

## Oznaczanie wartości rynkowej poddaszy, strychów i pomieszczeń przyziemia w stanie nieużytkowym

Oznaczenie wartości szacunkowej poddasza lub strychu następuje pewne trudności natury ogólnej. Obrót rynkowy w odniesieniu do tego rodzaju rzeczy, zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich występuje, w prawdzie w niewielkiej skali, nie mniej znaczącej. Istnieje rozproszona podaż, oraz popyt, zatem podstawowe elementy rynku, które wyznaczają elementy wartości. W wielu przypadkach, instytucje finansowo- kredytowe, pytają o wartość rynkową zakupionych bądź posiadanych praw do tego rodzaju pomieszczeń, które są przeznaczone na cele przebudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie strychu, poddasza lub pomieszczenia przyziemia na cele urządzenia lokalu mieszkalnego, należy odróżnić od nadbudowy budynku mieszkalnego w celach uzyskania jednego lub więcej mieszkań. Realizacja taka wymaga odrębnych postępowań tak technicznych jak i organizacyjnych i jest przedsięwzięciem czysto inwestycyjnym. We wszystkich przypadkach podstawową formalną tego rodzaju przekształceń i adaptacji jest;

- ◆ uzyskanie warunków zabudowy,
- ◆ przedłożenie projektu budowlanego, oraz wymaganych ekspertyz technicznych ( np. możliwości zmiany elewacji i kształtu przekrycia dachowego, nośności stropu nad strychem, stanu konstrukcji więźby dachowej, stanu izolacyjności ścian fundamentowych, nośności fundamentów itp.)
- ◆ pozwolenia na budowę
- ◆ przeprowadzeniem robót budowlanych pod nadzorem osób uprawnionych
- ◆ uzyskanie pozwolenia na użytkowanie,

Cechami charakterystycznymi tego rodzaju obiektów wycen, są mianowicie;

- poddasza, strychy i pomieszczenia przyziemia nie odpowiadają określeniu lokalu lub nieruchomości lokalowej, bowiem nie posiadają najczęściej trwałych przegród budowlanych, a płatwie, połączie dachu lub części konstrukcji więźby dachowej nie

można za takie uznać. podobnie jak pomieszczenia dawnych pralni, suszarni w kondygnacji podpiwniczenia, bez możliwości doświetlenia dziennego.

- wymienione obiekty, nie są nieruchomościami, przeto obrót nimi z punktu widzenia formalnego nie jest objęty aktami notarialnymi. Mamy jedynie do czynienia ze sprzedażą praw do zabudowy lokalu, drogą odpowiednio wiążących umów i uchwał wspólnot lub uprawnionych organów spółdzielni mieszkaniowych.
- umowy nabycia praw są warunkowymi, rezerwującymi prawo przeniesienia własność na czas po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lokalu mieszkalnego. Samo przeprowadzenie robót budowlanych jest kosztem i ryzykiem własnym kupującego.

W związku z tym, nie można mówić o rejestrowanym i prawnym obrocie tego rodzaju nieruchomościami, który jest wprawdzie jawny, lecz bardzo ograniczony, a ponadto umowy są nie jednorodne, często zawierające szereg specyficznych zobowiązań, warunków i wykluczeń. Samo przeniesienie pełnych praw własności następuje po zakończeniu wszelkich robót adaptacyjnych. Obrót rynkowy obiektami typu strych, poddasze lub pomieszczenia przyziemia charakteryzuje się;

1. ograniczonością i brakiem rejestrowym oraz prawnym w obrocie tego rodzaju obiektami,
2. jawnością lecz nie jednorodnością umów – uchwał, zawierających różne zobowiązania stron, warunki, ograniczenia i wykluczenia,
3. nie są umowami przeniesienia praw własności, a jedynie umowami zobowiązaniowymi, tzw. przedwstępnymi,
4. zmiennością cech fizycznych – poza metrażem- poszczególnych obiektów,
5. przeniesienie pełnych, lub ograniczonych praw własności następuje po zakończeniu wszelkich robót adaptacyjnych.

