

WYCENA
SZKÓD NA NIERUCHOMOŚCI
I ODSZKODOWAŃ

1. SZKODA

1.1. ZNACZENIE POTOCZNE SŁOWA SZKODA

Według Słownika Języka Polskiego¹ **szkoda to strata materialna lub moralna; uszczerbek**. Można doznać szkody, inaczej ponieść szkodę, narazić kogoś na szkodę, spowodować wyrządzić lub naprawić szkodę. Słowo szkoda w języku polskim jest kojarzone najczęściej ze stratami na nieruchomości; szkoda na polu, w lesie, łowiecka, górnicza. Obecnie szkoda to także strata wartości niematerialnych. Stąd bardziej pełne określenie znaczenia słowa szkoda byłoby takie, że jest to **strata majątkowa lub moralna**.

1.2. POJĘCIE SZKODY W RÓŻNYCH DZIEDZINACH NAUKI I PRAKTYKI

1.2.1. SZKODA JAKO KATEGORIA EKONOMICZNA

O szkodzie jako kategorii ekonomicznej możemy mówić gdy dochodzi do uszczuplenia majątku danej osoby czy jednostki organizacyjnej². Nie jest ważne w tym przypadku kto wyrządził szkodę, kto jest winy i czy poszkodowany przyczynił się do powstania szkody. Nie jest także istotne czy z tytułu wyrządzonej szkody będzie przysługiwało odszkodowanie. Brak uszczerbku majątkowego powoduje, że nie można mówić o szkodzie jako kategorii ekonomicznej. Można powiedzieć, że **szkoda to strata ekonomiczna będąca rezultatem naruszenia majątku lub reputacji a także krzywdy wyrządzonej osobie**. Istotnym problemem jest określenie wartości szkody w pieniądzu.

1.2.2. SZKODA JAKO KATEGORIA PRAWNA

Szkoda jako kategoria prawna nie jest zdefiniowana w polskich przepisach prawa. Art. 361 § 2 k.c. zawiera zasadę według której „**naprawienie szkody obejmuje straty, który poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono**”. Szkoda jako kategoria prawna to uszczerbek majątkowy ale także niemajątkowy - krzywda. Definicje formułowane przez doktrynę i orzecznictwo zawierają zastrzeżenia i ograniczenia szerokiego pojęcia szkody. Szkodę majątkową ogranicza się tylko do strat, które nastąpiły wbrew woli poszkodowanego. Stwierdza się, że bez naruszenia normy prawnej nie można mówić o szkodzie³. Na podstawie literatury, można przyjąć, że **szkoda jako kategoria prawna to naruszenie prawnie chronionych dóbr i interesów, które następuje wbrew woli poszkodowanego**⁴.

1.2.3. SZKODA W INNYCH DZIEDZINACH

W dziedzinie **techniki** mówimy zwykle o uszkodzeniu, zużyciu i zniszczeniu rzeczy. W dziedzinie **ochrony środowiska** występuje pojęcie szkody ekologicznej. W obu tych obszarach badane są zagadnienia monitorowania, zapobiegania i naprawiania szkód. Szkoda jest jednym z podstawowych pojęć w dziedzinie **ubezpieczeń**. Szkody majątkowe i krzywdy jednostek i zbiorowości ludzkich mogą być też rozważane jako problem: **moralny, społeczny czy polityczny**.

1.3. RODZAJE SZKÓD

1.3.1. SZKODA MAJĄTKOWA

Szkodę majątkową najczęściej definiuje się jako **uszczerbek w majątku poszkodowanego, który jest wynikiem naruszenia prawnie chronionych dóbr i interesów i następuje wbrew jego woli**. Majątek to zarówno aktywa jak i pasywa. Szkoda może więc polegać na zmniejszeniu aktywów lub powiększeniu pasywów poszkodowanego.

¹ Słownik Języka Polskiego pod redakcją naukową prof. Mieczysława Szymczaka. PWN Warszawa 1995 r.

² Ohanowicz A., Górski J.: Zarys prawa zobowiązań, Warszawa 1970 r.

³ Szpunar A.: Odszkodowanie za szkodę majątkową. Szkoda na mieniu i osobie. Oficyna Wydawnicza Branta Bydgoszcz 1998 r.

⁴ Prawo asekuracyjne kwartalnik 01 2002 r.

1.3.1.1.SZKODA NA MIENIU

Mienie to własność i inne prawa majątkowe (art. 44 k.c.). Szkada na mieniu jest rodzajem szkody majątkowej. **Jest to strata dotycząca rzeczy i praw majątkowych.**

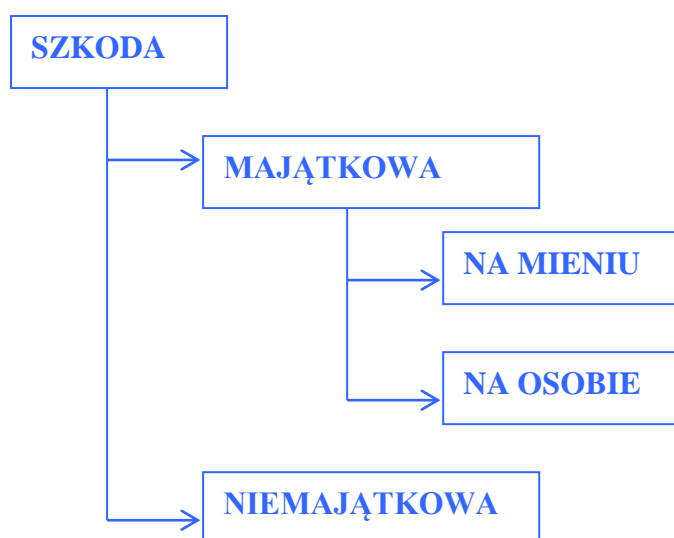
1.3.1.2.SZKODA NA OSOBIE

Jest to szkoda dotycząca osoby poszkodowanego. Jej konsekwencją jest utrata majątku. Jest to więc rodzaj szkody majątkowej. Szkada na osobie może polegać na uszkodzeniu ciała, naruszeniu zdrowia czy pozbawienia życia lub na naruszeniu innych dóbr osobistych.

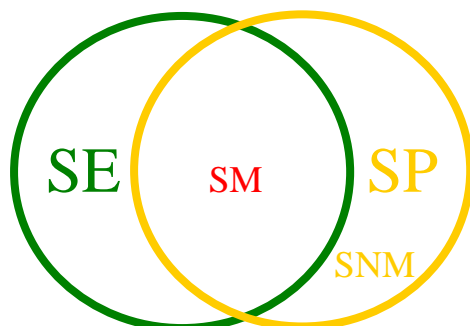
1.3.2. SZKODA NIEMAJĄTKOWA

Szkoda niemajątkowa nazywana jest krzywdą i jest to naruszenie dóbr osobistych i interesów poszkodowanego bez zmniejszenia jego majątku.

Powyższe podziały szkód przedstawiono na rys. 1 i 2.



Rys.1. Podstawowe rodzaje szkód



Rys. 2. Obszary; szkody jako kategorii ekonomicznej **SE** i kategorii prawnej **SP** (**SM** – szkoda majątkowa, **SNM** – szkoda niemajątkowa)

1.3.3. SZKODA OBECNA

Szkoda obecna jest określona na aktualny moment czasowy zwykle bezpośrednio po zdarzeniu. Nie obejmuje strat które mogą powstać w przyszłości w związku z tym zdarzeniem. Szkoda obecna jest częścią składową „całej” szkody jeśli wystąpią szkody przyszłe. Pojęcia szkoda obecna, przyszła i ewentualna są przeniesione na nasz grunt z literatury francuskiej i nie zawsze prawidłowo definiowane w języku polskim.

