dla budowli ziemnej, proponując pewien sposób jej oznaczenia.

Method for determining value of earthstructures in the context of local charges and taxes

(Summary)

Methods for determining an estimated value of building as a land annotations are relatively well known and quite common. However, some problems in the estimation are caused by buildings, landscape architecture and self-construction equipment, which more and more frequently become the subject of a separate value analysis resulting from the conditions contained in the relevant tax law. As an example of a peculiar analysis of the market value of the selected earth structures being a cut-earthworks has been selected. An example of peculiar market value estimation of a real property has been examined along with a proposal of its determination.