

STANDARD VI.1

WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ

1. Przedmiot wyceny

- 1.1. Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki lub megaukłady techniczne podlegają wycenie łącznie z nieruchomością jeśli pozostają z nią w trwałym związku tzn. zgodnie z kodeksem cywilnym są częścią składową nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej.
- 1.2. Pozostałe środki techniczne tzn. te, które nie pozostają w trwałym związku z nieruchomością, podlegają oddzielnym wycenom.
- 1.3. Megaukład techniczny, w rozumieniu niniejszego standardu, to zorganizowany układ środków technicznych (maszyn i urządzeń) dobranych ze względu na celowe działanie tego układu jako całości. W szczególności megaukładami są: instalacje chemiczne, linie technologiczne, sieci rurociągów, itd.

2. Maszyny i urządzenia wyceniane wraz z nieruchomością

W operacie szacunkowym należy jednoznacznie wyspecyfikować środki techniczne wyceniane wraz z nieruchomością (lokałem, budynkiem, budowlą, gruntem). Należy także jednoznacznie wskazać kryterium jakie stało się podstawą uznania przez rzeczoznawcę majątkowego celowości i konieczności wyceny środka(ów) technicznego(ych) wraz z nieruchomością.

Wyłączenie ze wspólnej wyceny środków technicznych trwale związanych z nieruchomością może mieć miejsce na podstawie umowy ze zleceniodawcą, lecz musi to być wyraźnie zaznaczone w operacie.

Specyfikacja środków technicznych wycenianych wraz z nieruchomością winna obejmować co najmniej:

- a) nazwa, typ i model,
- b) wytwórcę,
- c) rok produkcji,
- d) numer fabryczny,
- e) skrócony opis stanu technicznego,
- f) informacje o przeprowadzonych i/lub koniecznych naprawach,
- g) znaczenie środka technicznego dla nieruchomości.

3. Kryteria uznania związku środka technicznego z nieruchomością za związek trwały

Dla ustalenia relacji środka technicznego i nieruchomości, a w szczególności do ustalenia czy pomiędzy środkiem technicznym, a nieruchomością zachodzi trwały związek (tzn. do rozstrzygnięcia o tym czy jest on częścią składową nieruchomości) służą: kryterium zachowania istoty działania i kryterium demontażu.

3.1. Kryterium zachowania istoty działania

Jeśli zdemontowanie (wybudowanie) środka technicznego (maszyny lub urządzenia) z nieruchomości powoduje, że bez niego nieruchomość zmienia swe przeznaczenie lub traci swą podstawową właściwość (funkcję) decydującą o istocie działania (przeznaczenia) całości, to związek tego środka technicznego z nieruchomością można nazwać trwałym, a taki środek techniczny stanowi część składową nieruchomości.

3.2. Kryteria demontażu

Jeśli kryterium istoty działania nie jest wystarczające dla rozstrzygnięcia, czy środek techniczny stanowi część składową nieruchomości to należy zastosować kryteria demontażu. Kryteria demontażu wymieniono poniżej, zaś celem ich wykorzystania jest uzyskanie odpowiedzi na poniższe pytania:

- 1 czy istnieje możliwość przeprowadzenia demontażu i jakim sposobem, czy przeciwnie, brak jest takiej możliwości?
- 2 jaki jest skutek demontażu dla środka technicznego, tzn., jaki jest sposób ponownego montażu? czy konieczna jest częściowa odbudowa środka technicznego, czy nie?
- 3 jaki jest skutek demontażu dla nieruchomości, czy konieczne są prace dodatkowe w nieruchomości, czy nie?

3.2.1. Kryterium możliwości demontażu

Jeśli środek techniczny nie może być zdemontowany bez istotnego naruszenia substancji tego środka, lub jego elementów pomocniczych, to taki związek środka technicznego z nieruchomością jest związkiem trwałym.

3.2.2. Kryterium skutku demontażu dla środka technicznego

Jeśli ponowny montaż środka technicznego wymagałby nakładów rzeczowych i/lub finansowych np. w postaci jego częściowej odbudowy, to jest to wystarczająca podstawa do uznania, że

między tym środkiem technicznym a nieruchomością istnieje trwały związek.

3.2.3. Kryterium skutku demontażu dla nieruchomości

Jeśli po zdemontowaniu maszyny lub urządzenia należałoby przeprowadzić prace modernizacyjne i/lub remontowe w nieruchomości kompensujące skutek demontażu, to o takim środku technicznym można powiedzieć, że jest on trwale związany z nieruchomością.

4. Środki techniczne wykazujące zwykle trwały związek z nieruchomościami i wraz z nimi wyceniane

Istnieją typowe grupy środków technicznych, które najczęściej są trwale związane z nieruchomościami. Zależą one od rodzaju nieruchomości. Przyjmuje się dla potrzeb niniejszego standardu poniższy, umowny podział nieruchomości na:

- a) lokale i budynki mieszkalne,
- b) lokale i budynki niemieszkalne, przemysłowe i budowle techniczne (w tym sieci i rurociągi),
- c) nieruchomości gruntowe.