1.3.4. SZKODA PRZYSZŁA

Szkoda przyszła powstaje w jakiś czas po zdarzeniu, jest konsekwencją zdarzenia wywołującego szkodę. Może mieć charakter ciągły, lub może wystąpić w przyszłości skończoną ilość razy.

1.3.5. SZKODA EWENTUALNA

Szkoda ewentualna powstanie wówczas gdy wystąpią pewne określone zdarzenia, ma ona charakter hipotetyczny. Możemy ją przewidywać z pewnym stopniem prawdopodobieństwa.

1.3.6. SZKODA BEZPOŚREDNIA

Szkoda bezpośrednia jest związana bezpośrednio ze zdarzeniem. Zniszczenie budynku wskutek pożaru jest szkodą bezpośrednią.

1.3.7. SZKODA POŚREDNIA

Szkoda pośrednia jest związana pośrednio ze zdarzeniem wywołującym szkodę. W przypadku zniszczenia budynku przez pożar wystąpią szkody pośrednie polegające na konieczności wynajmu mieszkania na pewien czas, utraty zarobków przez poszkodowanych itp. Szkody pośrednie są zwykle **szkodami przyszłymi**. Często określa się je jako **szkody następne**.

1.3.8. SZKODA RZECZYWISTA

Szkoda rzeczywista (damnum emergens) nie uwzględnia utraconych korzyści. Obejmuje tylko straty bezpośrednie które poszkodowany poniósł.

1.3.9. UTRACONE KORZYŚCI

Utracone korzyści (lucrum cessans) to zyski, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. W ujęciu ekonomicznym jest to część całej szkody. Jednak przepisy prawa w wielu przypadkach wyłączają utracone korzyści z odszkodowania.

2. ODSZKODOWANIE

2.1. POJĘCIE ODSZKODOWANIA

Odszkodowanie to świadczenie należne w przypadkach określonych w przepisach prawa lub umowie podmiotowi który poniósł szkodę.

Słowo odszkodowanie jest w języku polskim złożeniem słowa szkoda i używane jest w odniesieniu do szkód majątkowych. W przypadku szkód niemajątkowych używamy terminu zadośćuczynienie.

2.2. RODZAJE ODSZKODOWAŃ

Podział odszkodowań wynika z tytułu prawnego z jakiego odszkodowanie jest przyznawane np. odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości, odszkodowanie za „mienie zabużańskie” itp.

2.3. ZASADA PEŁNEGO ODSZKODOWANIA

Postulaty zasady pełnego odszkodowania są następujące:

- Naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku, nie dopuszczając jednak do nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego,
- Naprawienie szkody obejmuje zarówno straty, jakie poszkodowany poniósł, jak i korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone,
- Pełne odszkodowanie powinno uwzględniać szczególną wartość jaką dana rzecz miała dla poszkodowanego.

Zasada pełnego odszkodowania w praktyce doznaje poważnych ograniczeń. Wynikają one ze szczególnych przepisów ustawy lub postanowień umownych⁵.

3. NIERUCHOMOŚĆ

3.1. DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI

Definicja nieruchomości zawarta jest w art. 46 § 1 k.c.:

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

W skład nieruchomości może wchodzić jedna lub wiele działek ewidencyjnych nawet nie graniczących ze sobą, gdy uregulowane są w jednej księdze wieczystej. Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych (r.m.r.r.b.) Nieruchomości lub ich części w działalności gospodarczej są środkami trwałymi. Nieruchomość można rozpatrywać jako rzecz lub jako wiązkę praw. Nieruchomość rozważana jako wiązka praw oznacza wszystkie udziały prawne, pożytki oraz prawa związane z własnością nieruchomości rozważanej jako rzecz⁶. Rozróżnienie takie jest istotne gdyż **szkoda na nieruchomości może polegać na naruszeniu samej nieruchomości, ale także na naruszeniu praw związanych z nieruchomością.**

3.2. RODZAJE NIERUCHOMOŚCI

Podstawowy podział nieruchomości wynikający z definicji:

- nieruchomość gruntowa (niezabudowana, zabudowana),
- nieruchomość budynkowa,
- nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny, użytkowy).

Biorąc pod uwagę funkcje można wyróżnić następujące rodzaje nieruchomości:

- nieruchomość rolna (definicja w k.c.),
- nieruchomość leśna,
- nieruchomość przemysłowa,
- nieruchomość rekreacyjna.

3.3. CZĘŚCI SKŁADOWE NIERUCHOMOŚCI

Części składowe (art. 47 k. c.):

- grunt
- budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane
- drzewa i inne rośliny od chwili posadzenia lub zasiania
- prawa związane z własnością nieruchomości

⁵ Szpunar A.: Odszkodowanie za szkodę majątkową. Szkoda na mieniu i osobie. Oficyna Wydawnicza Branta Bydgoszcz 1998 r.

⁶ Wycena nieruchomości, The Appraisal of Real Estate, The Appraisal Institute Chicago 2000. Wydanie polskie PFSRM Warszawa

- powierzchniowe wody stojące (u.p.w.)
- złoża kopalin nie stanowiące własności Skarbu Państwa (u.p.g.g.)
- pomieszczenia przynależne do lokalu choćby nawet bezpośrednio do niego nie przylegały takie jak piwnica, strych, komórka, garaż - dotyczy nieruchomości lokalowych (u.w.l.)

Częściami składowymi nie są:

- urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu
- wody podziemne - stanowiące własność Skarbu Państwa (u.p.w.)

3.4. POŻYTKI

Pożytki rzeczy (art. 53 k.c.):

- Pożytki naturalne rzeczy to plody rzeczy i jej części składowe dopiero po ich odłączeniu jakie przynosi rzecz według zasad prawidłowej gospodarki (np. owoce, plody rolne, drewno wycięte w ramach planowej wycinki)
- Pożytki cywilne rzeczy to dochody jakie przynosi rzecz na podstawie określonego stosunku prawnego np. czynsz

Pożytki prawa (art. 54 k.c.):

- Pożytki naturalne prawa są to dochody, które przynosi prawo, np. prawo użytkowania wieczystego dla wieczystego użytkownika, prawo najmu dla najemcy itp.
- Pożytki cywilne prawa to dochody jakie przynosi prawo na podstawie określonego stosunku prawnego np. odsetki od umowy kredytowej

Inne dochody z nieruchomości nie będące pożytkami:

- **odszkodowanie za szkodę na nieruchomości,**
- wiatrołomy

3.5. PRZYNALEŻNOŚCI

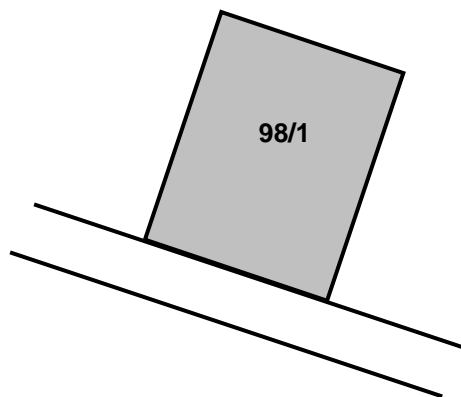
Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi (art. 51 k. c.)

