



STANDARDY ZAWODOWE POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY

KSWS

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZE ZŁOŻAMI KOPALIN OBJĘTYMI WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

1. WPROWADZENIE

- 1.1 Celem standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie określania wartości nieruchomości ze złożami kopalin.
- 1.2 Standard dotyczy nieruchomości ze złożami kopalin, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej, w rozumieniu art. 10 ust. 3 ustawy prawo geologiczne i górnicze, dla których możliwe jest zidentyfikowanie i ocena stanu kopaliny do celów wyceny na podstawie odpowiedniej dokumentacji geologicznej złoża kopaliny, a teren na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazano na przeznaczenie umożliwiające eksploatację złoża kopaliny lub odpowiednio przeznaczenie takie można przyjąć do wyceny na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- 1.3 Rozwiązania standardu można stosować odpowiednio do nieruchomości których częściami składowymi są złoża antropogeniczne.
- 1.4. Do złóż kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej zalicza się w szczególności złoża magnezytu, barytu, fluorytu, kwarcu żyłowego, piasków kwarcowych, piasków i żwirów, wapieni dla przemysłu wapienniczego, wapieni i margli dla przemysłu cementowego, dolomitów, kredy jeziornej, kredy pizżącej, kopalin skalnych budowlanych blocznych, kopalin nieblocznych budowlanych i drogowych, kopalin ilastych ceramiki budowlanej, iłów kamionkowych, iłów biało wypalających się, iłów ogniotrwałych, kopalin bentonitowych, kopalin kaolinowych, kopalin skaleniowych, diatomitów, ziemi krzemionkowej, kwarcytów, piaskowców kwarcytowych, łupków kwarcytowych, łupków łuszczkowych, torfu, rud darniowych.
- 1.5. Standard nie dotyczy nieruchomości gruntowych ze złożami złóż kopalin objętych prawem własności górniczej w rozumieniu ustawy prawo geologiczne i górnicze.
- 1.6. Standard nie obejmuje problematyki określania odrębnej wartości pozostałych aktywów geologiczno-górniczych, w szczególności: praw do dokumentacji geologicznej, projektu zagospodarowania złoża, innych dokumentów związanych z procesem zagospodarowania i eksploatacji złoża, a także praw do koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża. Aktywa tego rodzaju wpływają na wartość nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny i niezbędne jest ich zidentyfikowanie i ocena.



2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA STANDARDU

- 2.1. Przedmiotem standardu są nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej lub ich części składowe oraz nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złóż kopalin.
- 2.2. Zakres stosowania standardu obejmuje w szczególności:
 - a) nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej,
 - b) nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin jako przedmiot użytkowania wieczystego,
 - c) nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin jako przedmiot ograniczonych praw rzeczowych lub obciążonych prawami zobowiązaniami,
 - d) części nieruchomości gruntowych, które są lub mogą być związane z eksploatacją złoża (działalnością górniczą), np.: obszar górniczy, teren górniczy, części nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako użytki kopalne lub inne części wyodrębniane ze względu na sposób użytkowania,
 - e) złoża kopalin stanowiące część składową nieruchomości gruntowej.
- 2.3. Jeżeli z przepisów prawa, umowy z zamawiającym lub innego zamówienia wynika, że z zakresu wyceny wyłączana jest określona część składowa nieruchomości (w rozumieniu art. 48 kodeksu cywilnego), przynależność, pożytek lub grunt, to powinno to być wyraźnie zaznaczone i uzasadnione w operacie szacunkowym.
- 2.4. Wycena może dotyczyć także określenia wartości szkód poczynionych na nieruchomości ze złożem kopaliny lub ograniczenia jej własności w zakresie korzystania, czerpania pożytków i rozporządzania.
- 2.5. Określenia wartości nieruchomości ze złożem kopaliny składającej się z wyodrębnionych części o różnym zawansowaniu realizacji projektu geologiczno-górniczego oraz o wielu sposobach użytkowania, można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części celem ich odrębnej wyceny w granicach danej nieruchomości. Nieruchomości tego rodzaju często charakteryzują się dużym zróżnicowaniem występujących na nich użytków gruntowych, obiektów budowlanych i ich funkcji oraz ich stanu techniczno-użytkowego, jak również stanu zagospodarowania, w tym istnienia części nieruchomości ze złożami kopalin. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice geodezyjne, granice planistyczne lub granice wynikające z innych regulacji prawnych albo granice ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb wyceny.

3. OKREŚLANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻAMI KOPALIN

- 3.1. Uwagi wstępne
 - 3.1.1. Wartość rynkową nieruchomości ze złożami kopalin określa się w podejściu porównawczym, dochodowym lub mieszanym.
 - 3.1.2. Przy wyborze właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości ze złożami kopalin rekomenduje się uwzględnienie stanu nieruchomości odnoszonego do etapu realizacji projektu geologiczno-górniczego. Etapami realizacji projektu geologiczno-górniczego są odpowiednio stany nieruchomości: po rozpoznaniu i udokumentowaniu złoża, udostępniania złoża, eksploatacji złoża, likwidacji zakładu górniczego i rekultywacji.