Wycena obiektów tego rodzaju, nie jest regulowana żadnymi standardami, nie mniej odnosząc się do podstawowych zasad wycen nieruchomości można ustalić, że na wartość rynkową poddasz lub strychu w stanie surowym, tj w znaczeniu wartości rynkowej aktualnego sposobu użytkowania [**WRU**] składa się;

**I. Wartość rynkowa przynależnej do budynku działki gruntowej, lub wartości prawa wieczystego użytkowania –w części ułamkowej proporcji przyszłej powierzchni użytkowej lokalu, a wyłączonej z powierzchni używalności wspólnej właścicieli lokali w budynku. – oznaczając jako  $W_{Cz.Gr}$**

**II. Wartość rynkowej nakładów inwestycyjnych, niezbędnych do uzyskania „stanu 0” i elementów „stanu surowego otwartego” dla budynku mieszkalnego, wolnostojącego, nie podpiwniczonego, z przyłączami instalacji wodno-kanalizacyjnymi i energetycznymi. – oznaczając jako  $K_{IJ}$**

Porządkując w ten sposób podstawowe zasady metodologii, można ustalić wartość przedmiotowego poddasza, strychu lub przyziemia w stanie „surowym” to znaczy wyjściowym przed budowlanymi robotami adaptacyjnymi.

$$WRU = W_{Cz.Gr} + K_{IJ}$$

Podejmowane niekiedy próby, wyceny w podejściu kosztowym, poprzez określenie kosztów odtworzenia części z części budynku wydają się nie stosowne i skazane na całkowicie błędny wynik. W innych przypadkach wycen, rzeczoznawcy usiłują ustalić bieżącą wartość rynkową tego typu nie zagospodarowanego pomieszczenia sposobem „od tyłu”, to znaczy w ten sposób że, od wartości przyszłej lokalu mieszkalnego odejmują wartość nakładów poniesionych.