Przynależności nieruchomości to np.:

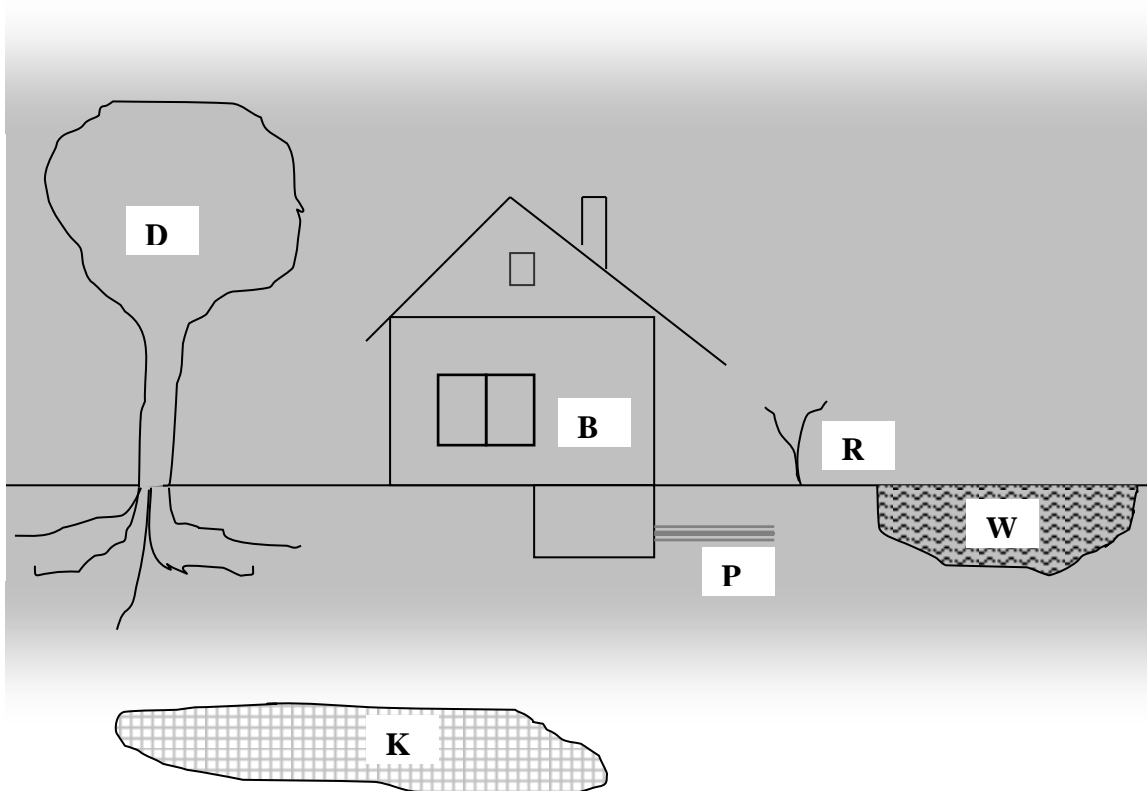
- klucz do drzwi budynku lub lokalu,
- meble i inne ruchomości w mieszkaniu.

3.6. PRZESTRZENNE GRANICE PRAWA WŁASNOŚCI

Granice nieruchomości na płaszczyźnie poziomej, na gruncie można jednoznacznie określić. Są to granice działki lub działek (rys. 1). W płaszczyźnie pionowej granice nieruchomości nie są jednoznacznie określone (rys. 2).



Rys. 4. Granice nieruchomości w płaszczyźnie poziomej



Rys. 4. „Granice” nieruchomości w płaszczyźnie pionowej (oznaczenia: D – drzewo, B – budynek, K – złożę kopaliny, R – roślina, P – przyłącze sieci, W – woda)

3.7. OCHRONA WŁASNOŚCI

Ochrona własności zapisana jest w **Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej**, której art. 21 mówi:

1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.
2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Następne regulacje w tej dziedzinie zawarte są w kodeksie cywilnym które chronią właściciela w przypadku naruszeń własności:

Roszczenie windykacyjne

Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k. c.)

Przykład: roszczenie wydzierżawiającego (właściciela) o zwrot wydzierżawionej nieruchomości po wygaśnięciu umowy

Roszczenie negatoryjne

Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k. c.)

Przykłady: wypas bydła na cudzym gruncie, niedozwolone immisje w stosunkach sąsiedzkich

3.8. OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

Własność i użytkowanie wieczyste są prawami rzeczowymi. Obok nich występują ograniczone prawa rzeczowe:

1. **użytkowanie**
2. **służebność**

3. zastaw
4. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego
5. spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego
6. prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej
7. hipoteka

4. SZKODA NA NIERUCHOMOŚCI

4.1. DEFINICJA SZKODY NA NIERUCHOMOŚCI

Szkoda na nieruchomości to strata majątkowa wynikła z naruszenia nieruchomości.

Określenie „na nieruchomości” znaczy, że szkoda dotyczy nieruchomości. Naruszenie może odnosić się do samej nieruchomości jak i praw do niej. W ujęciu prawnym ww. definicja powinna zawierać następujące ograniczenia:

- **naruszane są tylko prawnie chronione dobra,**
- **naruszenie następuje wbrew woli poszkodowanego.**

Wyżej sformułowana definicja nie obejmuje szkód, które powstają w wyniku naruszenia nieruchomości ale dotyczą osoby czy ruchomości. Jednak ścisły związek tych szkód ze szkodami na nieruchomości spowodował, że w wielu miejscach niniejszego opracowania jest o nich mowa. Są to szkody będące konsekwencją naruszeń nieruchomości i stąd zupełne oddzielenie ich od szkód na nieruchomości jest niemożliwe i niecelowe.

4.2. RODZAJE SZKÓD NA NIERUCHOMOŚCI

4.2.1. SZKODA WYNIKAJĄCA Z NARUSZENIA NIERUCHOMOŚCI JAKO RZECZY

4.2.1.1. RODZAJE ODDZIAŁYWAŃ I NARUSZEŃ

Rodzaje oddziaływań szkodotwórczych na nieruchomość:

- **fizyczne**
- **chemiczne**
- **biologiczne**

- **wewnętrzne,**
- **zewnętrzne.**

- **bezpośrednie,**
- **pośrednie.**

Szkoda na nieruchomości może powstać zarówno na skutek działania jak i na skutek braku działania (zaniechania).

Rodzaje naruszeń szkodotwórczych na nieruchomości:

- **zniszczenie** (obiektów budowlanych, drzew, upraw i zasiewów, gruntu),
- **uszkodzenie** (jw.),
- **zanieczyszczenie** (powietrza, gruntu, wód, środowiska),
- **immisja** (wpuszczenie czynników zakłócających, naniesienie obiektów).

Oczywiste jest, że naruszenia wykonywane w ramach prawidłowej gospodarki na nieruchomości nie będą powodowały szkód.

4.2.1.2.SZKODY W UPRAWACH I ZASIEWACH

Wynikają z naruszenia roślin jako części składowych nieruchomości uprawianych w celach produkcyjnych lub ozdobnych.

4.2.1.3.SZKODY W UPRAWACH LEŚNYCH

Wynikają z naruszenia drzewostanu i upraw leśnych produkcyjnych.

4.2.1.4.SZKODY DOTYCZĄCE DRZEW I KRZEWÓW

Wynikają z naruszenia drzew, zadrzewień i krzewów o funkcjach poza produkcyjnych.

