

## **INSTRUKCJA**

# **DOTYCZĄCA ZASAD USTALANIA STOPNIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I BUDOWLI ORAZ WYPOSAŻENIA I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH**

**Czerwiec 2017 r.**



## I. ZUŻYCIE TECHNICZNE BUDYNKÓW I BUDOWLI

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

Istotą zużycia technicznego jest utrata wartości obiektu budowlanego na skutek faktycznego zniszczenia poszczególnych elementów konstrukcyjnych, wykończenia i wyposażenia.

Zużycie techniczne oblicza się od całkowitej wartości budynku, budowli i zależy od następujących czynników:

- wiek obiektu budowlanego,
- trwałość zastosowanych materiałów,
- jakość wykonawstwa budowlanego,
- sposób użytkowania i warunki eksploatacyjne,
- wady projektowe,
- sposób prowadzenia remontów bieżących.

Zużycie określa się procentowo.

Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez specjalistę technicznego zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów.

Jeżeli specjalista techniczny nie może samodzielnie wykonać takiej oceny, winna ona być powierzona uprawnionemu do tego rzeczoznawcy majątkowemu.

**Tabela 1**

**Przykładowe normatywne okresy trwałości oraz minimalny stopień rocznego zużycia poszczególnych elementów budynku.**

Lp.	Rodzaje elementu	Okres trwałości w latach	Roczny stopień zużycia (%)
<b>1.</b>	<b>FUNDAMENTY</b>		
	ceglane	70-150	0,7/1,4
	murowane z kamienia	120-200	0,5/0,9
	betonowe i żelbetowe	200-300	0,3/0,5
<b>2.</b>	<b>ŚCIANY</b>		
	drewniane szkieletowe	25-40	2,5/4
	drewniane z bali	50-70	1,4/2
	„mur pruski”	40-60	1,7/2,5
	ceglane	130-150	0,7/0,8
	murowane z kamienia	120-200	0,5/0,9
	murowane z betonu komórkowego	30-50	2/3,3
	z prefabrykatów keramzytowo-betonowych	65-80	1,3/1,6
	z prefabrykatów warstwowych, żelbetowe	80-100	1/1,3

	konstrukcje stalowe	120-150	0,7/0,9
	konstrukcje monolityczne żelbetowe	150-200	0,5/0,7
<b>3.</b>	<b>STROPY</b>		
	ceglane	100-130	0,8/1
	drewniane belkowe	45-80	1,3/2,4
	żelbetowe monolityczne	130-150	0,7/0,8
	żelbetowe prefabrykowane	100-120	0,8/0,9
<b>4.</b>	<b>SCHODY</b>		
	żelbetowe monolityczne	120-150	0,7/0,9
	żelbetowe prefabrykowane	100-120	0,8/1
	stalowe	120-150	0,7/0,9
	kamienne na stalowych belkach biegowych	100-120	0,9/1
	drewniane	30-50	2,0/3,3
<b>5.</b>	<b>DACHY</b>		
	o konstrukcji drewniane	50-75	1,3/2
	o konstrukcji stalowej	100-150	0,7/1
	o konstrukcji żelbetowej	120-150	0,7/0,9
<b>6.</b>	<b>POKRYCIA DACHOWE</b>		
	pokrycia z blachy stalowej nieocynkowanej	20-30	3,3/5
	pokrycia z blachy stalowej ocynkowanej	30-40	2,5/3,3
	pokrycia z blachy miedzianej	100	1,0
	pokrycia dachówką ceramiczną	100	1,0
	pokrycia dachówką cementową	40-50	2,0/2,5
	pokrycie papą	5-8	12,5/20
	pokrycie papą podwójne	20-30	3,3/5
	Pokrycie eternitem	20-30	3,3/5
	Obróbki blacharskie, rynny i rury miedziane	100	1,0
	Obróbki blacharskie, rynny i rury ocynkowane	10-15	6,7/10
<b>7.</b>	<b>ŚCIANKI DZIAŁOWE</b>		
	Płyty kartonowo- gipsowe na stelażu aluminiowym	30-50	2,0/2,3
	drewniane	40-60	1,7/2,5
	murowane	80-100	1/1,3
<b>8.</b>	<b>STOLARKA</b>		
	drewniane okna pojedyncze	30-50	2,0/3,3
	pozostałe okna	50-80	1,3/2,0
	okiennice z drewna miękkiego	20-25	4,0/5,0
	drzwi wewnętrzne	40-60	1,7/2,5
	drzwi zewnętrzne	35-50	2/2,9
	oszklenie	20-25	4/5
<b>9.</b>	<b>TYNKI</b>		
	wewnętrzne	40-60	1,7/2,5
	w pomieszczeniach narażonych na zawilgocenie	40	2,5

	w pomieszczeniach nie narażonych na zawilgocenie	25-40	2,5/4,0
	zewnątrzne	30-50	2/3,3
<b>10.</b>	<b>POWŁOKI MALARSKIE I WYKŁADZINY</b>		
	klejowe	3	33
	emulsyjne	5	20
	farby do podłóg	4-10	10/25
	olejne ścian	8	12,5
	olejne sufitów	10	10
	olejne stolarki i pozostałe	5-10	10/20
	glazura	50-70	1,4/2
	tapety nie najlepszej jakości - papier	4-8	10/12,5
	tapety średniej jakości - papier	5-10	10/20
	tapety z tworzyw sztucznych i tkanin	15-20	5/7
	boazeria	100	1
<b>11.</b>	<b>PODŁOGI</b>		
	z żywic syntetycznych w garażach	20-30	33
	zaprawa cementowa na warstwie nośnej betonowej	100	1
	deszczułki bukowe i dębowe	50-80	1,3/1,7
	z drewna miękkiego	40-60	1,5/2,5
	parkiet mozaikowy	do 25	4,0
	wykładziny podłogowe pcv	do 15	6,7
	parkiet korkowy	30-40	2,5/3,5
	linoleum	20-30	3,3/5,0
	wykładziny dywanowe	6-10	10/17
	podłogi z desek sosnowych	30-50	2/3,3
	podłogi z desek dębowych	60-80	1,3/1,7
	lastryko	20-40	2,5/5
	terakota	60-80	1,3/1,7
	panele podłogowe	15-25	3,3/5
<b>12.</b>	<b>INSTALACJE</b>		
	przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe	25-50	2/4
	urządzenia sanitarne	do 25	4,0
	przewody centralnego ogrzewania i ciepłej wody	20-40	2,5/5
	kotły c.o.	20-30	2,9/5,0
	przewody instalacji elektrycznych	30-50	2/3,3
<b>13.</b>	<b>INNE</b>		
	trzony kuchenne i ceramiczne	10-20	5/10
	piece kaflowe, kominki	15-30	3,3/5
	urządzenia dźwigowe	30-35	2,9/3,3

**Tabela 2****Przykładowe okresy trwałości budowli**

<b>LP.</b>	<b>Rodzaj budowli</b>	<b>Przewidywany okres trwałości (w latach)</b>
<b>1.</b>	<b>Ogrodzenia:</b>	
	murowane grube	40 - 60
	murowane cienkie z pilastrami	20 - 30
	z prętów metalowych	20 - 35
	z siatki na słupkach żelbetowych lub stalowych	15 - 25
	drewniane	10 - 15
<b>2.</b>	<b>Sieci kanalizacyjne</b>	35 - 50
<b>3.</b>	<b>Wodociągi</b>	30 - 45
<b>4.</b>	<b>Sieci ciepłe (c.o.)</b>	20 - 30
<b>5.</b>	<b>Ulice i place</b>	30 - 45
<b>6.</b>	<b>Linie kablowe</b>	30 - 50



**Tabela 4****Normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych w lokalu mieszkalnym**

<b>Lp.</b>	<b>Element wyposażenia lokalu mieszkalnego</b>	<b>Okres trwałości użytkowej w latach</b>
1.	Kuchnie elektryczne	15
2.	Kuchnie gazowe	10
3.	Kotły dwufunkcyjne	10
4.	Elektryczne podgrzewacze wody	15
5.	Baterie i zawory czerpalne	15
6.	Wanny i brodziki emaliowane	15
7.	Wanny i brodziki z tworzyw sztucznych	10
8.	Kabiny natryskowe	10
9.	Zlewozmywaki emaliowane	15
10.	Zlewozmywaki stalowe	20
11.	Misy klozetowe, umywalki i bidety fajansowe	15
12.	Zbiorniki płuczące	15
13.	Szafki zlewozmywakowe	10
14.	Meble wbudowane	15