

STANDARD V.3

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

1. Przedmiot wyceny

- 1.1. Standard dotyczy wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym zwanych dalej nieruchomościami zabytkowymi.
- 1.2. Przez pojęcie nieruchomości zabytkowej rozumie się nieruchomości:
 - a) wpisane do rejestru zabytków,
 - b) objęte ewidencją zabytków,
 - c) inne jeżeli z przepisów szczególnych prawa wynika ich szczególny charakter dla dziedzictwa kulturowego.
- 1.3. W zakresie rzeczowym przedmiotem ochrony w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych mogą być w szczególności następujące nieruchomości, ich części składowe lub zespoły niezależnie od stanu ich zachowania:
 - a) historyczne układy urbanistyczne (miejskie) i ruralistyczne (wiejskie) wraz z ich krajobrazem przyrodniczym, kulturowym i topografią,
 - b) historyczne zespoły i układy architektoniczne, budowlane, urbanistyczne,
 - c) dzieła architektury i budownictwa miejskiego oraz wiejskiego wraz z ich wyposażeniem oraz otoczeniem im przypisanym,
 - d) cmentarze, parki i ogrody oraz inne formy urządzonej zieleni i zadrzewień,
 - e) dzieła sztuki obronnej fortyfikacje,
 - f) zbiorniki i cieki wodne wraz z wyposażeniem technicznym,
 - g) stanowiska archeologiczne oraz wszystkie przedmioty ujawnione w wyniku badań archeologicznych lub znalezisk trwale związane z gruntem (np. jaskinie, kopalnie pradziejowe, grodziska, cmentarzyska, kurhany itp.),
 - h) obiekty etnograficzne takie jak: typowe układy zabudowy miast i osiedli wiejskich i budowle wiejskie,

- i) obiekty techniki i przemysłu, budowle, konstrukcje, warsztaty, urządzenia trwale związane z gruntem, (np. kopalnie, huty, cegielnie) a świadczące o rozwoju kultury materialnej, charakterystyczne dla dawnych i nowych form gospodarki, dokumentujące postęp nauki i techniki,
- j) miejsca i obiekty budowlane stanowiące świadectwo tradycji, upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
- k) inne nieruchomości zasługujące na trwałe zachowanie ze względu na ich wartość naukową, artystyczną lub kulturową.

2. Szczególne cechy nieruchomości zabytkowych

- 2.1 Czynniki odróżniającymi nieruchomości zabytkowe od innych nieruchomości są w szczególności: a) ich szczególna ochrona prawna, b) wartość architektoniczna, historyczna, naukowa lub artystyczna, c) ograniczenia w zakresie: korzystania i rozporządzania nimi, zmiany przeznaczenia lub sposobu użytkowania oraz dokonywania zmian i prac modernizacyjnych, d) obowiązek udostępniania społeczeństwu i wykorzystywania dla celów naukowych i dydaktyczno-oświatowych.
- 2.2 Czynniki wyróżniającymi nieruchomości zabytkowe wśród innych nieruchomości są:
 - a) integralność ich traktowania wraz z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem (gruntem, układem przestrzennym, percepcją i wzajemnymi relacjami widoków z nieruchomości i widokiem na nieruchomość, jej tło, kulisy i obrzeża, itp.),
 - b) sporadyczność ich pojawiania się w powszechnym obrocie rynkowym,
 - c) częsta utrata lub pogorszenie standardu przestrzennego, funkcjonalnego i użytkowego przypisanego ich pierwotnej funkcji.

3. Źródła danych i informacji o nieruchomości zabytkowej.