Oznacza to, że

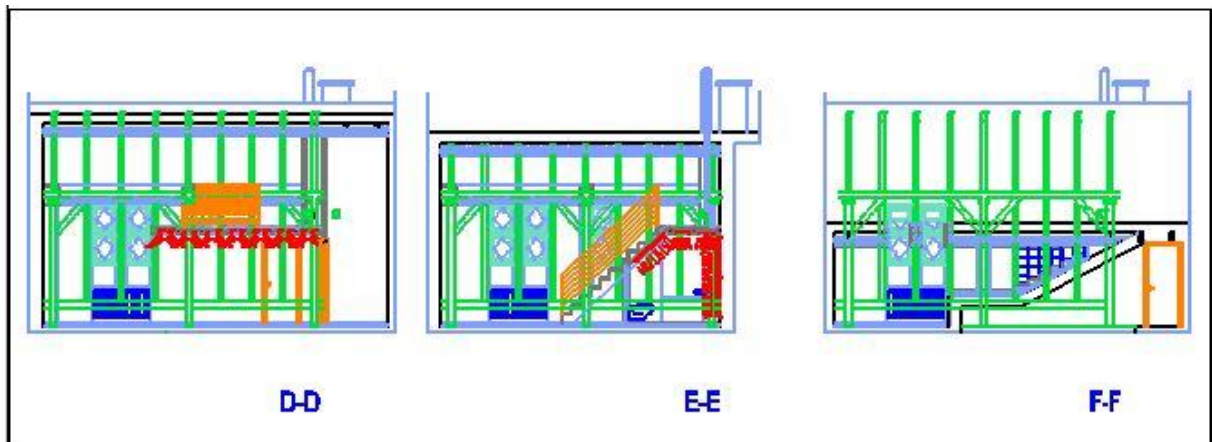
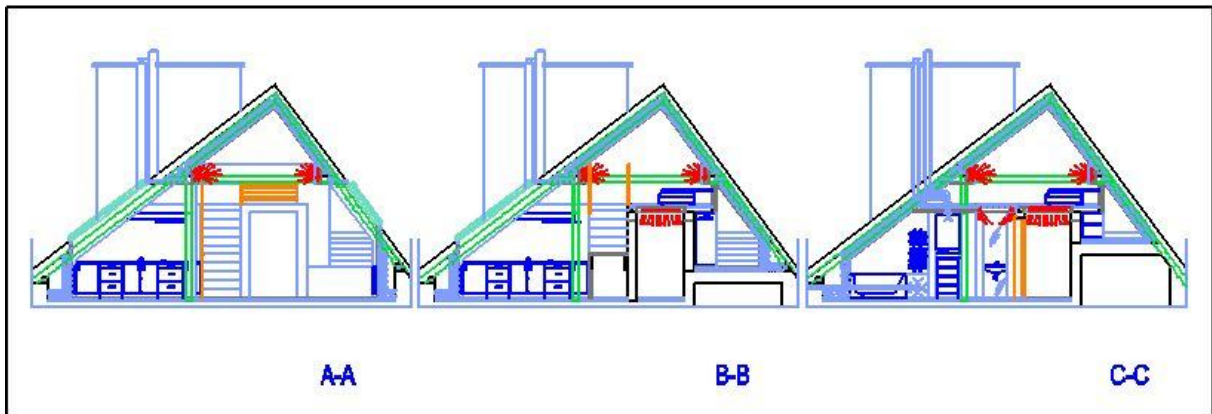
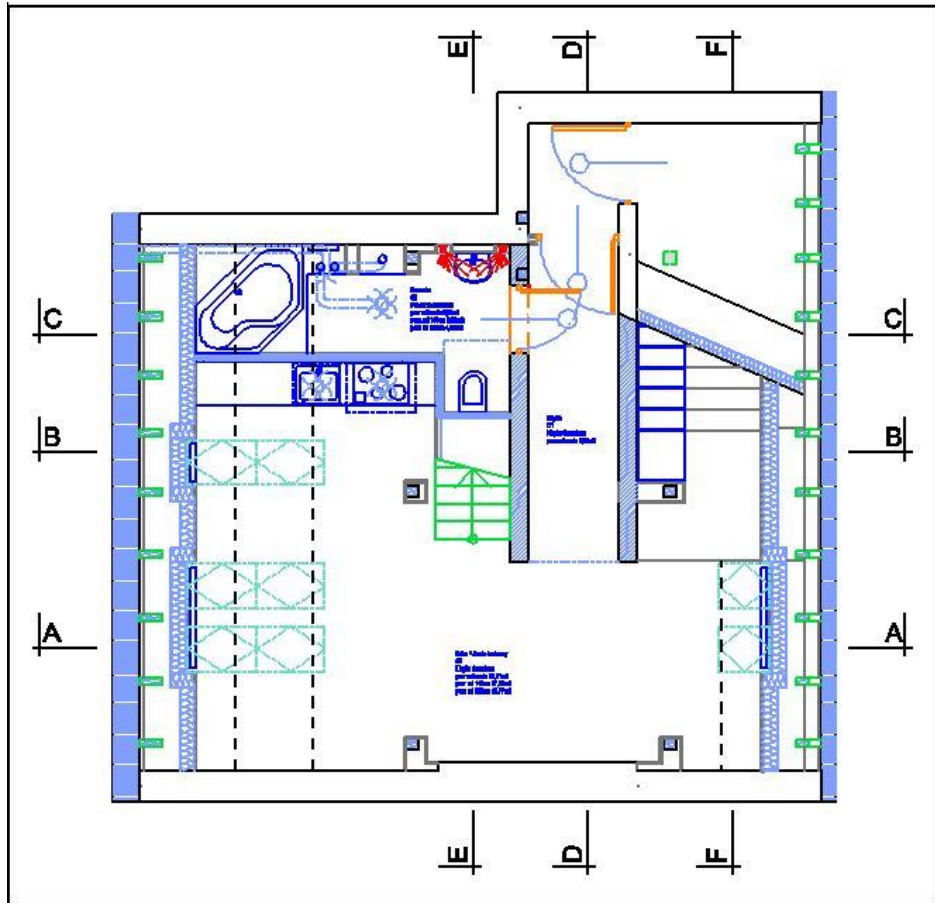
- ◆ wszystkie kalkulacje prowadzone są w cenach i stawkach aktualnych, bez uwzględnienia upływu czasu w którym istotnie lokal będzie gotowy do sprzedaży,
- ◆ uzyskany lokal może mieć różne standardy techniczno-funkcjonalne wykończenia, a co za tym idzie różne wartości rynkowe,
- ◆ eliminuje tak zwaną wartość dodaną, wynikającą z podjęcia działań inwestycyjnych, polegających na adaptacji i modernizacji pomieszczeń nie użytkowych,