- 3.1.3. Uregulowania niniejszego standardu nie obejmują aktywów geologiczno-górnich powstałych na etapie poszukiwania złoża, nawet jeśli dotyczą one wycenianej nieruchomości.
- 3.1.4. Rekomenduje się określanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin w następujący sposób:
- etap po rozpoznaniu i udokumentowaniu złoża - w podejściu porównawczym;
 - etap udostępniania i eksploatacji złoża, jak również przy wstrzymanej eksploatacji - w podejściu dochodowym; w przypadku złóż o wstrzymanej eksploatacji - w podejściu dochodowym lub w podejściu porównawczym;
 - etap likwidacji zakładu górniczego i rekultywacji - w podejściu porównawczym lub mieszanym (metodą kosztów likwidacji i metodą pozostałościową).
- Przyjmowany do wyceny etap prac geologiczno-górnich stanowi element czynności rzeczoznawcy majątkowego dotyczących przyjmowanego stanu nieruchomości do wyceny, stąd nie jest wykluczone przyjmowanie stanu odmiennego od faktycznie istniejącego. Tego rodzaju założenie do wyceny należy jednoznacznie opisać i uzasadnić przyjęcie do wyceny stanu odmiennego od aktualnego na datę wyceny.
- 3.1.5. Opis i ocena stanu nieruchomości ze złożem kopaliny winna być wykonana w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, dochodów i ryzyka ich uzyskania i uwzględniać uwarunkowania funkcjonowania rynku tego rodzaju nieruchomości, które można klasyfikować wg następujących grup czynników: formalno-prawne, ekonomiczno-finansowe i rynkowe, lokalizacyjne, środowiskowe, geologiczno-górnice, infrastrukturalne, i inne.
- 3.1.6. Opis nieruchomości przeprowadzić należy wykorzystując informacje zawarte w odpowiednich dokumentach oraz uzyskane w trakcie wizji lokalnej, na podstawie których możliwe będzie ustalenie stanu i przeznaczenia nieruchomości, odnoszonego do cech rynkowych, sklasyfikowanych w następujących grupach czynników:
- formalno-prawne:
 - stan prawny i oznaczenie nieruchomości,
 - przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego - jeżeli został on sporządzony,
 - kategoria rozpoznania złoża wynikająca z dokumentacji geologicznej,
 - prawa do informacji geologicznej uzyskane od właściwego organu administracji geologicznej,
 - uwarunkowania środowiskowe wynikające z odpowiednich decyzji,
 - warunki eksploatacji ustalone w koncesji dotyczącej wydobywania kopaliny, w tym granice terenu górniczego, obszaru górniczego, zakładu górniczego,
 - inne ustalenia w dokumentach uprawniających do prowadzenia eksploatacji złoża, w szczególności w projekcie zagospodarowania złoża,
 - ustalenia zawarte w planie ruchu zakładu górniczego,
 - ustalenia wynikające z innych istotnych dokumentów związanych z eksploatacją złoża, np. umowy dzierżawy gruntów, pozwolenia wodno- prawne, stawki opłaty eksploatacyjnej z tytułu eksploatacji kopaliny,
 - ekonomiczno-finansowe i rynkowe:



- sytuacja ekonomiczno-finansowa przedsiębiorstwa górniczego prowadzącego eksploatację złoża na podstawie danych ze sprawozdania finansowego i innych dokumentów oraz analogiczne dane dotyczące przedsiębiorstw prowadzących działalność na podobnych nieruchomościach,
 - aktywa zakładu górniczego, np. zestawienie środków trwałych z uwzględnieniem ich zużycia,
 - sytuacja na rynku danego surowca, w tym ceny sprzedaży na właściwym rynku, warunki konkurencji oraz prognozy rozwoju,
 - wielkość i struktura sprzedaży wytwarzanych surowców,
 - stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości podobnych,
 - sytuacja makroekonomiczna,
- c) uwarunkowania lokalizacyjne dotyczące położenia względem:
- rynków zbytu surowców wytwarzanych z kopaliny,
 - różnych rodzajów zabudowy w kontekście uciążliwości eksploatacji dla komfortu zamieszkiwania i przebywania ludzi, a także bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzkiego oraz wpływu na warunki prowadzenia działalności gospodarczej,
 - cieków i zbiorników wód powierzchniowych w kontekście możliwości zrzutu wód złożowych,
 - ujęć wód podziemnych w odniesieniu do możliwości zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i sanitarnych innych podmiotów,
 - innych złóż/kopalń/zakładów górniczych.
- d) uwarunkowania środowiskowe:
- wyłączenie trwałe lub czasowe gruntów z produkcji rolnej lub leśnej,
 - lokalizacja względem obszarów prawnie chronionych (np.: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary NATURA 2000, obszary chronionego krajobrazu, itp.)
 - oddziaływanie inwestycji na środowisko, na przykład wycinka drzew, zanieczyszczenia wód, zapylenie powietrza, hałas,
- e) uwarunkowania geologiczno-górniczne:
- kategoria rozpoznania złoża,
 - jakość kopaliny na przykład wskazująca na kierunek optymalnego gospodarczego wykorzystania,
 - grubość i rodzaj nadkładu, obecność przerostów, wkładek skały płonnej, itp.
 - stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża,
 - wielkość zasobów bilansowych, przemysłowych i operatywnych,
 - zasobność złoża,
 - inne warunki geologiczno – górnicze, w tym warunki hydrogeologiczne,
- f) uwarunkowania infrastrukturalne, w szczególności transportowe:
- dostępność do dróg transportowych wywozu surowców,
 - ograniczenia w wywozie surowców wynikające ze stanu technicznego dróg i urządzeń drogowych (ograniczenia ustanowione na przepustach drogowych, na mostach, wiaduktach itp.),
 - dostępność nieruchomości dla sprzętu ciężkiego,
 - dostępność do infrastruktury technicznej niezbędnej do prowadzenia produkcji przemysłowej (zasilanie w energię elektryczną, wodę, itp.).
- g) inne, wynikające z uwarunkowań szczególnych.



