

STANDARD III.4

ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA

1. Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.
2. Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą 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. Rzeczoznawca 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.

- 4.1.1. 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.
- 4.1.2. Jeżeli rzeczoznawca nie może samodzielnie wykonać takiej oceny, winien ją powierzyć uprawnionemu do tego specjalście lub właściwej jednostce badawczej.

4.1.3. Wyniki oceny dokonanej w trybie pkt. 4.1.2 rzeczoznawca powinien przytoczyć w swoim operacie szacunkowym.

4.1.4. 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.