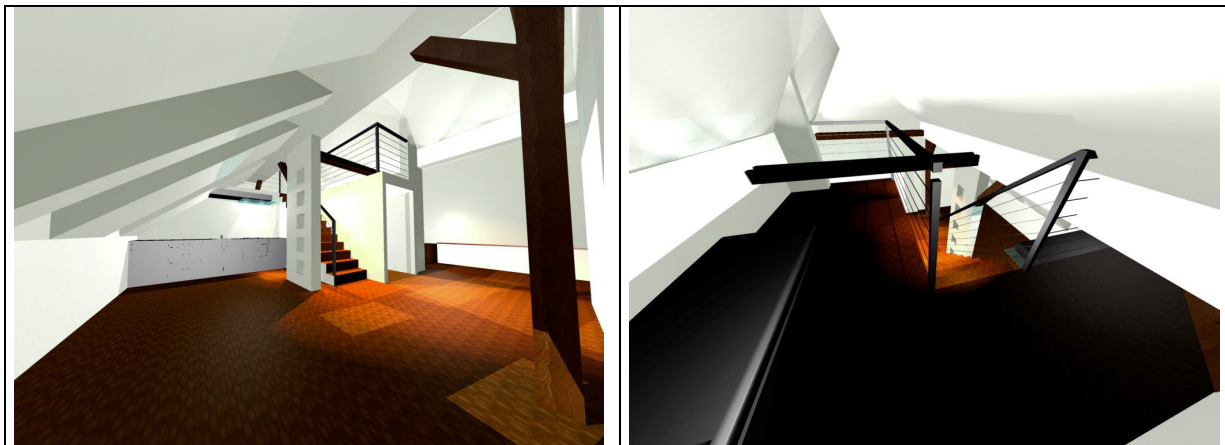
Jest to zatem metoda pseudo- pozostałościowa prowadząca do nie trafnych oszacowań.

Należy jednak pamiętać, że całkowita unifikacja określania wartości tego typu nieruchomości, nie jest możliwa. W znacznej stopniu bowiem, zależeć będzie od kilku rezydualnych cech danego typu obiektu i okoliczności, to jest;

- ◆ rodzaj własności przynależnej do budynku lub zespołu budynków, działki gruntowej,
- ◆ rodzaj i typ poddasza, strychu czy przyziemia użytkowego,
- ◆ zakres robót budowlano- inwestycyjnych, oraz przyszły standard lokalu, np. typy okien i doświetleń, (mansardowe, dachowe itp.)
- ◆ zakres robót i dzieł dodatkowych, wykonywanych w całym budynku na rzecz wspólnoty lub spółdzielni, np. wymiana pewnych instalacji, remont elewacji, docieplenia ścian lub ich fragmentów.

Swoista metamorfoza jaką przechodzi poddasze czy standardowy strych, które stanowiły suszarnię, pralnię lub pomieszczenie gospodarcze, może być dokonane w różny sposób i różnych rzędach nakładów finansowych. Nie typowa przestrzeń jest znakomitym polem do popisu dla architektów i architektów wnętrz. Niektóre z tak zagospodarowanych pomieszczeń nieużytkowych, zyskują nagrody organizacji zawodowych architektów i redakcji czasopism zajmujących się wystrojem i funkcjonalnością wnętrz. Poniżej przykład koncepcji zagospodarowania i przebudowy strychu o powierzchni ca 50 m<sup>2</sup>, ze stromym dachem dwuspadowym.





Wyznaczenia wartości gruntu w części przynależnej  $W_{Cz Gr}$  sprowadza się do wyznaczenia wartości rynkowej przynależnej do całego budynku, działki gruntowej i określenia części ułamkowej przypadającej na powierzchnię pozyskiwanego lokalu mieszkalnego. Na ogół powierzchnia pozyskiwanego lokalu mieszkalnego musi zostać wyłączona z powierzchni wspólnej budynku mieszkalnego tj. powierzchni klatek schodowych, korytarzy, suszarni, pralni, magazynków, schronów, wózkarni, itp. Z reguły jednak, przynależna do budynku mieszkalnego działka jest w wieczystym użytkowaniu wspólnoty lub spółdzielni, która zbywa prawo do zabudowy odpowiedniego lokalu, zaś właścicielem Gmina lub Skarb Państwa. Wówczas wartość wieczystego prawa użytkowania części przynależnej jest znana z ostatniej decyzji określającej opłatę roczną za korzystanie z tego prawa. W wielu przypadkach, do określenia bieżących wartości części ułamkowych działki, ma zastosowanie wzór na współczynnik korygujący aktualną wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności i przedmiotu prawa wieczystego użytkowania, zawarty w Dz. U. Nr 2007 z 2004r., poz. 2109, strona 14542.

$$W_K = (1 - Sr/R) t/T + 0,25 (T-t)/T$$

gdzie;

- $W_K$  - współczynnik korygujący
- $Sr$  - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%
- $t$  - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;
- $T$  - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;
- $R$  - przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

W ustaleniu średniej wartości rynkowej nakładów inwestycyjnych  $K_{II}$ , dla obiektu mieszkalnego o znanej powierzchni zabudowy, można zastosować zasady obowiązujące przy

sporządzaniu kosztorysów inwestycyjnych w zamówieniach publicznych.(Dz. U. nr 130/2004, poz. 1389 - kosztorys inwestorski), wykorzystując dostępne publikacje o cenach rynkowych, oraz kalkulacje własne. Formuła kalkulacji uproszczonej nakładów, dla robót objętych przedmiarem to:

$$K_{IJ} = \Sigma L \times C_J$$

gdzie;

- $K_{IJ}$  - oznacza wartość kosztorysową robót,
- $L$  - oznacza liczbę jednostek przedmiarowanych robót,
- $C_J$  - oznacza rynkową cenę jednostkową roboty podstawowej

Przedmiar robót tego rodzaju nie jest zbyt złożony, a na ogólną, średnią, kosztorysową wartość nakładów składać się będzie następujący zakres rzeczowy, typowy w odniesieniu do znakomitej większości przypadków strychów i pomieszczeń nie użytkowych;

- 1) Wykonanie plantowania, wykopów, ław na obwodzie [mb] i płyty dennej powierzchni zabudowy [m<sup>2</sup>].
- 2) Wykonanie konstrukcji wsporczej dachu, [m<sup>3</sup>],[t]
- 3) Przekrycie dachu, na deskach bitych „na styk”[m<sup>2</sup>]
- 4) Przyłącza instalacji wodno- kanalizacyjnych, [koszt stały dla miejscowości]
- 5) Przyłącze robocze energii elektrycznej.[ koszt stały ca 3 tyś. zł]

Rynkowe ceny zakresu rzeczowego dzieł budowlanych można zaczerpnąć, ze znanych rzeczoznawcom majątkowym, wydawnictw w rodzaju „Promocja”, IDM i „Bistyp” itp.