- 3.1.7. Rzeczoznawca majątkowy winien posiadać wiedzę specjalistyczną o zasadach ustalania stanu i ocenie cech rynkowych nieruchomości ze złożami kopalin oraz posiadać wystarczające informacje o warunkach funkcjonowania rynku tych nieruchomości oraz warunkach konkurencji w branży i perspektywach jej rozwoju.
- 3.1.8. W uzasadnionych przypadkach zaleca się, aby rzeczoznawca majątkowy skorzystał z ekspertyz (opinii) wykonywanych przez osoby lub instytucje posiadające specjalistyczną wiedzę. Odpowiedzialność za właściwy wybór eksperta/-ów i wykorzystanie efektów ich pracy spoczywa na rzeczoznawcy majątkowym. Rzeczoznawca majątkowy powinien skorzystać z pomocy eksperta/ów w szczególności gdy:
- samodzielnie nie jest w stanie ocenić rodzaju, budowy geologicznej i zasobności złoża kopaliny znajdującego się w granicach nieruchomości wycenianej i/lub nieruchomości porównywalnych;
 - nie potrafi rozpoznać w sposób wystarczający uwarunkowań środowiskowych, mających wpływ na skalę produkcji i poziom kosztów wydobycia;
 - nie dysponuje wystarczającymi informacjami pozwalającymi na przyjęcie założeń wyceny w zakresie sprzedaży, kosztów produkcji i nakładów inwestycyjnych, a także skali produkcji i otoczenia konkurencyjnego.
- 3.1.9. Z zachowaniem wymaganej szczególnej zawodowej staranności rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje do wyceny informacje zawarte w publicznych i prywatnych specjalistycznych raportach rynkowych dotyczących aktualnych uwarunkowań działalności przedsiębiorców eksploatujących złoża kopalin oraz perspektyw rozwoju.
- 3.2. Podejście porównawcze
- 3.2.1. Podejście porównawcze może być stosowane w przypadku nieruchomości ze złożem kopaliny na etapie po rozpoznaniu i udokumentowaniu złoża lub w przypadku szacowania wartości nieruchomości w stanie po zakończeniu wydobycia kopaliny, a także po przeprowadzonej rekultywacji.
- 3.2.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uwzględniając przy ich wyborze w szczególności czynniki wymienione w pkt. 3.1.6, które wpływają na zróżnicowanie cen.
- 3.2.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego ważne jest dokonanie trafnego wyboru cech rynkowych pozwalających na przeprowadzenie porównań, co z zasady wymagać będzie znajomości parametrów złoż kopalin nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych (porównawczych).
- 3.2.4. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą. Rekomenduje się przyjęcie jako jednostki porównawczej: wielkości zasobów operatywnych (tona lub m³) lub powierzchni nieruchomości (hektar, m²).
- 3.2.5. Opis nieruchomości winien uwzględniać założenia dotyczące sposobu jej użytkowania w zakresie :
- eksploatacji złoża w granicach nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem,
 - wybudowania niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - uruchomienia i prowadzenia przeróbki wydobytej kopaliny (jeśli jest niezbędna),
 - składowania i sprzedaży produktu gotowego z wykorzystaniem transportu.
- 3.2.6. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w wycenie specyficzne cechy rynku nieruchomości ze złożami kopalin, a w szczególności:
- względnie niską aktywność rynku nieruchomości podobnych,
 - niepowtarzalność rynkową nieruchomości występujących w obrocie,



- specyficzne warunki konkurowania,
 - występowanie w obrocie nieruchomości z wraz z innymi aktywami i prawami oraz jako części przedsiębiorstw,
 - silny związek z koniunkturą danej branży wydobywczej i odbiorców surowców,
 - trudność ustalenia wpływu upływu czasu na poziom cen (tendencja, trend) na podstawie transakcji nieruchomościami podobnymi.
- 3.2.7. Przy wyborze nieruchomości podobnych uwzględnić należy przede wszystkim kryterium rodzaju kopaliny i kierunku jej gospodarczego wykorzystania, a także porównywalność z punktu widzenia zmian koniunktury gospodarczej.
- 3.3. Podejście dochodowe
- 3.3.1. Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości ze złożami kopaliny generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, szczególnie na etapie udostępniania i eksploatacji złoża. Wykorzystanie metod dochodowych na innych etapach wymaga dodatkowego uzasadnienia.
- 3.3.2. Standard przedstawia zasady stosowania podejścia dochodowego przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej i metody zysków. Inne sposoby wyceny tego rodzaju nieruchomości, na przykład metody opcji rzeczowych, mogą być stosowane tylko w przypadku regulacji prawnych wskazujących na możliwość wykorzystania lub po przeprowadzeniu analizy wskazującej na brak sprzeczności z przepisami prawa.
- 3.3.3. W każdym przypadku zastosowania podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości ze złożami kopaliny obliczany jest dochód na podstawie wpływów czynszowych, uzyskiwanych z dzierżawy lub najmu i innych praw do nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów pozaczynszowych.
- 3.3.4. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości przez użytkownika/operatora. Stosowanie metody zysków w przypadku wyceny nieruchomości użytkowanej przez właściciela wymaga przyjęcia założenia zawarcia umowy obligacyjnej, najczęściej dzierżawy.
- 3.3.5. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku z zachowaniem współmierności ponoszonych wydatków, uzyskiwanych wpływów z działalności oraz ryzyka, które winno uwzględniać ryzyko specyficzne dla branży prowadzonej działalności.
- 3.3.6. Wybór metody wyceny jest uzależniony od przyjętego przez rzeczoznawcę majątkowego sposobu obliczania dochodu z nieruchomości. Przy czym należy uwzględnić faktyczne umowy obciążające szacowaną nieruchomość i/lub założyć zawarcie umowy obligacyjnej na typowych warunkach występujących na rynku podobnych, konkurencyjnych nieruchomości.
- 3.3.7. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, który następnie przyjmowany jest w wycenie jako odpowiednik wpływów z umów, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Tego rodzaju założenie, dotyczące nieruchomości mogących przynosić dochód, dotyczy w szczególności nieruchomości zajmowanych przez właściciela (operacyjnych) oraz nieruchomości ze złożami nie eksploatowanymi w dacie wyceny.
- 3.3.8. W szczególnych przypadkach podejście to może zostać zastosowane do wyceny nieruchomości ze złożem kopaliny ujawnionym na etapie jego rozpoznania i udokumentowania. Rzeczoznawca majątkowy w takim przypadku musi dołożyć szczególnej staranności przy ustaleniu zakresu i własności tych praw oraz uwzględnić



w wycenie kompletny zestaw aktywów niezbędny do prowadzenia działalności gospodarczej oraz ryzyko właściwe dla faktycznego stanu i przeznaczenia nieruchomości.