- 3.1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany poprzedzić czynności szacunkowe zebraniem niezbędnych danych i informacji o nieruchomości zabytkowej i uwzględnić je odpowiednio w procesie wyceny.
- 3.2. Źródłami danych i informacji o aktualnym stanie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, jej wartościach historycznych i kulturowych oraz zakresie przewidywanych prac konserwatorskich, poza

ogólnie wykorzystywanymi są zbiory dokumentów zawartych w rejestrze zabytków prowadzonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków właściwego ze względu na położenie nieruchomości, a w szczególności:

- a) decyzja o uznaniu dobra kultury za zabytek,
- b) karta ewidencyjna (tzw. biała karta),
- c) dokumentacja ikonograficzna i fotograficzna,
- d) dokumentacja historyczna,
- e) dokumentacja inwentaryzacyjna rysunkowa i opisowa,
- f) dokumentacja prawna,
- g) dokumentacja techniczna projektowa przewidywanych robót konserwatorskich i budowlanych,
- h) akta przeprowadzonych dotychczas robót konserwatorskich, kosztorysy powykonawcze ponoszonych nakładów inwestycyjnych na roboty konserwatorskie z podaniem źródła ich finansowania,
- i) inne dokumenty określające szczególne cechy nieruchomości zabytkowej.

3.3. W odniesieniu do pozostałych nieruchomości zabytkowych nie objętych rejestrem zabytków, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do uwzględnienia danych i informacji o które zwraca się do wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub służb mu podległych) właściwego ze względu na położenie nieruchomości, a w szczególności:

- a) dokumentacji historycznej,
- b) dokumentacji inwentaryzacyjnej rysunkowej i opisowej,
- c) dokumentacji ikonograficznej i fotograficznej,
- d) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w obszarze, której położona jest nieruchomość, a w wypadku braku takiego planu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 3.4. Źródłami informacji mogą być także opinie i opracowania specjalistyczne, o ile w ocenie rzeczoznawcy majątkowego są one niezbędne i winne poprzedzać opracowanie operatu szacunkowego.

4. Ogólne zasady określania wartości nieruchomości zabytkowej.

- 4.1. Określenie wartości nieruchomości zabytkowej winno być każdorazowo poprzedzone uzyskaniem opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków o przeznaczeniu i sposobie użytkowania przedmiotowej nieruchomości zabytkowej w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami oraz odpowiadającej jej wartości zabytkowej.
- 4.2. W odniesieniu do nieruchomości zabytkowych, w których znaczące części składowe stanowią:
- a) historyczne założenia parkowe,
 - b) historyczne założenia parkowo – ogrodowe,
 - c) inne zabytkowe zespoły przyrodnicze,
 - d) elementy punktowe i liniowe posiadające wartość historyczną, bądź będące pomnikami przyrody lub składnikami krajobrazu chronionego (pojedyncze drzewa, grupy drzew, zadrzewienia pasowe, alejowe, żywopłoty i inne),
 - e) elementy powierzchniowe (lasy, zadrzewienia, wrzosowiska, jeziora i stawy, strefy brzegowe cieków wodnych i inne).
 - zaleca się poprzedzić czynności szacunkowe uzyskaniem stosownej opinii wojewódzkiego konserwatora przyrody, w szczególności w zakresie form ochrony i sposobu użytkowania.
- 4.3. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wartość nieruchomości zabytkowej, winna być określona jako wartość integralna jej części składowych oraz gruntu wraz z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem, widokiem i wglądami zewnętrznymi na tego typu nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem roli i znaczenia elementów przyrodniczych podnoszących tą wartość z uwagi na wzrost walorów widokowo-krajobrazowych nieruchomości.
- 4.4. W wypadku kiedy cel wyceny nieruchomości zabytkowej wymaga odrębnego określenia wartości gruntu oraz wartości części składowych

nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy posiłkujący się właściwie dobraną metodologią wyceny winien uwzględnić fakt, iż suma wartości rynkowych poszczególnych składowych części nieruchomości nie zawsze jest tożsama z wartością rynkową nieruchomości zabytkowej określaną według zasad jak w pkt. 4.3.

