



Twórca	PFSRM
Status	obowiązujący
Charakter	TNI - Tymczasowa Nota Interpretacyjna
Data uchwalenia	bd.

STANDARD III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA

1. Rzecznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.
2. Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.
3. **Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.**
4. Rzecznawca powinien w operacie szacunkowym jednoznacznie określić dla nieruchomości lub każdego z szacowanych jej składników, odpowiednio do przyjętej podstawy wyceny i rodzaju nieruchomości, zużycie:
 - 4.1. **techniczne** - wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. Zużycie to najczęściej określa się procentowo. W pewnych przypadkach pożądane będzie wzięcie pod uwagę zamiast określonego procentu utraty wartości:
 - a) nakładów finansowych niezbędnych do doprowadzenia obiektu do używalności w dobrym stanie technicznym,
 - b) pozostałego okresu użytkowania obiektu dla prowadzenia danej działalności gospodarczej.Zależy to od przyjętego w szacunku wartości nieruchomości podejścia, tj. ustalania kosztu odtworzenia czy wartości rynkowej w oparciu o spodziewane dochody z nieruchomości.
 - 2.1.1. Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów.
 - 2.1.2. Jeżeli rzeczoznawca nie może samodzielnie wykonać takiej oceny, winien ją powierzyć uprawnionemu do tego specjalście lub właściwej jednostce badawczej.
 - 2.1.3. Wyniki oceny dokonanej w trybie pkt. 4.1.2 rzeczoznawca powinien przytoczyć w swoim operacie szacunkowym.
 - 2.1.4. W przypadku gdy rzeczoznawca uzna, że nie ma warunków do pełnej oceny stanu technicznego danego elementu budowlanego obiektu lub instalacji, bez przeprowadzenia specjalistycznych badań, a stan ten budzi jego



zastrzeżenia, powinien wyraźnie zaznaczyć to w operacie szacunkowym.

- 4.2. **funkcjonalne** - wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.
- 4.3. **środowiskowe** - wynikające na przykład z:
- a) dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp.
 - b) prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości,
 - c) szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.
5. Jeżeli rzeczoznawca ustalił oddzielnie zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe nieruchomości i uzyskał różne wyniki dla każdego z rodzajów tego zużycia, to do określenia wartości nieruchomości winien przyjąć największe zużycie spośród ustalonych procentowo.