- 3.3.9. Nieruchomość szacowana podejściem dochodowym winna znajdować się w całości lub w części w obrębie obszaru górniczego. Ponadto powinna stanowić kompletny, specjalistyczny zespół aktywów, który umożliwia eksploatację kopaliny ze złoża oraz produkcję z niej surowców. Pomocniczo można wykorzystać wymogi dla najmniejszej jednostki generującej dochód według przepisów o rachunkowości. W przypadku szacowania nieruchomości o różnorodnych sposobach użytkowania może zająć potrzeba odpowiedniego uwzględnienia w założeniach wyceny aktywów zbędnych dla uzyskiwania przedmiotowego dochodu.
- 3.3.10. Szacowana nieruchomość może stanowić przedmiot własności, lub innych praw przysługujących podmiotom o różnych formach prawnych i różnych systemach sprawozdawczości finansowej. Determinuje to zakres dostępnych informacji o przychodach, kosztach działalności i ryzyku, co może wpływać istotnie na poprawność ustalenia przedmiotu wyceny jako kompletnego zespołu aktywów. W każdym przypadku rzeczoznawca winien jednoznacznie ustalić przedmiot wyceny identyfikując nieruchomość jako zespół aktywów, który spełniać będzie cechę kompletności w odniesieniu do przyjmowanych założeń do wyceny.
- 3.3.11. Dla zastosowania podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania w przyszłości oraz jego struktury, a także ryzyka towarzyszącego działalności prowadzonej z wykorzystaniem szacowanego zespołu aktywów oraz ryzyka rynku podobnych nieruchomości.
- 3.3.12. Techniki wyceny, stosowane dla metody inwestycyjnej i metody zysków, stanowią procedury obliczeniowe, które służą do przekształcania dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest w wycenie nieruchomości kapitalizacją dochodu.
- 3.3.13. W uzasadnionych przypadkach w wycenie nieruchomości ze złożami kopalin można stosować równocześnie oba sposoby obliczania dochodów – metodę inwestycyjną i metodę zysków. Dochód z nieruchomości stanowi w takim wypadku sumę dochodów obliczonych przy zastosowaniu obu metod.
- 3.3.14. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:
 - a) kapitalizację prostą, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji;
 - b) dyskontowanie strumieni dochodów, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Metoda inwestycyjna

- 3.3.15. Metodę inwestycyjną stosuje się do szacowania nieruchomości w przypadku możliwości ustalenia dochodu z dzierżawy na podstawie czynszów rynkowych uzyskiwanych z podobnych nieruchomości, użytkowanych górniczo (dzierżawionych) przez operatorów górniczych. Przy wykorzystaniu czynszów z podobnych nieruchomości należy uwzględnić podobieństwo także w zakresie



- struktury zespołu aktywów, w szczególności zwracając uwagę na udział gruntów, budynków i budowli, jak i złoża in situ.
- 3.3.16. Przy obliczaniu dochodu w metodzie inwestycyjnej należy zwrócić uwagę na konieczność oddzielenia dochodu z dzierżawy nieruchomości od innych dochodów z zespołu aktywów, np.: praw do dokumentacji geologicznej, praw majątkowych z koncesji na wydobywanie kopaliny, innych praw, których nabycie wymaga podjęcia specjalistycznych działań i nie dotyczy własności nieruchomości.
- 3.3.17. W przypadku, gdy czynsz dzierżawny nie jest w całości określony kwotowo, należy ustalić, czy umowa dzierżawy nie jest umową o wspólnym przedsięwzięciu (np. stanowi o powstaniu „spółki cichej”), co wyklucza utożsamianie takiego czynszu z dochodem z dzierżawy z nieruchomości.
- 3.3.18. Dochód z dzierżawy nieruchomości ze złożem kopaliny nie zawsze może być prognozowany jako stały i możliwy do uzyskiwania w odpowiednio długim czasie, w szczególności z powodu wyczerpalności złoża. Dlatego, oprócz ogólnych przesłanek dotyczących zmienności dochodu, należy dokonać oceny stanu złoża kopaliny, co może skutkować koniecznością zastosowania techniki dyskontowania strumienia dochodów z formułą wartości rezydualnej, która może uwzględniać inne sposoby użytkowania. Rekomenduje się przyjmowanie założenia o uzyskiwaniu czynszów dzierżawnych w nieskończonym czasie tylko w przypadku złóż, których prognozowany okres eksploatacji jest odpowiednio długi, przy uwzględnieniu prognozowanych kosztów likwidacji zakładu górniczego i rekultywacji terenów pogórnich oraz uwzględniając sytuację, gdy spoczywają one w części lub całości na operatorze i są właściwie zabezpieczone.