4.2.1.5.SZKODA EKOLOGICZNA

Szkoda ekologiczna nie jest zdefiniowana w polskich ustawach. Także nauka nie stworzyła jednolitej definicji. Można przyjąć następującą definicję B. Baranowskiej-Dudkiewicz:

Za szkodę ekologiczną uważa się negatywne skutki środowiskowe, spowodowane nadmiernym zanieczyszczeniem komponentów środowiska: powietrza, wody, gleby lub zmianami w ekosystemach, znajdujących się w zasięgu oddziaływania sprawcy⁷

4.2.1.6.SZKODY NA OBIEKCIE BUDOWLANYM

Wynikają z naruszenia (uszkodzenia, zniszczenia) obiektów budowlanych.

4.2.2. SZKODA WYNIKAJĄCA Z NARUSZANIA NIERUCHOMOŚCI JAKO WIĄZKI PRAW

Ten rodzaj szkody polega na pozbawieniu, albo ograniczeniu prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innych praw do nieruchomości.

5. CELE I FUNKCJE WYCENY SZKÓD

Głównym celem wyceny szkód na nieruchomości jest ustalenie odszkodowania. Wycena odszkodowania jest zwykle **dowodem w sprawie** w postępowaniu sądowym lub administracyjnym, gdyż ustalenie odszkodowania leży w gestii sądu lub organu administracji. Wycena szkód na nieruchomości może być też wykonywana w celu określenia świadczenia odszkodowawczego wynikającego z uprzednio zawartej umowy.

Funkcje wyceny szkód są następujące:

- **Informacyjna;** polega na przedstawieniu stronom lub osobom trzecim informacji o wartości szkód, które zaistniały lub szkód ewentualnych,
- **Decyzyjna;** polega na dostarczaniu informacji stanowiących podstawę decyzji; na przykład udzielenia pomocy, wprowadzenia stanu klęski żywiołowej, zmian przepisów prawnych i innych.

6. RODZAJE WARTOŚCI W WYCENIE SZKÓD

Wynikiem wyceny jest wartość. Poniżej przedstawiono najczęściej określone w praktyce rodzaje wartości mające zastosowanie w wycenie szkód. Pochodzą one z następujących obszarów wyceny:

- gospodarki nieruchomościami,
- rachunkowości i podatków,
- ubezpieczeń.

⁷ Baranowska – Dudkiewicz B.: Wiadomości Ubezpieczeniowe 1993, nr 10 -12.

Wartość rynkowa W_R - najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniu, że strony są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy.

Wartość odtworzeniowa W_{OD} – wartość równa sumie wartości rynkowej gruntu i kosztu odtworzenia obiektów budowlanych i innych składników nieruchomości pomniejszonego o stopień zużycia.

Wartość indywidualna W_I – wartość nieruchomości dla konkretnego inwestora określona na podstawie jego założeń.

Wartość użytkowa W_U – jest bieżącą szacunkową wartością przyszłych przepływów pieniężnych, których oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów oraz jego likwidacji na zakończenie okresu użytkowania.

Wartość księgową W_K – jest różnicą wartości brutto środka trwałego (początkowej) i jego umorzenia. Wartość księgową jest stosowana w rachunkowości i wycenie przedsiębiorstw z zastosowaniem metod majątkowych. Inaczej nazywana jest wartością netto. Wartość ta wynika z zapisów księgowych i jej określenie nie wymaga zastosowania metod eksperckich.

Wartość godziwa W_G – jest to kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Dla środków trwałych jest to wartość rynkowa lub wartość według niezależnej wyceny. Wartość godziwa stosowana jest w rachunkowości.

W działalności ubezpieczeniowej inaczej definiuje się wartość odtworzeniową i używa się pojęcia wartości rzeczywistej:

Wartość odtworzeniowa - aktualny koszt zakupu lub wytworzenia przedmiotów tego samego rodzaju o zbliżonej jakości.

Wartość rzeczowista (techniczna) - wartość odtworzeniowa pomniejszona o stopień zużycia technicznego.

7. SPOSOBY WYCENY SZKODY NA NIERUCHOMOŚCI

W konkretnych stanach faktycznych należy określić wartość występujących elementów szkody korzystając z określonych technologii wyceny (tab. 1).

Tab. 1. Elementy szkody na nieruchomości i sposoby ich wyceny

Wartość szkody	Sposób wyceny
W_N – wartość nieruchomości	Podejścia, metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości
$W_{N1} - W_{N2}$ – zmniejszenie wartości nieruchomości W_{N1} – wartość nieruchomości w stanie gdyby szkoda nie nastąpiła W_{N2} – wartość nieruchomości po szkodzie	Podejścia, metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości

W_{NK} – wartość nakładów na przywrócenie stanu poprzedniego	Podejście kosztowe
W_{UK} – wartość utraconych korzyści W_{UKP} - wartość utraconych korzyści w okresie każdego roku $W_{UK1,2 \dots i}$ - wartość utraconych korzyści w latach przyszłych r_k – stopa kapitalizacji r_d – stopa dyskontowa	Technika kapitalizacji $W_{UK} = W_{UKP} \times \frac{1}{r_k}$ Technika dyskontowania $W_{UK} = \frac{W_{UK1}}{(1+r_d)^1} + \frac{W_{UK2}}{(1+r_d)^2} + \dots + \frac{W_{UKi}}{(1+r_d)^i}$
W_{KW} – koszty, wydatki W_{KWP} - wartość utraconych korzyści w okresie każdego roku $W_{KW1,2 \dots i}$ - wartość kosztów, wydatków w latach przyszłych r_k – stopa kapitalizacji r_d – stopa dyskontowa	Technika kapitalizacji $W_{KW} = W_{KWP} \times \frac{1}{r_k}$ Technika dyskontowania $W_{KW} = \frac{W_{KW1}}{(1+r_d)^1} + \frac{W_{KW2}}{(1+r_d)^2} + \dots + \frac{W_{KW_i}}{(1+r_d)^i}$

8. WYCENA SZKÓD W INWESTYCJACH LINIOWYCH W WYBRANYCH KRAJACH

8.1. REPUBLIKA FEDERALNA NIEMIEC

Podstawy prawne określania wartości odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech zawarte są w ustawach o gospodarce energetycznej i liniach telegraficznych oraz w rozporządzeniu o ogólnych warunkach zaopatrzenia w energię klientów taryfowych. Istnieje też bogate orzecznictwo sądów dotyczące tych zagadnień w szczególności linii elektrycznych napowietrznych. Inwestorami obiektów liniowych są w przeważającej części przedsiębiorstwa a nie państwo czy jednostki samorządu terytorialnego. Zasady określania odszkodowań uwzględniają jednak fakt, że linie budowane są w interesie ogółu (w celach publicznych/ (Kohne 1993, Aust, Jacobs 1997).

Odszkodowanie za szkody w uprawach obejmuje szkody bieżące i następne, które wystąpią w przyszłości. W przypadku gdy budowa prowadzona jest w okresie wegetacji roślin i z powierzchni zajętych pod budowę oraz przeznaczonych na dojazd nie można uzyskać zbioru, określa się wartość utraconego plonu. W przypadku gdy inwestycja przechodzi przez uprawy roślin pastewnych określa się koszt koniecznego zakupu pasz zastępczych. Odszkodowanie pomniejsza się o koszty, które mogą być zaoszczędzone na przykład koszty zbioru. Inwestorzy z reguły przeprowadzają rekultywację gruntów po zakończeniu budowy, ale gdy tak nie jest, oszacowane koszty rekultywacji zwiększają odszkodowanie. Szkody, które wystąpią w latach następnych, wynikające z naruszenia struktury gleby, oceniane są na podstawie porównań z powierzchniami nie dotkniętymi szkodą i rekompensowane corocznie. Przy niewielkich szkodach następnych jak również przy dających się przewidzieć stratach przyszłych określone jest jednorazowe odszkodowanie ryczałtowe. Szkody w polu występujące na skutek późniejszych prac związanych z konserwacją i naprawą sieci rekompensowane są na takich samych zasadach.

Odszkodowanie za lokalizację słupów wchodzi w rachubę tylko wtedy, jeżeli są to słupy linii wysokiego napięcia lub linii nie spełniającej zadań sieci lokalnej. Odbiorcy prądu muszą zaakceptować lokalizację i budowę linii przyłączeniowej bez odszkodowania. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja kiedy zajęcie gruntu obciąża jego właściciela bardziej niż jest to niezbędne do przyłączenia do sieci. Właściciel aby otrzymać odszkodowanie musi udowodnić obciążenie nieruchomości „ponad miarę”.

Odszkodowanie za lokalizację słupów uwzględnia następujące szkody i koszty odnoszące się do jednego roku:

- strata plonów na skutek utraty powierzchni z powodu lokalizacji słupów i konieczności zachowania bezpiecznej odległości od słupa przy pracach polowych,
- zmniejszenie plonów w okolicy słupa na skutek wielokrotnego przejeżdżania i niedokładności w pracach polowych,
- koszty dodatkowego czasu pracy (ludzi i maszyn),
- koszty zwalczania chwastów na nie uprawianej powierzchni.

Odszkodowanie liczone jest jako skapitalizowana wartość powyższych strat i kosztów.

Zakłady energetyczne które są właścicielami sieci elektrycznych zawierają umowy z organizacjami rolników dotyczące odszkodowań. Umowy te oparte są częściowo na badaniach empirycznych strat. Wysokość odszkodowania „za słupy” zależy od ich wysokości i umiejscowienia a także od ilości słupów na nieruchomości. Za drugi słup dodatkowe odszkodowanie wynosi 10% wartości odszkodowania za pierwszy słup, a za trzeci słup dodatek wynosi 20% itd. Odszkodowanie uwzględnia także rodzaj i poziom uprawy.

Poza odszkodowaniem wynikającym ze strat w wykorzystaniu gruntu określa się odszkodowanie za zmniejszenie wartości rynkowej obciążonego gruntu lub całego gospodarstwa. Odszkodowanie to przysługuje tylko wtedy gdy linie służą zaopatrzeniu ponad lokalnemu i prawo do budowy i eksploatacji linii jest wpisane do księgi wieczystej jako służebność osobista. Ten składnik odszkodowania odpowiada zmniejszeniu wartości pasa ochronnego gruntu pod linią a w wyjątkowych przypadkach zmniejszeniu wartości graniczących gruntów lub całego gospodarstwa. Przyczyną spadku wartości jest utrudnienie przeprowadzania zabiegów agrotechnicznych na przykład agrolotniczych czy deszczowania a także inne ograniczenia.

Zasady określania odszkodowań za zmniejszenie wartości rynkowej pasa gruntu na skutek budowy linii zostały określone przez orzecznictwo sądów. Do 1963 roku właściciele gruntów w Niemczech otrzymywali tylko niewielką opłatę uznaniową. Wyrok Trybunału Federalnego z 1963 roku zmienił tę praktykę. Od tego roku stosowano zasadę 20% zmniejszenia wartości rynkowej. W latach siedemdziesiątych stopa ta spadła do 10 – 13%, co było głównie spowodowane znacznym wzrostem cen gruntów. Obecnie zakłady energetyczne zawierają z organizacjami rolników umowy w których preferowane jest kwotowe określenie zmniejszenia wartości 1 m kw. gruntu. Dla gruntów o niskiej wartości rynkowej zmniejszenie wartości wynosi 20%, a w przypadku wzrostu wartości rynkowej stopa ta spada do 10%. Szerokość pasa ochronnego określa się na podstawie rzutu drgań przewodów między słupami. Gdy grunt jest dzierżawiony odszkodowanie za szkody wyrządzone w polu przysługuje dzierżawcy. Odszkodowanie za lokalizację słupów przyznawane jest właścicielowi gruntu. Powinien on jednak przyznać dzierżawcy odpowiedni rabat w czynszu dzierżawnym. Umowy określające wartość odszkodowania, mogą zawierać dodatkowe klauzule dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów w przyszłości. Zgodnie z nimi w przypadku zmiany przeznaczenia gruntu w pewnym okresie czasu (5 do 8 lat), przyznawane jest dodatkowe odszkodowanie związane ze spadkiem wartości gruntu wskutek przebiegającej nad nieruchomością linii przewodów. Dotyczy to przede wszystkim zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany.

W przypadku podziemnych sieci, odszkodowania szacowane są na podobnych zasadach. Odszkodowania nie wypłacane są gdy linie służą zaopatrzeniu miejscowemu. Po zakończeniu prac budowlanych na trasie linii występują straty następne. Oszacowanie tych strat może nastąpić przez porównanie z powierzchniami nie dotkniętymi szkodą. W praktyce wypłaca się kilkuletnie odszkodowanie lub jednokrotne odszkodowanie zryczałtowane. Najważniejszym odszkodowaniem jest odszkodowanie za zmniejszenie wartości rynkowej dotkniętej szkodą powierzchni pasa ochronnego. Przy przewodach gazowych ma on zwykle szerokość 10 m. W tym przypadku tak jak przy sieciach elektrycznych stosuje się kwotowe lub procentowe zmniejszenie wartości. Stawki są różne w zależności od regionu Niemiec. W umowach mogą być zawarte klauzule dodatkowe dotyczące terenów pod zabudowę lub bogactw naturalnych. Warunkiem udzielenia odszkodowania za zmniejszenie wartości jest wpisanie służebności osobistej do księgi wieczystej.

8.2. WIELKA BRYTANIA

Rurociągi

Podstawy prawne do wyceny odszkodowań są zawarte w odpowiednich ustawach: dla sieci kanalizacyjnych i wodociągów (Water Act 1989), dla sieci gazowych (Gas Act 1986) i dla innych rurociągów, na przykład ropociągów (Pipelines Act 1962).

Występują trzy rodzaje opłat dla właścicieli gruntów które ponoszą inwestorzy (Williams 1991):

1. opłaty serwitutowe czyli wynagrodzenia za ustanowione służebności w przypadku gazociągów i ropociągów,
2. opłaty kapitałowe w przypadku sieci wodociągowych i kanalizacyjnych magistralnych (opłaty uznaniowe),
3. odszkodowania za straty przy budowie rurociągów.

Wynagrodzenie za ustanowioną służebność jest płacone w przypadku ropociągów i rurociągów gazowych magistralnych w wysokości 75% wartości pasa gruntu gdzie nastąpiło jego naruszenie. Osobne wynagrodzenia ryczałtowe stosowane są za obiekty towarzyszące. Dodatkowo negocjowane są między inwestorem a organizacjami rolników wynagrodzenia dla właścicieli lub dzierżawców zabezpieczające dalszą ich współpracę z właścicielem sieci.