- 4.5. W procesie wyceny nieruchomości zabytkowej rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany uwzględnić obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i technik szacowania nieruchomości, mając na uwadze szczególnie:
- a) ustalenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub służb konserwatorskich jemu podległych,
 - b) ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszaru jej położenia i otoczenia,
 - c) cel dla jakiego wycena i operat szacunkowy będzie wykorzystany,
 - d) dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny,
 - e) stan techniczny i funkcjonalno-użytkowy przedmiotu wyceny,
 - f) inne okoliczności wynikające z zabytkowego charakteru nieruchomości.
- 4.6. Wartość nieruchomości zabytkowej określa się mając na uwadze stan pełnej technicznej i funkcjonalnej użyteczności (używalności) oraz wymaganego standardu zabytkowego uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków i pomniejsza się o wielkość nakładów inwestycyjnych (kosztów) o których mowa w pkt .5.3. standardu, niezbędnych na doprowadzenie nieruchomości do tego standardu.
- 4.7. Jeżeli przepis szczególny nie określa wymaganego rodzaju wartości (wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa) rzeczoznawca majątkowy określa wynik końcowy wyceny nieruchomości zabytkowej po określeniu i odpowiednim wykorzystaniu obu rodzajów wartości, uzasadniając wynik końcowy.
- 4.8. Jeżeli nieruchomość lub jej część składowa zostały wpisane do rejestru zabytków, w procesie wyceny nie powinny być w żadnym wypadku uwzględniane szczególne warunki bądź zasady sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd lub inne formy władania, w szczególności w zakresie bonifikat od ceny lub bonifikat od opłat,

zwolnień od podatku i inne. Zachowanie tej zasady winno być potwierdzone w operacie szacunkowym odpowiednią klauzulą.

5. Określanie wartości rynkowej nieruchomości zabytkowej.

5.1. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejść: dochodowego lub porównawczego, działając przede wszystkim w oparciu o pełne rozeznanie aktualnych zachowań rynku nieruchomości, właściwego dla położenia nieruchomości, a także klasy, rodzaju i charakteru nieruchomości zabytkowej. Z uwagi na szczególnie, unikalny charakter nieruchomości zabytkowych, konieczne jest dla tego rodzaju nieruchomości posiłkowanie się informacjami i danymi zebranymi z rynków nieruchomości:

- a) miejscowego (lokalnego),
- b) sąsiednich o zasięgu regionalnym,
- c) o szerszym zasięgu: ponadregionalnym lub krajowym, (w odniesieniu do nieruchomości podobnych rodzajów i zbliżonym charakterze przestrzenno-użytkowym),
- d) o zasięgu międzynarodowym (w odniesieniu do nieruchomości o szczególnym znaczeniu, unikalnej wartości np. zakwalifikowanych jako zabytki klasy O)

5.2. Gromadzenie szczegółowych danych i informacji rynkowych a także ich archiwizacja należy do obowiązków rzeczoznawcy majątkowego specjalizującego się w wycenie nieruchomości zabytkowych.

5.3. Wartość rynkową nieruchomości zabytkowej, jeśli przynosi ona lub może przynosić dochód, określa się przy zastosowaniu podejścia dochodowego i wykorzystaniu metod i technik szacowania właściwych dla tego podejścia. W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy uwzględnia zarówno korzyści jakie może osiągnąć, koszty jakie będzie zmuszony ponieść dla jej ochrony wynikającej z przepisów szczególnych, a także ograniczenia nakazowe, z jakimi będzie się musiał liczyć właściciel (użytkownik) nieruchomości wymienionymi poniżej:

- a) korzyści właściciela (użytkownika) nieruchomości:- przychody wynikające z tytułu umów najmu/dzierżawy nieruchomości,- przychody wynikające z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej i innej, przy uwzględnieniu szczególnego prestiżu i atrakcyjności nieruchomości zabytkowej,