Metoda zysków

- 3.3.19. Przedmiotem szacowania w metodzie zysków jest nieruchomość stanowiąca zespół aktywów, wykorzystywany do działalności przez podmiot górniczy.
- 3.3.20. Metoda zysków jest rekomendowana w przypadkach, w których nie istnieje możliwość zastosowania metody inwestycyjnej.
- 3.3.21. Metoda zysków wymaga najczęściej wyceny nieruchomości jako elementu kompletnego specjalistycznego zespołu aktywów, w tym: gruntów, budynków i innych urządzeń trwale związanych, aktywów ruchomych, aktywów obrotowych, aktywów niematerialnych.
- 3.3.22. Metoda zysków wymaga ustalenia cech rynkowych szacowanej nieruchomości, która wchodzi w skład specjalistycznego zespołu aktywów, stąd oprócz standardowych cech tego rodzaju nieruchomości ustalonych na potrzeby podejścia porównawczego ustalić należy parametry:
- a) dochodu ekonomicznego lub przepływu pieniężnego netto,
 - b) ryzyka towarzyszącego prowadzonej działalności, co odzwierciedla się w stopach zwrotu,
 - c) struktury zespołu aktywów, których użytkowanie jest faktycznie niezbędne do osiągnięcia dochodu ekonomicznego,
 - d) pozostałych aktywów operacyjnych, które chociaż są niezbędne dla uzyskania dochodu ekonomicznego, to ich wartość można wycenić niezależnie.
- 3.3.23. W metodzie zysków dochód do kapitalizacji obliczany jest jako odpowiednik wpływów czynszowych, a stanowi on część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika/operatora. Pozostałe zasady stosowania metody zysków



przyjęte w nocie „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” należy stosować odpowiednio, uwzględniając następujące aspekty:

- 1) Ustalając wpływy ze sprzedaży w oparciu o produkty/surowce uzyskiwane w wyniku eksploatacji złoża rzeczoznawca powinien uwzględnić ilość wydobytej kopaliny, o ile da się dla niej określić wartość rynkową w stanie nie przetworzonym lub takie produkty ich przetworzenia, które prowadzą do pozyskania produktu rynkowego w najodpowiedniejszy sposób, który odzwierciedla typowy sposób prowadzenia działalności przy uwzględnieniu faktycznego stanu nieruchomości.
 - 2) Ustalając wpływy ze sprzedaży rzeczoznawca powinien uwzględnić wielkość wydobycia i poziom cen uzyskiwany przez typowego, przeciętnie efektywnego operatora, uwzględniając dodatkowo efektywny popyt rynkowy i ograniczenia dotyczące stanu szacowanej nieruchomości, np. natury technicznej lub prawnej.
 - 3) Ustalając inne parametry ekonomiczne, np. zakres i wartość zaangażowanych aktywów, wielkość kosztów, wartość inwestycji odtworzeniowych, długość cykli rotacji majątku obrotowego, rzeczoznawca powinien uwzględnić zasadę współmierności i inne „najlepsze praktyki” niezależnie od wielkości faktycznie występujących na nieruchomości w dacie wyceny.
 - 4) Ustalając stopy zwrotu (kapitalizacji i dyskonta) rzeczoznawca musi uwzględnić rodzaj (poziom: potencjalnego dochodu brutto - PDB, efektywnego dochodu brutto - EDB, dochodu operacyjnego netto - DON) kapitalizowanego dochodu oraz inne czynniki pozwalające na utrzymanie zasady współmierności.
 - 5) Wartość dochodu z pozostałych aktywów (nie zaliczonych do nieruchomości) określa się zgodnie z typowymi z warunkami rynkowymi ich najmu, dzierżawy.
 - 6)
4. SPECYFICZNE ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTYWANE W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻAMI KOPALIN

Przy wycenie nieruchomości gruntowych ze złożami kopaliny objętych prawem własności nieruchomości gruntowej, dla celów określonych w standardzie źródłem informacji powinny być w szczególności:

- 1) dokumentacja geologiczna złoża kopaliny oraz ewentualne dodatki do tej dokumentacji, wraz z dokumentacją mierniczą,
- 2) karty informacyjne złóż
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy lub – w przypadku braku – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego - jeśli sporządzono,
- 5) projekt zagospodarowania złoża - dla złóż na etapie udostępniania lub eksploatacji,
- 6) raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko - jeśli dotyczy i jeśli wykonano,
- 7) koncesja na wydobycie kopaliny wydana przez właściwy organ koncesyjny z wyznaczonym obszarem górniczym i terenem górniczym - jeśli udzielono,
- 8) plan ruchu zakładu górniczego oraz ewentualne dodatki do niego - dla złóż na etapie eksploatacji,
- 9) aktualny operat ewidencyjny zasobów złoża - dla złóż na etapie eksploatacji,
- 10) dokumentacja projektowo-kosztorysowa rekultywacji - jeśli sporządzono,
- 11) decyzja o kierunku rekultywacji po zakończeniu wydobycia kopaliny - jeśli wydano



- 12) inne materiały źródłowe dotyczące bezpośrednio złoża - np. mapy ewidencyjne, raporty z kartowania złoża itp.,
- 13) pozostałe ważniejsze dokumenty związane z eksploatacją złoża - np. umowy dzierżawy gruntów, pozwolenia wodnoprawne, zezwolenia na wycinkę drzew, protokoły z kontroli właściwych Okręgowych Urzędów Górniczych itp.,
- 14) bilans zasobów złóż kopalin wg stanu zasobów na koniec ostatniego roku - wydawany corocznie przez PIG-PIB w ramach działań państwowej służby geologicznej,
- 15) wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej z tytułu eksploatacji kopaliny,
- 16) bilans, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie finansowe przedsiębiorstwa - w przypadku przedsiębiorstwa górniczego prowadzącego eksploatację złoża,
- 17) zestawienie środków trwałych zakładu górniczego wraz z ich wartościami bilansowymi na dzień wyceny - w przypadku złoża na etapie eksploatacji,
- 18) bilans gospodarki surowcami mineralnymi Polski i świata – wydawany corocznie przez PIG-PIB i IGSMIE PAN w ramach działań państwowej służby geologicznej, a także inne badania i analizy rynku danego surowca,
- 19) raporty produkcyjne i sprzedażowe - w przypadku przedsiębiorstwa górniczego prowadzącego eksploatację złoża i produkcję surowców mineralnych,
- 20) średnie ceny sprzedaży surowców na rynku lokalnym lub regionalnym¹,
- 21) średnie wydatki (koszty) operacyjne dla danego typu działalności górniczej²,
- 22) prognozy i analizy makroekonomiczne.