Wynagrodzenie kapitałowe jest uznaniową zapłatą za zgodę na umieszczenie rurociągu w gruncie gdy wynagrodzenie serwitutowe nie jest płacone. Dotyczy to sieci wodociągowych i kanalizacyjnych magistralnych. W przeszłości istniała praktyka przyznawania wynagrodzenia w wysokości 50% wartości pasa gruntu zajętego przez rury, zwykle o szerokości 3,5 – 5 m. Orzeczenie (Land Tribunal 1990) jest korzystniejsze dla właścicieli gruntów i określa, że zapłata powinna wynosić 50% wartości pasa gruntu o pełnej szerokości roboczej wynoszącej 20 jardów (ok. 18m). Odpowiednie wynagrodzenie ryczałtowe jest wypłacane za słupki oznaczeniowe i inne obiekty towarzyszące. Stawki uzależnione są od umiejscowienia tych obiektów.

Odszkodowanie za straty powinno uwzględniać następujące składniki:

1. Bieżące straty plonów,
2. Przyszłe straty plonów,
3. Koszty rekultywacji,
4. Koszty przywrócenia straconej urodzajności,
5. Koszty niszczenia chwastów, które pojawiają się na pasie budowy i rozprzestrzeniają się na sąsiadujący teren,
6. Koszty odtworzenia żywopłotów,
7. Koszty wymiany wierzchniej warstwy ziemi,
8. Koszty reinstalacji drenów po położeniu rury lub naprawy systemu odwodnienia jeżeli został uszkodzony,
9. Koszty czasu straconego przez właściciela czy zarządcę nieruchomości w związku z inwestycją /czas jaki poświęcił na kontakty z agentami, wykonawcami robót, prawnikami, rzeczoznawcami/, koszty rozmów telefonicznych i podróży związanych z inwestycją,
10. Wynagrodzenia.

Sieci elektryczne

Największe straty powstają przy budowie napowietrznych linii wysokiego napięcia. Inwestorem tych sieci w Anglii jest Central Electricity Board.

Straty związane z budową linii obejmują straty bieżące i przyszłe w uprawach i inne takie jak ścięcie drzew, obcinanie gałęzi czy uszkodzenia struktury gleby wskutek pracy ciężkich maszyn. Odszkodowania szacowane są w ten sam sposób jak przy rurociągach.

Poza odszkodowaniem za straty realizowane są wypłaty związane ze zmniejszeniem wartości nieruchomości wskutek przebiegu sieci. Wynika to z faktu, że linie napowietrzne szpecą krajobraz oraz ograniczają możliwości deszczowania pól i wykorzystanie gruntu. Opłaty te związane są z ustanowieniem służebności. Składniki tego wynagrodzenia mogą być szacowane następująco (Williams 1991):

- dla gruntów rolnych stosuje się kapitalizację rocznego czynszu wynikającego ze zmniejszenia ich wartości,
- gdy linia szpeci widok określa się spadek wartości budynku mieszkalnego,
- w przypadku obniżenia walorów rekreacyjnych terenów (np. łowieckich czy wędkarskich) określa się skapitalizowaną wartość różnicy czynszów przed i po wykonaniu sieci,
- gdy skutek przebiegu linii system deszczowania pól nie może funkcjonować, określa się prognozę rocznych strat netto w uprawach z tego powodu i kapitalizuje się je stosując współczynnik kapitalizacji taki jak przy wycenie gospodarstw,
- gdy linia przechodzi przez las, drzewa muszą być wycięte na pasie nawet 15 – 18 m, szacowane są straty z powodu niemożliwości wykorzystania gruntu w przyszłości a także niebezpieczeństw związanych z istnieniem takiego pasa dla środowiska leśnego,
- ograniczenia w wykorzystaniu gruntu pod liniami przewodów np. na cele budowlane są również brane pod uwagę przy ustalaniu zapłaty.

W orzeczeniu (Land Tribunal 1982) wskazano, że zapłata powinna być określona dwiema metodami: badając utratę wartości poszczególnych składników gospodarstwa i gospodarstwa jako całości. Wyniki obu metod są porównywane i większa wartość powinna być przyjmowana jako wynagrodzenie. Określenie rocznego czynszu z tytułu wszystkich ograniczeń o których była mowa wyżej jest negocjowane pomiędzy inwestorem a organizacjami rolników przed budowa linii. Orzeczenie (Land Tribunal 1983) potwierdziło, że zmniejszenie walorów widokowych i rekreacyjnych nieruchomości powinno być wzięte pod uwagę w tych negocjacjach.

Inwestorzy ponoszą również opłaty za obsługę prawną oraz wynagrodzenia dla rzeczoznawców. Wypłacane są także wynagrodzenia dla właścicieli gruntów za czas który stracili w związku z przeprowadzeniem budowy linii na ich gruncie.

8.3. PODSUMOWANIE

Zasady wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech i Wielkiej Brytanii są podobne i wynikają z odnośnych ustaw i orzecznictwa sądów. W skład odszkodowania wchodzi wartość utraconych plonów z uwzględnieniem strat przyszłych i ewentualnych nakładów na rekultywację. Oprócz tego właściciele otrzymują zapłatę za zmniejszenie wartości rynkowej pasa ochronnego lub całej nieruchomości. W obu krajach istnieje praktyka negocjowania wysokości tych opłat między inwestorami a organizacjami rolników.

9. WYCENA SZKÓD W INWESTYCJACH LINIOWYCH W POLSCE

Podmioty uczestniczące:

- Inwestor
- Wykonawca
- Organy administracji samorządowej
- Właściciel, władający nieruchomością

Dokumentacja inwestycji:

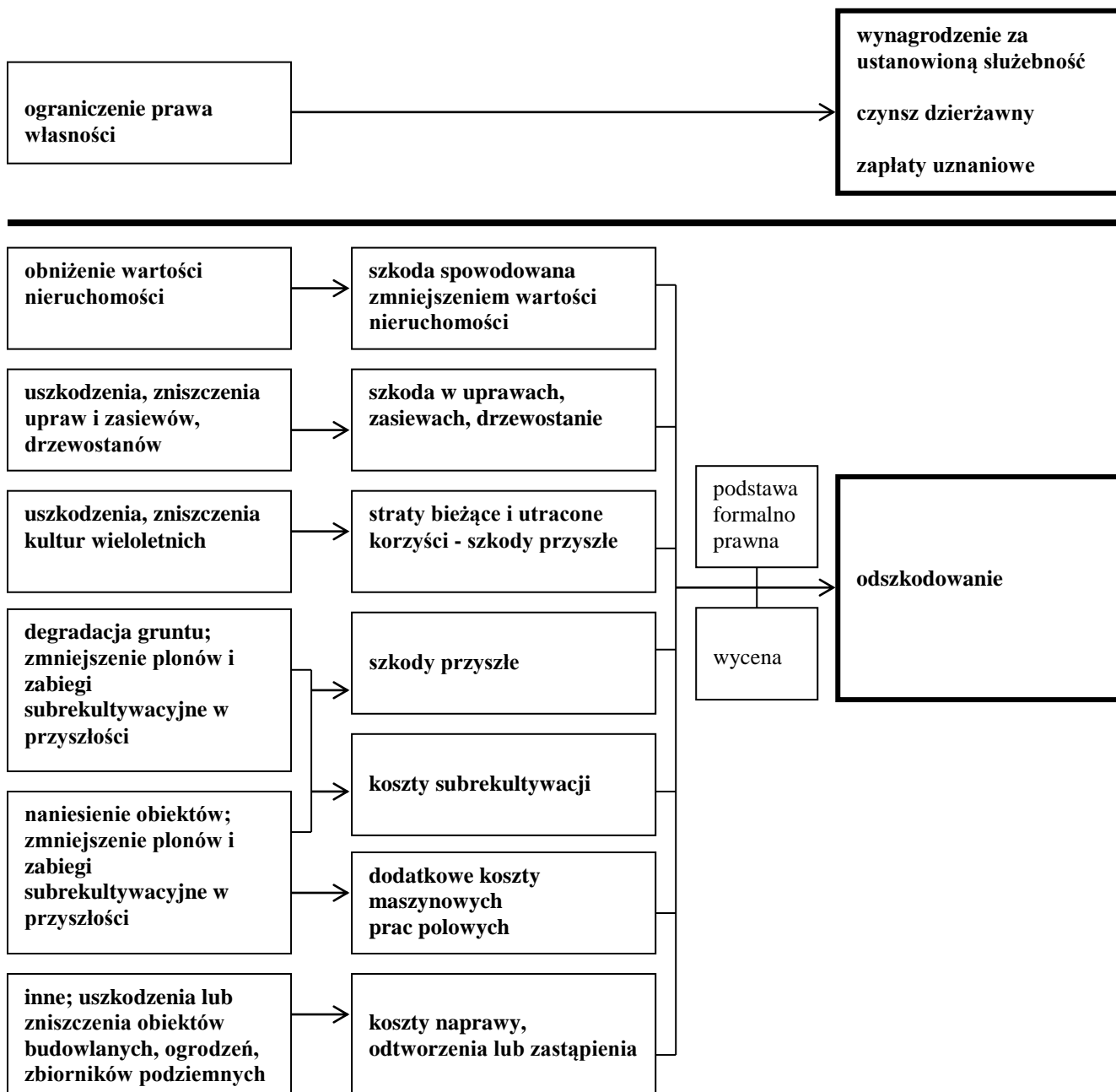
- Projekt budowlany
- Uzyskanie praw do nieruchomości (umowy, decyzje)
- Decyzja pozwolenie na budowę
- Inwentaryzacja powykonawcza

Tab. 2. Stany faktyczne w których powstaje obowiązek naprawienia szkody

L.p.	Źródło powstania odpowiedzialności odszkodowawczej	Podstawa formalnoprawna	Przykład
1.	umowa (pozwolenie, zgoda, oświadczenie)	umowa	inwestor zawiera umowę z właścicielem nieruchomości zawierającą pozwolenie na przeprowadzenie sieci (i określającą zasady zrekompensowania szkód i wynagrodzeń) najczęściej spotykany sposób uzyskania przez inwestora praw do nieruchomości
2.	czyn niedozwolony	art. 415 k. c.	wykonawca wchodzi na nieruchomość i wykonuje prace bez zezwolenia właściciela nieruchomości
3.	niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania	umowa art. 471 k. c.	niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w wyniku czego powstają szkody na nieruchomości istnieje stosunek zobowiązaniowy między stronami
4.	ubezpieczenie majątkowe	umowa Ustawa o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. Nr 11 poz. 62 z 1996r. z póź. zm.)	podczas prac budowlanych nastąpiło uszkodzenie obiektu budowlanego ubezpieczonego w odpowiednim zakresie
5.	wywłaszczenie	decyzja Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z 1997r. z póź. zm.)	właściciel nieruchomości nie chce się zgodzić na przebieg sieci (inwestycja w celach publicznych) zostaje uruchomiona procedura administracyjna: rokowania, decyzja - zezwolenie i decyzja o odszkodowaniu

Próba sformułowania definicji szkody w inwestycji liniowej:

Szkoda w inwestycji liniowej jest to strata wynikająca z wybudowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej nad i podziemnych, spowodowana umiejscowieniem (naniesieniem) tych obiektów i naruszeniem nieruchomości w czasie prac budowlanych.



Rys. 5. Naruszenia, szkody, odszkodowanie i wynagrodzenia w inwestycji liniowej

PKZW

Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych PFSRM 2017

10. WYCENA SZKÓD I ODSZKODOWAŃ W INNYCH PRZYPADKACH

- **WYWŁASZCZENIA**
 - **WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI DO CELÓW PUBLICZNYCH**
 - **WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI POD BUDOWĘ AUTOSTRAD**
- **ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- **OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**
- **PRZEDWCZESNY WYRĄB DRZEWOSTANU**
- **OCHRONA ŚRODOWISKA**
- **KŁĘSKI ŻYWIOŁOWE**
- **KATASTROFY**
- **SZKODY GÓRNICZE**
- **ZWIERZĘTA**
- **STOSUNKI SĄSIEDZKIE**
- **ŚRODKI TRANSPORTOWE**
- **SZKODY WYRZĄDZONE PRZEZ WOJSKA**
- **WYCENA ODSZKODOWAŃ ZA UTRACONE MIENIE**

11. LITERATURA

1. Agopszowicz A.: Obowiązek zapobieżenia szkodzie. Polska Akademia Nauk. IPP Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk. Zakład Narodowy imienia Ossolińskich Wydawnictwo PAN 1978
2. Aust M., Jacobs R.: Die Enteignungsentschädigung. Berlin - New Jork 1997
3. Baranowska – Dudkiewicz B.: Wiadomości Ubezpieczeniowe 1993, nr 10 -12.
4. Gostyński Z.: Obowiązek naprawienia szkody w nowym ustawodawstwie karnym. Kantor Wydawniczy Zakamycze 1999
5. Kohne M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre. Hamburg und Berlin 1993
6. Konowalczuk J., Kurowska T., Ostrowski L. J., Urbańczyk K.: Wycena nieruchomości rolnych. Prawo Rynek Metody PFSRM Warszawa 2002
7. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2004 r.
8. Lipiński A.: Prawne podstawy ochrony środowiska. Kantor Wydawniczy Zakamycze 2002
9. Nowakowski L.: Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Poltext Warszawa 2004 r.
10. Ohanowicz A., Górski J.: Zarys prawa zobowiązań, Warszawa 1970 r.
11. Osypiuk R. W.: Odszkodowanie za szkody w inwestycjach liniowych. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2 (29) kwiecień – czerwiec 2001r., s. 14 –19.
12. Osypiuk R. W.: Rozwój infrastruktury liniowej na obszarach wiejskich. PFSRM, TSRM. IX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” 14 – 16 wrzesień 2000 r. Toruń. s. 203 – 211.
13. Osypiuk R.: Zasady wyceny odszkodowań dla rolników za straty powstałe w wyniku realizacji inwestycji technicznej infrastruktury liniowej na ich gruntach w krajach Unii Europejskiej. Zeszyty Naukowe Akademii Podlaskiej w Siedlcach Seria: Ekonomia i Organizacja Rolnictwa. Siedlce 2000. Nr 58, s. 79 - 85.
14. Osypiuk R.W.: Wycena odszkodowań w inwestycjach liniowych w Wielkiej Brytanii. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 23/1999r. s. 42 - 43.
15. Osypiuk R.W.: Zasady wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 22/1999r. s. 43 – 44.
16. Prawo asekuracyjne kwartalnik 01 2002 r.
17. Szpunar A.: Odszkodowanie za szkodę majątkową. Szkoda na mieniu i osobie. Oficyna Wydawnicza Branta Bydgoszcz 1998 r.
18. Szpunar A.: Zadośćuczynienie za szkodę niemajątkową. Oficyna Wydawnicza Branta Bydgoszcz 1999 r.
19. Warkalło W.: Odpowiedzialność odszkodowawcza. Funkcje, rodzaje, granice. PWN Warszawa 1972
20. Williams R.G.: Agricultural Valuations A Practical Guide. Estates Gazette. London 1991

21. Winiarz J.: Ustalenie wysokości odszkodowania PWN Warszawa 1962
22. Wycena nieruchomości, The Appraisal of Real Estate, The Appraisal Institute Chicago 2000. Wydanie polskie PFSRM Warszawa
23. Zmarlicki K.: Określenie wartości roślin sadowniczych (na plantacjach towarowych) i upraw ogrodniczych (w ogrodach działkowych i przydomowych) przy wywłaszczaniu nieruchomości. PFSRM Warszawa 2002

12. STANDARDY

Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej Standard V.8. Standardy Zawodowe PFSRM Warszawa 2003.