4.1. Środkami technicznymi trwale związanymi z lokalami i budynkami mieszkalnymi są najczęściej:

- a) układy oświetlenia i zasilania w energię elektryczną (instalacje, odbiorniki),
- b) układy zasilania w wodę (instalacje, pompy, zbiorniki, armatura),
- c) układy zasilania w gaz (instalacje, liczniki, armatura),
- d) układy ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (piece c.o., zbiorniki, pompy, wentylatory, klimatyzatory, elementy sterowania),
- e) układy kanalizacji,
- f) układy central i sieci telefonicznych,
- g) instalacje alarmowe,
- h) dzwigi osobowe i towarowe.

4.2. Środkami technicznymi trwale związanymi z budynkami niemieszkalnymi i przemysłowymi oraz budowlami są, poza wymienionymi w punkcie 4.1., najczęściej:

- a) układy odpylania,
- b) układy oczyszczania ścieków,
- c) układy uzdatniania wody,
- d) komory chłodnicze,

- e) dźwignice (suwnice, żurawie, dźwigi towarowo-osobowe),
- f) wyposażenie kotłowni (kotły, zbiorniki, pompy, sterowanie),
- g) transformatory i sieci energetyczne,
- h) przepompownie (pompy, zbiorniki),
- i) układy sieci informatycznych.

4.3. Typowymi środkami technicznymi trwale związanymi z nieruchomościami gruntowymi są, poza wyżej wymienionymi, megaukłady techniczne w indywidualnych obiektach przemysłowych. W szczególności są to:

- a) w elektrowniach wodnych - układy elektroenergetyczne,
- b) w zakładach chemicznych - instalacje,
- c) w oczyszczalniach ścieków - areatory, osadniki,
- d) w chłodniach przemysłowych - agregaty chłodnicze,
- e) w hutach, cementowniach, zakładach szklarskich i ceramicznych - piece,
- f) w wagonowniach, parowozowniach-obrotnice, górki rozrządowe,
- g) w portach - baseny portowe, żurawie przeładunkowe.

5. Wycena budowli technicznych.

Budowle techniczne, takie jak np. jazy, wieże telewizyjne, itp. będące megaukładami technicznymi, powinny być zawsze wyceniane wraz z nieruchomością (budynkiem lub gruntem). Należy w tym przypadku, w części operatu dotyczącej megaukładów, stosować zasady odpowiednie dla wyceny maszyn i urządzeń.

W wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych przypadkach budowle techniczne można wyceniać w odrębnym operacie.

6. Zasady wyceny maszyn i urządzeń szacowanych wraz z nieruchomością

Poniżej przedstawiono metodykę postępowania przy wycenie maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami.

6.1. Cel i przeznaczenie wyceny

Celem wyceny środków technicznych jest określenie wartości lub jej utraty, albo kosztu. Cel ten powinien być w operacie jednoznacznie określony poprzez wskazanie przeznaczenia operatu szacunkowego i wynikać z celu oszacowania nieruchomości. Celem może być w szczególności:

- a) określenie udziału środków trwałych w majątku przedsiębiorstwa,

- b) dokonanie przekształceń własnościowych, upadłości, fuzji, likwidacji przedsiębiorstwa
- c) ustalenie wartości początkowej i wysokości odpisów amortyzacyjnych,
- d) zabezpieczenie kredytu lub pożyczki,
- e) określenie ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji,
- f) ustalenie kwoty bazowej w negocjacjach cenowych celem zawarcia umowy o przeniesienie własności,
- g) ustalenie wysokości podatku,
- h) ustalenie wysokości szkody dla potrzeb postępowania ubezpieczeniowego,
- i) podjęcie decyzji inwestycyjnych, np. modernizacji,
- j) określenie opłacalności przedsięwzięcia gospodarczego, (odbudowy, naprawy, sprzedaży),
- k) sporządzanie analiz ekonomicznych i finansowych.

W zależności od celu i przeznaczenia wyceny należy wybrać stosowny rodzaj wartości, która będzie określana w operacie.

6.2. Rodzaje określanych wartości

Rodzaj określanej w operacie wartości zależy od celu i przeznaczenia wyceny. Rzeczoznawca decyduje także o zastosowanym podejściu, metodzie i technice wyceny.

Rodzajami wartości, jej utraty, lub kosztu, które należy określić w operacie szacunkowym przy wycenie maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością są w szczególności:

- a) wartość rynkowa,
- b) wartość rynkowa po zainstalowaniu,
- c) wartość rynkowa przy kontynuacji działania,
- d) wartość rynkowa przy przeniesieniu,
- e) wartość likwidacyjna przy sprzedaży na zlecenie,
- f) wartość likwidacyjna przy sprzedaży w całości,
- g) wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej,
- h) wartość pozostałości,
- i) wartość złomu,
- j) koszt odtworzenia środka technicznego,
- k) koszt zastąpienia środka technicznego,
- l) koszt naprawy,
- ł) utrata wartości.

6.2.1. WARTOŚĆ RYNKOWA, jak w Standardzie III.1.

6.2.2. WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAINSTALOWANIU – jest rodzajem wartości rynkowej odnoszącej się do środków