5. USTALENIA DODATKOWE

- 5.1. Do określania wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę oraz szkody wyrządzone na nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- 5.2. Określenia wartości nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności, do ustalenia ceny wykupu przez przedsiębiorcę, dokonuje się z uwzględnieniem stanu jaki istniał przed ograniczeniem tego prawa.
- 5.3. W przypadku określania wartości złoża kopaliny in situ objętego prawem własności nieruchomości gruntowej, stosuje się zasady podane w punkcie 3.

6. DEFINICJE PODSTAWOWYCH POJĘĆ

1. Dane geologiczne – to wyniki bezpośrednich obserwacji i pomiarów uzyskanych w toku prowadzenia prac geologicznych.

¹ Zgodnie z zapisami Noty Interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”, punkt 4.2.11: „Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku”. Mówi o tym także art. 14. Ust.2. Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia”. Nie jest dozwolone i poprawne metodycznie przyjmowanie ofertowych cen sprzedaży czy też cen określonych indywidualnie przez przedsiębiorcę górniczego, którego złoża dotyczy wycena, chyba, że określona jest wartość inna niż rynkowa np. indywidualna.

² Zgodnie z zapisami Noty Interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”, punkt 4.2.7: „Do kosztów operacyjnych Użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.”.



2. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, w szczególności dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym m.in. eksploatacji na powierzchni obszaru górniczego nie mniejszej niż 25 ha; w takim przypadku wymagane jest uzyskanie takiej decyzji przez wydaniem koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża.
3. Dokumentacja geologiczna złoża kopaliny – dokument sporządzany zgodnie z Prawem geologicznym i górnictwem oraz aktami wykonawczymi do tego Prawa, w celu określenia granic złoża kopaliny, jego zasobów geologicznych, warunków występowania oraz określenia możliwości wydobycia kopaliny ze złoża, zawierający w szczególności: rodzaj, ilość i jakość kopaliny (w tym m.in. informacje dotyczące kopaliny towarzyszących i współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych), położenie złoża, jego budowę geologiczną, formę i granice, elementy środowiska otaczającego złoża, hydrogeologiczne i inne geologiczno-górnictwowe warunki występowania złoża, stan zagospodarowania powierzchni w rejonie udokumentowanego złoża oraz graniczne wartości parametrów definiujących złoża i jego granice.
4. Eksploatacja – działalność przedsiębiorstwa (zakładu górniczego) polegająca na wybieraniu kopaliny ze złoża, ale najczęściej także na jego wstępnej przeróbce zmierzającej do uzyskania surowca mineralnego, tj. finalnego produktu przemysłu wydobywczego trafiającego do obrotu gospodarczego.
5. Gospodarowanie odpadami – zbieranie, transport, przetwarzanie odpadów, łącznie z nadzorem nad tego rodzaju działaniami, jak również późniejsze postępowanie z miejscami unieszkodliwiania odpadów oraz działania wykonywane w charakterze sprzedawcy odpadów lub pośrednika w obrocie odpadami.
6. Górotwór³ – utwory skalne występujące w przestrzeni poniżej powierzchni nieruchomości gruntowej.
7. Informacja geologiczna – dane i próbki geologiczne wraz z wynikami ich przetworzenia i interpretacji, w szczególności przedstawione w dokumentacjach geologicznych oraz zapisane na informatycznych nośnikach danych.
8. Kategorie rozpoznania złoża – podaje je dokumentacja geologiczna złoża kopaliny. W dokumentacjach geologicznych złóż kopaliny stałych stosuje się kategorie rozpoznania: D, C₂, C₁, B, A. Rozpoznanie złoża kopaliny stałej lub jego części w poszczególnych kategoriach powinno spełniać następujące wymagania:
 - w kategorii A - złoża kopaliny jest rozpoznane w stopniu umożliwiającym bieżące planowanie i prowadzenie jego eksploatacji przy możliwie najwyższym stopniu wykorzystania zasobów; wymagane jest określenie formy i budowy złoża, tektoniki, zasobów na podstawie danych z wyrobisk udostępniających, przygotowawczych i eksploatacyjnych, rodzaju, jakości kopaliny i jej właściwości technologicznych na podstawie systematycznego opróbowania wyrobisk i danych z bieżącej produkcji, przy czym błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów w poszczególnych blokach nie może przekraczać 10%;
 - w kategorii B - granice złoża kopaliny określa się w sposób uściślony na podstawie specjalnie wykonanych w tym celu wyrobisk rozpoznawczych lub

³ W Prawie Geologicznym i Górnictwem brak jest bezpośredniej definicji górotworu, przytoczona definicja jest wyprowadzona z definicji innych pojęć.