- b) koszty wynikające z tytułu użytkowania i najmu/dzierżawy nieruchomości,
- c) koszty wynikające z tytułu niezbędnych nakładów finansowych na doprowadzenie nieruchomości do standardu użytkowego określonego przez właściwe służby konserwatorskie,
- d) obciążenia i ograniczenia nakazowe i wynikające ze szczególnego charakteru nieruchomości:
 - nakazy, zakazy i ograniczenia w granicach objętych ochroną oraz pracach adaptacyjno-konserwatorskich związanych z przystosowaniem nieruchomości do właściwej formy przestrzenno – użytkowej,
 - nakazy i zalecenia wojewódzkiego konserwatora zabytków co do zakresu koniecznych robót konserwatorskich oraz terminy ich wykonania,
 - ograniczenia wynikające z wydłużonego czasu oczekiwania z uwagi na zwiększoną ilość niezbędnych uzgodnień dokumentacji techniczno-projektowej warunkującej pozwolenie na wszelkie roboty budowlano-konserwatorskie,
 - obciążenia wynikające z konieczności stosowania: określonych tradycyjnych metod realizacji prac budowlano-konserwatorskich, droższych materiałów budowlanych oraz zatrudniania wysokokwalifikowanych specjalistów przy pracach budowlano-konserwatorskich, a także rekultywacyjnych terenów zielonych oraz zagospodarowania terenu otoczenia nieruchomości- inne ograniczenia i obciążenia o charakterze indywidualnym w zależności od rodzaju i prestiżu nieruchomości.

5.4. Rzeczoznawca majątkowy winien ograniczyć do szczególnych przypadków zastosowanie podejścia dochodowego wyceny nieruchomości zabytkowej, która na datę wyceny nie posiada charakteru nieruchomości komercyjnej (dochodowej).

Odstępstwo od tej zasady dotyczy sytuacji, kiedy ustalenie wartości rynkowej takiej nieruchomości nie jest możliwe przy zastosowaniu podejścia porównawczego, a także kiedy z celu wyceny wynika potrzeba określenia wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA). W tych wypadkach rzeczoznawca jest zobowiązany do szczegółowego uzasadnienia przyjętych do analiz założeń i prognoz,

które w żadnym wypadku nie mogą naruszać zasad i wymogów ochrony zabytku określonych przez służby konserwatorskie.

- 5.5. Wartość rynkową nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się na podstawie cen transakcyjnych kształtujących się w obrocie rynkowym podobnych nieruchomości odpowiednio do ich rodzaju, klas, liczby oraz charakteru funkcjonalnego i użytkowego.
- 5.6. Wartość rynkową nieruchomości zabytkowej w podejściu porównawczym określa się przy uwzględnieniu podobieństwa:
 - a) cech materialnych takich jak: lokalizacja, dostępność komunikacyjna, bezpośrednie otoczenie, wielkość terenu działki gruntowej, parametry techniczno-ekonomiczne budynków, budowli a także drzewostanów, układ przestrzenno-funkcjonalny tych elementów i ich wzajemne relacje, ich stan techniczny i użytkowy, stopień i stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, ewentualne możliwości rozwojowe wynikające z ustaleń konserwatora zabytków, konserwatora przyrody, a także zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inne,
 - b) cech niematerialnych takich jak: szczególna atrakcyjność miejsca lokalizacji i założenia przestrzenno – architektonicznego, jednolitość stylowa i estetyka formy architektonicznej, wartość historyczna i kulturowa, rzadkość występowania tego rodzaju nieruchomości (podaż), aktualne zainteresowanie okresowe mody na tego rodzaju nieruchomości (popyt) na poszczególnych wymienionych rynkach nieruchomości, inne.
- 5.7. W procesie wyceny nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego rzeczoznawca majątkowy dokonuje na podstawie opisanych wyżej cech każdorazowo uzasadnionego wyboru nieruchomości porównywalnych w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ustalając indywidualnie atrybuty oraz ich wagi na podstawie prowadzonych równoległe analiz aktualnych zachowań terytorialnie właściwych rynków nieruchomości.
- 5.8. Przy wyborze transakcji rynkowych przyjętych do porównania należy pominąć transakcje zawarte z uwzględnieniem warunków wynikających ze szczególnych przepisów prawa.

W wypadku, kiedy sytuacja szczególna (ograniczona baza danych) zmusza rzeczoznawcę majątkowego do uwzględnienia w porównaniach takich transakcji, dokonuje on w odniesieniu do nich niezbędnej korekty

z uwagi na szczególną formę dokonanej transakcji uzasadniając przyjętą wagę.

- 5.9. W podejściu porównawczym nie stosuje się do wyceny nieruchomości zabytkowych metody analizy statystycznej rynku z uwagi na specyfikę przedmiotu wyceny, jego częstą odmienność oraz ograniczoną liczbę transakcji rynkowych na rynku nieruchomości.

6. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości zabytkowej

- 6.1. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabytkowej jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia i stanowi sumę wartości rynkowej gruntu i kosztów odtworzenia poszczególnych części składowych elementów nieruchomości (budynki, budowle i inne elementy zagospodarowania przestrzennego trwale związane z gruntem w tym także elementy przyrodnicze).
- 6.2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabytkowej nie może być w żadnym wypadku utożsamiana z wartością rynkową nieruchomości.
- 6.3. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się przy zastosowaniu odpowiednio:
 - a) podejścia porównawczego, metodą porównywania parami, do wyceny gruntu jako kosztu jego nabycia,
 - b) podejścia kosztowego, do określania wartości odtworzeniowej części składowych nieruchomości.
- 6.4. W wypadku nakazanej szczególnym przepisem konieczności odrębnej wyceny gruntu rzeczoznawca majątkowy posługuje się podejściem porównawczym metodą porównywania parami, mając na uwadze fakt, że w terenach niezurbanizowanych nie powinien w żadnym wypadku posiłkować się do porównań cenami transakcyjnymi gruntów przeznaczonych do produkcji rolnej bądź leśnej. W szczególnych wypadkach rzeczoznawca majątkowy, posiadając niezbędne dane może dokonać wyceny takich gruntów podejściem mieszanym, metodą pozostałościową przy wykorzystaniu podejścia dochodowego oraz analizy niezbędnych nakładów inwestycyjnych. Otrzymana różnica stanowi pozostałościową wartość gruntu.
- 6.5. W podejściu kosztowym rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową budynków i budowli części składowych nieruchomości przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia, posiłkując się technikami: szczegółową albo elementów scalonych.

- 6.6. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zastosowanie:
- a) metody kosztów likwidacji
 - może to dotyczyć wyłącznie obiektów w odniesieniu, do których służby nadzoru budowlanego w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków wydały decyzję nakazującą likwidację bądź rozbiórkę budynku, budowli.
 - b) techniki wskaźnikowej
 - może to dotyczyć w szczególności niewielkich budynków, budowli i elementów zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego składowych wycenianej nieruchomości o prostej, niezłożonej funkcji użytkowej, pozbawionych nadto cech stylowych.
- 6.7. W podejściu kosztowym, w odniesieniu do wyceny nieruchomości zabytkowych nie należy stosować metody kosztów zastąpienia.
- 6.8. Zastosowanie metod i technik określania wartości odtworzeniowej nieruchomości zabytkowej obliguje rzeczoznawcę majątkowego do dokonania szczególnie wnikliwej oceny stanu techniczno-użytkowego nieruchomości rozumianej jako wzajemna relacja tradycyjnie definiowanego zużycia technicznego budynku (budowli i innych części składowych nieruchomości), poszerzonego nadto o dodatkową ocenę zużycia detalu architektonicznego (utrata wartości architektonicznej) oraz zużycia funkcjonalno-użytkowego budynku (budowli i innych elementów składowych nieruchomości bądź całego zespołu tych elementów jeżeli występują one jako zabytkowy kompleks zespół architektoniczny bądź zespół urbanistyczny).
- 6.9. Szczególnie pomocne dla określenia poziomu wymienionych rodzajów zużycia będą w tym wypadku dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkowe analizy ustalające szacunkowo wartość niezbędnych nakładów inwestycyjnych koniecznych do doprowadzenia obiektu (zespołu obiektów) do:
- a) odzyskania pełnej użyteczności (używalności) technicznej,
 - b) odzyskania pełnej wartości architektonicznej, zabytkowej czy kulturowej,
 - c) odzyskania pełnej użyteczności funkcjonalno-użytkowej, 6.9. – zgodnie z wytycznymi uzgodnionymi z konserwatorem zabytków.

Określona poprzez wymienione analizy wartość niezbędnych nakładów inwestycyjnych koniecznych do odzyskania pełnej wartości

nieruchomości zabytkowej (jak wyżej) winna być utożsamiana w tym rozumieniu jako wymierna wielkość utraconej rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości.

6.10. Z uwagi na to, że wymienione w poz. 6.8. i 6.9. cechy obniżające wartość są od siebie niezależne lub mogą występować równolegle rzeczoznawca majątkowy ustalając koszt odtworzenia netto części składowych nieruchomości zabytkowej (koszt odtworzenia brutto pomniejszony o wymienione rodzaje zużycia obiektu) winien uwzględnić i określić ich poziom odrębnie, niezależnie. (W poz. 7.5 Komentarza do Standardu V.3 zawarte są uwagi szczegółowe).

6.11. Jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny wymienionych w poz. 4.2. standardu nieruchomości i ich części składowych określając ich wartość jako:

- wartość rynkową, względnie
- wartość odtworzeniową

przy zachowaniu obowiązujących sposobów wyceny oraz metod i technik szacowania, uwzględniając w sposób szczególny:

- a) ich integralność krajobrazową rozumianą jako harmonijne powiązanie ocenianego środowiska przyrodniczego i jego poszczególnych elementów z elementami architektonicznymi (kubaturowymi) nieruchomości,
- b) ich atrakcyjność krajobrazową rozumianą jako wpływ poszczególnych elementów ocenianego środowiska przyrodniczego na bezpośrednie otoczenie elementów architektonicznych, w sposób znacząco oddziałujący na wartość nieruchomości o charakterze zabytkowym,
- c) ich przydatność krajobrazowo-przestrzenną rozumianą jako przydatność określonego elementu ocenianego środowiska przyrodniczego w strukturze przestrzenno-architektonicznej nieruchomości o charakterze zabytkowym dla działań konserwatorskich rozumianych jako: (konserwacja utrzymanie stanu istniejącego; (rekompozycja odsłanianie elementów zacierających układ, odtwarzanie brakujących elementów kompozycyjnych; (restauracja (rewaloryzacja) adaptacja wymagająca oprócz zabiegów konserwatorskich wprowadzenia w związku z nową funkcją zmian w kompozycji lub dokomponowanie nowych części;
 - (restytucja odtworzenie na nowo na podstawie śladów i materiałów ikonograficznych;

- (likwidacja z uwagi na eklektyzm (bezstylowość historyczną) układu, przeinwestowanie i nadmierne ozdabianie układu historycznego. (bezwzględnie konieczna ocena w przypadku wyceny nieruchomości zabytkowej ze znaczącymi elementami przyrodniczymi dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania WRA). Wymienione czynniki wpływają bowiem bardziej znacząco na zwiększenie lub zmniejszenie wartości wycenianej nieruchomości zabytkowej, a nie ocenianego elementu przyrodniczego, który najczęściej nie posiada wymiernej wartości materialnej, z uwagi na ograniczenia, którym podlega.
- (patrz także: poz. 4.3, 4.4 i 6.1 niniejszego standardu)Rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w wycenie opisanych elementów powyższe uwarunkowania, winien każdorazowo uzasadnić ich wpływ na wynik dokonanej wyceny.

7. Załącznik do Standardu stanowi Komentarz do Standardu V.3 wraz ze słownikiem pojęć konserwatorskich, architektonicznych i urbanistycznych.

8. Nota redakcyjna dotycząca opracowania i rozpowszechniania Standardu V.3.

Założenia do Standardu V.3 opracowali: Adam Eliasiewicz, Maria Bogdani – Czepita, Marek Kumela.

Opracowanie standardu wykonano w zespole:

Adam Eliasiewicz (kierownik zespołu), Stanisława Kalus, Andrzej Kalus, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega.

Niniejszy Standard V.3 został zatwierdzony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 7 marca 1998 r. i włączony do Standardów Zawodowych jako opracowanie pierwsze dla tematu.