13. SŁOWNIK

- **Aktywa** – kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które mogą w przyszłości spowodować wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych. Aktywa dzielą się na trwałe i obrotowe
- **Amortyzacja** - wyrażone w pieniądzu zużycie majątku trwałego w ciągu danego czasu (miesiąca, roku). Amortyzacja jest zaliczana do kosztów
- **Bankructwo** – uznanie niewypłacalności podmiotu, a więc sytuacji, w której utracił on zdolność do spłaty zobowiązań
- **Bonitacja gruntów** – ocena jakości gruntów pod względem ich zdolności produkcyjnych
- **Budynek** – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz ma fundamenty i dach
- **Cena** – ilość pieniędzy jaką musi przekazać kupujący sprzedającemu za nabycie danego dobra
- **Cesja** - przelew wierzytelności - polega na tym, że wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, chyba że sprzeciwiłoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki
- **Czynsz** – podstawowy składnik dochodu z nieruchomości. Występuje w umowie dzierżawy i najmu
- **Degradacja środowiska przyrodniczego** - pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego.; polega na ubożeniu składu gatunkowego, zmniejszeniu jakości jego elementów i biologicznej aktywności, głównie w wyniku gospodarczej działalności człowieka.
- **Dekapitalizacja** – obniżanie się wartości majątku trwałego wskutek jego nie odnawiania
- **Deprecjacja** – spadek wartości, dotyczy najczęściej wartości pieniądza, ale także może dotyczyć spadku wartości nieruchomości na rynku
- **Diagnozowanie** – określenie stanu obiektu na podstawie pomiarów parametrów sygnałów diagnostycznych przy zastosowaniu stosownych metod procedur i środków diagnostycznych
- **Dobra** – środki zaspokajania potrzeb ludzi
- **Dyskontowanie** – procedura sprowadzania pojedynczej kwoty lub strumienia kwot które zaistnieją w przyszłości na okres wcześniejszy zwykle obecny
- **Gleba** – powierzchniowa biologicznie czynna warstwa skorupy ziemskiej
- **Grunt** – obszar wierzchniej warstwy skorupy ziemskiej
- **Identyfikacja** – rozpoznanie kogoś lub czegoś albo stwierdzenie, że dwie rzeczy są jednakowe
- **Inwentaryzacja** – szereg czynności, których celem jest ustalenie rzeczywistego stanu np. szkód
- **Kapitalizacja** – zamiana okresowych płatności lub dochodów na kwotę płatną jednorazowo
- **Konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku
- **Konstrukcja** – zespół elementów urządzeń itp. połączonych ze sobą w funkcjonalną całość lub struktura obiektu technicznego (budowlanego)
- **Koszt** – obciążenie finansowe, związane z nabyciem lub wyprodukowaniem dobra lub usługi
- **Kosztorys** – dokument określający koszty wykonania obiektu
- **Leasing** – umowa podobna do dzierżawy uprawniająca do korzystania z rzeczy cudzej. Są dwie strony umowy leasingu finansujący i korzystający, który płaci wynagrodzenie pieniężne. Wyróżniamy leasing operacyjny i finansowy

- **Majątek** – ogół praw i obowiązków danego podmiotu – w skład majątku wchodzi aktywa ale także pasywa (zobowiązania)
- **Mienie** – to własność i inne prawa majątkowe
- **Nakłady** – wydatki na określony cel, występują przy zjawiskach jednorazowych
- **Naprawa** – czynności organizacyjno-techniczne, których celem jest przywrócenie obiektowi stanu zdatności użytkowej
- **Ocena ilościowa** – ocena danej cechy czy procesu przez pomiar
- **Ocena jakościowa** – ocena danej cechy czy procesu w sposób ekspercki
- **Odbudowa** – czynności których celem jest odtworzenie całkowicie zniszczonego obiektu budowlanego
- **Odlóg** – grunt orny nie uprawiany co najmniej od roku
- **Operat szacunkowy** – pisemna opinia rzeczoznawcy w której określa on wartość przedmiotu wyceny w pieniądzu
- **Parametr techniczny** – wielkość fizyczna charakteryzująca dane ciało lub obiekt. Termin bardzo często używany przez inżynierów.
- **Pasywa** - strona bilansu księgowego przeciwstawna do aktywów; po stronie pasywów w bilansie księgowym ujmowane są fundusze zakładowe spółek prawa handlowego, składniki majątkowe oraz zobowiązania firmy
- **Recykling** - polega na powtórny przetwarzaniu substancji lub materiałów zawartych w odpadach, w procesie produkcyjnym w celu uzyskania substancji lub materiału o przeznaczeniu pierwotnym lub o innym przeznaczeniu
- **Rekultywacja** - to działania, które mają na celu przywrócenie zdewastowanym gruntom wartości użytkowej
- **Remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
- **Reputacja** – renoma, dobre imię; może dotyczyć osoby fizycznej lub prawnej czy jednostki organizacyjnej
- **Rzecz** – przedmiot materialny, wyodrębniony tak, że w obrocie może być traktowany jak dobro samoistne. Rzeczy dzielą się na nieruchomości i ruchomości
- **Stan nieruchomości** – na pojęcie stanu nieruchomości składa się stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy i stan otoczenia
- **Standardy zawodowe** – zespół norm i zaleceń w danym zawodzie
- **Subrekultywacja** – działania w celu przywracania stanu poprzedniego zdegradowanym gruntom i właściwego utrzymania gruntów wyłączonych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury, które wykonuje użytkownik nieruchomości postępując racjonalnie zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i dla zachowania estetyki krajobrazu
- **Suma ubezpieczenia** – ustalona w umowie ubezpieczenia majątkowego suma określająca wartość ubezpieczeniową obiektu
- **Szacowanie** – określanie jakiegoś parametru także wartości, w tym przypadku pojęcie ma takie samo znaczenie jak wycena
- **Środowisko** – ogół wszystkich czynników oddziałujących szeroko pojętego otoczenia; można wyróżnić środowisko naturalne, prawne, ekonomiczne, społeczne
- **Towar** – produkt pracy ludzkiej przeznaczony do sprzedaży
- **Ugór** – grunty orne, które są uprawiane, ale przez cały rok lub przez większą część roku nie są obsiewane
- **Uszkodzenie** - utrata zdolności obiektu do wypełniania wymaganych funkcji. Po uszkodzeniu obiektu występuje jego niezdatność
- **Użytkowanie** – wykorzystywanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, także ograniczone prawo rzeczowe
- **Wartość ekonomiczna** – to zespół ocenionych, obiektywnych cech danego dobra, jeżeli jest wyrażona w pieniądzu jest parametrem ekonomicznym tego dobra
- **Wycena** – określenie wartości np.: rzeczy, wartości niematerialnych i prawnych, praw, szkód, nakładów
- **Wydatek** – każde wydatkowanie środków pieniężnych
-