badań geofizycznych, wymagane jest określenie formy i budowy złoża, korelacji warstw, podstawowych cech tektoniki w sposób jednoznaczny, jakość i własności technologiczne kopaliny powinny być potwierdzone wynikami prób w skali półtechnicznej lub przemysłowej, przy czym błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 20%;

w kategorii C₁ - granice złoża kopaliny określa się na podstawie danych z wyrobisk rozpoznawczych, z odsłoneń naturalnych lub badań geofizycznych metodą interpolacji lub w ograniczonym stopniu ekstrapolacji; stopień rozpoznania złoża jest wystarczający do opracowania projektu zagospodarowania złoża, w tym do szczegółowego określenia formy, budowy, tektoniki złoża i jakości kopaliny w złożu, warunków geologiczno-górnich eksploatacji, oraz do dokonania oceny wpływu przewidywanej eksploatacji na środowisko, przy czym błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 30%;

w kategorii C₂ - granice złoża kopaliny określa się na podstawie danych z wyrobisk, odsłoneń naturalnych lub badań geofizycznych metodą interpolacji lub odpowiednio uzasadnionej ekstrapolacji; poznane są główne cechy formy, budowy i tektoniki złoża; wstępnie są określone warunki geologiczno-górnich eksploatacji; jakość kopaliny jest rozpoznana na podstawie systematycznego opróbowania w pełnym zakresie możliwych zastosowań kopaliny, przy czym błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 40%;

w kategorii D - granice złoża kopaliny, jego budowę geologiczną i przewidywane zasoby określa się na podstawie istniejących, dostępnych danych geologicznych, w szczególności odosobnionych wyrobisk lub odsłoneń naturalnych, interpretacji geologicznej danych geofizycznych przy zastosowaniu ekstrapolacji, przy czym błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów może przekraczać 40%.

9. Koncesja na wydobywanie kopaliny ze złoża – decyzja administracyjna wydawana przez właściwy organ koncesyjny, określająca m.in. rodzaj i sposób wykonywania zamierzonej działalności wydobywczej, przestrzeń w granicach której ma być wykonywana zamierzona działalność, czas obowiązywania koncesji, termin rozpoczęcia działalności określonej koncesją, wyznaczająca granice obszaru i terenu górnich, niekiedy także określająca minimalny stopień wykorzystania zasobów złoża oraz przedsięwzięcia niezbędne w zakresie racjonalnej gospodarki złożem.
10. Kopalina⁴ – minerały, skały oraz inne substancje występujące w górotworze, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.
11. Kopalina wydobyta – całkowita ilość kopaliny odłączonej od złoża.
12. Likwidacja zakładu górnich - roboty prowadzone w zakładzie górnich po zakończeniu eksploatacji złoża polegające na: zabezpieczeniu lub likwidacji wyrobiska górnich oraz obiektów i urządzeń zakładu górnich, zabezpieczeniu niewykorzystanej części złoża kopaliny, zabezpieczeniu sąsiednich złóż kopaliny, przedsięwzięciu niezbędnych środków chroniących wyrobiska sąsiednich zakładów górnich, przedsięwzięciu niezbędnych środków w celu ochrony środowiska oraz

⁴ W Prawie Geologicznym i Górniczym brak jest bezpośredniej definicji kopaliny, przytoczona definicja jest wyprowadzona z definicji złoża kopaliny.



- rekultywacji gruntów i zagospodarowaniu terenów po działalności górniczej. Do likwidacji zakładu górniczego stosuje się odpowiednio przepisy o ruchu zakładu górniczego.
13. Obszar górniczy – przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji, wyznaczona w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża.
 14. Ocena oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko – postępowanie prowadzone z udziałem społeczeństwa, obejmujące w szczególności: weryfikację raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień, zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu. Postępowanie to stanowi część postępowania zmierzającego do wydania decyzji związanych w szczególności z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, co w przypadku eksploatacji odkrywkowej oznacza eksploatację na powierzchni obszaru górniczego nie mniejszej niż 25 ha.
 15. Odpady wydobywcze – odpady pochodzące z poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania, przeróbki i magazynowania kopaliny ze złóż.
 16. Operat ewidencyjny zasobów złoża kopaliny – operat sporządzany corocznie, w terminie do dnia 28 lutego, według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku, w ramach prowadzonej ewidencji zasobów złoża kopaliny.
 17. Plan ruchu zakładu górniczego – dokument sporządzany na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze, odrębnie dla każdego zakładu górniczego, określający ruch zakładu górniczego w sposób zgodny z przepisami prawa i zasadami techniki górniczej, określający w szczególności: strukturę organizacyjną zakładu górniczego i osoby kierownictwa i dozoru ruchu oraz szczegółowe przedsięwzięcia niezbędne w celu zapewnienia: wykonywania działalności objętej koncesją, bezpieczeństwa powszechnego, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa osób przebywających w zakładzie górniczym, racjonalnej gospodarki złożem, ochrony elementów środowiska, ochrony obiektów budowlanych, zapobiegania szkodom i ich naprawy; nie jest sporządzany w przypadku koncesji na wydobywanie wydanych przez starostę.
 18. Poszukiwanie – wykonywanie prac geologicznych w celu odkrycia i wstępnego udokumentowania zasobów złóż kopaliny lub wód podziemnych. Obejmuje właściwe poszukiwania nowych złóż lub powiększanie zasobów złóż znanych wcześniej. Wyniki poszukiwania złoża ujmowane są w dokumentacji geologicznej w kategorii D lub C2, gdzie ilość zasobów w złożu przedstawia się z podziałem na bilansowe i pozabilansowe.
 19. Praca geologiczna – projektowanie i wykonywanie badań oraz innych czynności, w celu ustalenia budowy geologicznej kraju, a w szczególności m.in. poszukiwania i rozpoznawania złóż kopaliny, a także sporządzanie map i dokumentacji geologicznych.
 20. Projekt zagospodarowania złoża – dokument załączany do wniosku o udzielenie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złóż, określający optymalny wariant racjonalnego wykorzystania zasobów złoża, wymagania w zakresie racjonalnej gospodarki złożem kopaliny, w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopaliny towarzyszących, oraz technologię eksploatacji zapewniającą ograniczenie ujemnych wpływów na środowisko.
 21. Przedsiębiorca górniczy – podmiot posiadający koncesję na prowadzenie działalności regulowanej ustawą prawo geologiczne i górnicze.



22. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – raport sporządzany w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
23. Rekultywacja gruntów – przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Do rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
24. Robota geologiczna – wykonywanie w ramach prac geologicznych wszelkich czynności poniżej powierzchni terenu, w tym przy użyciu środków strzałowych, a także likwidacja wyrobisk po tych czynnościach.
25. Robota górnicza – wykonywanie, utrzymywanie, zabezpieczanie lub likwidowanie wyrobisk górniczych oraz zwałowanie nadkładu w odkrywkowych zakładach górniczych w związku z działalnością regulowaną ustawą Prawo geologiczne i górnicze.
26. Rozpoznawanie – wykonywanie prac geologicznych na obszarze wstępnie udokumentowania złoża kopaliny lub wód podziemnych. Etap ten jest rozpoznaniem odkrytego złoża, które ma na celu poznanie jego budowy, ustalenie zasobów w poszczególnych kategoriach, w tym przekwalifikowanie zasobów do kategorii C1, B lub A, oraz określenie geologiczno-górniczych warunków wydobycia kopaliny. Prace prowadzone na tym etapie stwarzają podstawy do projektowania udostępnienia złoża. Wyniki rozpoznania złoża przedstawiane są również w dokumentacji geologicznej lub dodatkach do dokumentacji geologicznej.
27. Straty w zasobach przemysłowych i nieprzemysłowych - określana w projekcie zagospodarowania złoża część zasobów przewidzianych do pozostawienia w złożu, której na skutek zamierzonego sposobu eksploatacji nie można wyeksploatować w przewidywalnej przyszłości, w sposób uzasadniony technicznie i ekonomicznie.
28. Teren górniczy – przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego, wyznaczona w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża.
29. Udostępnianie – zespół działań (prawnych i fizycznych), którego celem jest rozpoczęcie eksploatacji kopaliny ze złoża. Jest to przygotowywanie złoża do eksploatacji. Przygotowanie prawne to przede wszystkim uzyskanie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża, która wydawana jest m.in. na podstawie projektu zagospodarowania złoża, gdzie ustala się wielkość zasobów przemysłowych występujących w złożu. Przygotowanie fizyczne to przede wszystkim organizacja zakładu górniczego na podstawie planu ruchu i wszystkie prace związane z uzyskaniem fizycznego dostępu do złoża (np. zdejmowanie nadkładu).
30. Użytki kopalne - grunty zajęte przez czynne odkrywkowe kopalnie, w obrębie których odbywa się wydobycie kopaliny.
31. Wyrobisko górnicze – przestrzeń w nieruchomości gruntowej lub górotworze powstała w wyniku robót górniczych.
32. Zakład górniczy – wyodrębniony technicznie i organizacyjnie zespół środków służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą Prawo



- geologiczne i górnicze w zakresie m.in. wydobywania kopalin ze złóż, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane, urządzenia oraz instalacje.
33. Zasobność złoża - wielkość zasobów operatywnych przypadająca na jednostkę powierzchni.
 34. Zasoby bilansowe - zasoby spełniające graniczne wartości parametrów definiujących złoża.
 35. Zasoby nieprzemysłowe - określana w projekcie zagospodarowania złoża część zasobów bilansowych złoża niezaliczona do zasobów przemysłowych w obszarze przewidzianym do zagospodarowania, których eksploatacja może stać się uzasadniona w wyniku zmian technicznych, ekonomicznych lub zmian w przepisach prawa, w tym dotyczących wymagań ochrony środowiska.
 36. Zasoby operatywne - określane w projekcie zagospodarowania złoża zasoby przemysłowe pomniejszone o przewidywane straty.
 37. Zasoby pozabilansowe - zasoby podane w dokumentacji geologicznej złoża, ale nie spełniające granicznych wartości parametrów definiujących złoża.
 38. Zasoby przemysłowe – określana w projekcie zagospodarowania złoża część zasobów bilansowych (ewentualnie także pozabilansowych) złoża kopaliny, w granicach projektowanego obszaru górniczego lub wydzielonej części złoża przewidzianej do zagospodarowania, które mogą być przedmiotem uzasadnionej technicznie i ekonomicznie eksploatacji przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach prawa, w tym wymagań dotyczących ochrony środowiska.
 39. Złoże antropogeniczne - jest to sztuczne, utworzone przez człowieka nagromadzenie na powierzchni lub wewnątrz wyrobiska odkrywkowego minerałów i skał, których wydobywanie w okresie późniejszym może przynieść korzyść gospodarczą.
 40. Złoże kopaliny – nagromadzenie minerałów i skał oraz innych substancji stałych, gazowych, ciekłych, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą,
 41. Zwałowanie nadkładu – zespół czynności prowadzonych w odkrywkowych zakładach górniczych, nierozzerwalnie związanych technicznie i organizacyjnie z przemieszczeniem i składowaniem mas ziemnych i skalnych usuwanych z nadkładu, w celu umożliwienia wydobywania kopalin użytecznej (inaczej skrywa złoża).

7. OPRACOWANIE I DATA OBOWIĄZYWANIA STANDARDU

- 7.1. Założenia do Standardu opracował zespół pod kierownictwem Janusza Jasińskiego w składzie Krzysztof Galos (zastępca kierownika Zespołu), Jan Konowalczyk (zastępca kierownika Zespołu), Henryk Masternak, Wojciech Pastwa, Krystian Pera, Paweł Pietkiewicz, Tomasz Ramian, Piotr Saługa, Krzysztof Szamałek, Robert Uberman.
- 7.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro-Nowakowska, Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.
- 7.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 12 grudnia 2016 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Rada Krajowa PFSRM w dniu



14 grudnia 2021 roku podjęła uchwałę (uchwała RK nr 13/2021) zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”, zastępując dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.

7.4. Standard od dnia 01 stycznia 2017 r. jest zalecany do stosowania.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH