

# KATALOG NAZEWNICTWA MAJĄTKOWEGO

## AD VALOREM

Podatek od ceny (wartości) towaru lub usługi.

## AKCJE

Papiery wartościowe świadczące o udziale jego właściciela w kapitale spółki akcyjnej dający mu prawo do dywidendy.

## AKCYZA

Podatek pośredni; pobierany zazwyczaj od przedsiębiorcy, który dolicza go do ceny towarów i usług, przeliczając jego ciężar na konsumenta; w Polsce stosowana już od XV w. (Prusy Król.), powszechnie od XVII w., zwł. w okresie zaborów; w PRL nie stosowana, wprowadzona 1993.

## AKTYWA

Rozumie się przez to kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Aktywa dzielimy na:

A. Aktywa trwałe

B. Aktywa obrotowe

Aktywa trwałe będą wykorzystywane przez jednostkę w okresie dłuższym niż 12 miesięcy, natomiast aktywa obrotowe są przeznaczone do zbycia lub zużycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## AMORTYZACJA

Zmniejszenie lub utrata wartości środka trwałego na skutek jego zużycia w wyniku normalnego używania.

W bilansie jednostki gospodarczej, amortyzacja jest kosztem niepieniężnym (to znaczy nie pociąga za sobą wydatków: istotą amortyzacji jest rozłożenie w czasie jednorazowego wydatku poniesionego na zakup środka trwałego). Z pomocą amortyzacji nakłady na zakup czy wytworzenie środka trwałego są stopniowo zaliczane w koszty poszczególnych okresów, co pozwala (przynajmniej teoretycznie) zgromadzić fundusze na zakup nowych środków trwałych po całkowitym zamortyzowaniu starych.

Stosuje się różne metody amortyzacji. Najpopularniejsze to:

- liniowa
- progresywna
- degresywna

Metoda liniowa (równomierna) – amortyzowanie co miesiąc takiego samego odsetka wartości środka trwałego (np. jeśli okres amortyzacji środka trwałego obejmuje 5 lat, czyli 60 miesięcy, to co miesiąc będzie odpisywana w koszty 1/60 część wartości tego środka trwałego). Oparta jest na założeniu, że zużycie środka trwałego i utrata jego wartości jest taka sama w każdym okresie.

gdzie:

$A_r$  – amortyzacja roczna

$CN$  – cena nabycia

$W_p$  – wartość pozostałości

$POE$  – przewidywany okres eksploatacji

Metoda degresywna – to metoda przyspieszona, z zastosowaniem odpowiedniego współczynnika podwyższającego, wykorzystywana w szczególnych przypadkach. Stawka maleje. Oparta jest na założeniu, że zużycie środka trwałego a zwłaszcza zmniejszenie jego wartości następuje w początkowym okresie jego używania szybciej niż w następnych okresach.

gdzie:

LPLE – liczba pozostałych lat eksploatacji

LE – lata eksploatacji

Metoda progresywna – to metoda przyspieszona, z zastosowaniem odpowiedniego współczynnika podwyższającego, wykorzystywana w szczególnych przypadkach. Stawka rośnie. Oparta jest na założeniu, że wraz z upływem czasu zużycie środka trwałego i utrata jego wartości następuje coraz szybciej.

## **ANALIZA RYNKU**

Zespół czynności zmierzających do stworzenia warunków podejmowania decyzji, które dotyczą obsługi rynku we wszystkich jej wymiarach. W analizie rynku stosuje się wiele metod, takich jak wywiady, obserwacje, notowania, pomiary itp.

## **APORT**

Wkład nie pieniężny w powiększenie podmiotu

## **ASYSTENT RZECZOZNAWCY**

Osoba współpracująca z rzeczoznawcą.

## **BANK**

Bank jest osobą prawną utworzoną zgodnie z przepisami ustaw, działającą na podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym.

## **BIZNES PLAN**

Jest dokumentem określającym co i ile będzie kosztować z częścią opisową.

## **BUDOWLA**

Należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

## **BUDYNEK**

Należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

## **BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY**

Należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku

## **BUDOWA RACHUNKU PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH (CASH FLOW)**

Cash flow pokazuje przepływy pieniężne w podziale na trzy podstawowe grupy:

### 1. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Działalność operacyjna jest to podstawowa działalność przedsiębiorstwa. Jest to przede wszystkim działalność polegająca na produkcji i sprzedaży produktów lub usług klientom.

Dzięki wyodrębnieniu tej grupy jako pierwszej w rachunku przepłyów pieniężnych uwidoczniła jest skuteczność przedsiębiorstwa w generowaniu przepłyów pieniężnych z działalności podstawowej, bez uwzględnienia transakcji mających charakter jednorazowy (jak sprzedaż lub zakup środków trwałych) lub niezwiązanych z podstawową działalnością, takich jak przepływy związane z finansowaniem przedsiębiorstwa lub jego działalnością inwestycyjną.

Do przepłyów z działalności operacyjnej zalicza się przede wszystkim:

- Wpływy ze sprzedaży dóbr i usług,
- Wpływy z tytułu zapłaty dostawcom za dostawy towarów i materiałów,
- Wpłaty wynagrodzeń dla pracowników,
- Wpływy z tytułu podatków i opłat.

### 2. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej to przede wszystkim:

- Zakup i sprzedaż środków trwałych,
- Udzielanie pożyczek oraz otrzymywanie ich spłat,
- Zakup i sprzedaż udziałów i akcji innych podmiotów gospodarczych.

### 3. Przepływy pieniężne z działalności finansowej

W tej sekcji znajdują się jedynie przepływy pieniężne związane z finansowaniem przedsiębiorstwa, czyli przede wszystkim:

- Przychody z emisji udziałów i akcji,
- Przychody z emisji papierów dłużnych,
- Wpływy z tytułu wypłaty dywidend,
- Wpływy z tytułu wykupu akcji własnych przedsiębiorstwa,
- Wpływy z tytułu spłaty pożyczek i kredytów.

Zależnie od zastosowanych standardów rachunkowości oraz polityki rachunkowości firmy, klasyfikacja przepłyów może być różna. Na przykład odsetki od zaciągniętych przez firmę pożyczek wykazywane są w przepływach z działalności operacyjnej, podczas gdy zgodnie z polską Ustawą o rachunkowości powinny one być wykazywane w przepływach z działalności finansowej.

## **CECHY RYNKOWE**

Wydajność trwałość funkcjonalność i bezpieczeństwo użytkowania.

## CEL WYCENY

- Odtworzenie wartości majątku - służyć ma możliwości odtworzenia majątku po zużyciu lub szkodzie. Uściślając, wartość odtworzeniowa ( nowa ) ma pozwolić na odtworzenie majątku po dekapitalizacji do stanu "jak nowy" przy zachowaniu tych samych parametrów, materiałów.
- Operacji kapitałowych
- Zastawu leasingowego
- Konsolidacji kapitałowej - sporządzanie zbiorczych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej przez jednostkę dominującą na podstawie sprawozdań jednostek należących do grupy (zależnych, stowarzyszonych) za pomocą odpowiedniej metody konsolidacji (pełnej albo praw własności).
- Spraw spadkowych i podziału majątku
- Przedziału negocjacyjnego
- Zbytu zestawu
- Sprzedaży wymuszonej

## CENA

Ilość pieniędzy, za którą można nabyć jednostkę towaru, dobra lub usługi.

Cena nominalna, cena bieżąca, aktualna cena rynkowa.

Cena transakcyjna, cena, po której są zawierane transakcje.

Cena zbytu (cena fabryczna), cena płacona przez odbiorców producentom za nabywane od nich towary.

Cena skupu, cena płacona dostawcom przez przedsiębiorstwa skupujące towary.

Cena wyjściowa, cena ustalona w wyniku wstępnej kalkulacji kosztów produkcji

Cena detaliczna, cena sprzedaży w handlu detalicznym; obejmuje cenę hurtową powiększoną o marżę detaliczną.

Cena hurtowa, cena sprzedaży oferowana przez przedsiębiorstwa handlu hurtowego; obejmuje cenę zbytu powiększoną o marżę hurtową.

Cena międzynarodowa, cena występująca w handlu zagr., wyrażana na ogół w walucie międzynarodowej.

Cena monopolowa, cena ustalana dla wyrobów, których produkcja jest opanowana przez monopol; zawiera zwykle zysk wyższy od przeciętnego.

Cena równowagi, cena, przy której popyt na określone dobro jest równy jego podaży.

Cena urzędowa, cena ustalana przez odpowiedni organ administracji państw.; rzadka w gospodarce rynkowej, powszechne w gospodarce socjalistycznej.

Cena efektywna, rzeczywista cena zakupu danego dobra; suma ceny nominalnej i dodatkowych kosztów zawarcia transakcji.

Cena ewidencyjna, cena przyjęta w wewnętrznej ewidencji zapasów i środków trwałych w przedsiębiorstwie; nie powinna ulegać zmianom w dłuższym okresie.

Cena fabryczna → cena zbytu.

Cena porównywalna, cena z określonego okresu, stanowiąca podstawę do wartościowego porównywania wielkości produkcji z różnych okresów.

Cena realna, wartość towarów wyrażona w cenach stałych.

Cena dumpingowa, cena nie pokrywająca kosztów produkcji, stosowana w eksporcie w celu zdystansowania konkurentów i opanowania rynku; przejaw nieuczciwej konkurencji; zabroniona przez ustawodawstwo wielu krajów.

Cena stała, cena roku bazowego, stosowana do porównywania rozmiarów produkcji i konsumpcji w czasie; stosowanie c.s. pozwala wykazać czysty trend danego zjawiska (po wyeliminowaniu wpływu zmian cen).

Cena maksymalna, określony przez państwo pułap ceny, powyżej którego nie mogą być zawierane

transakcje; skutkiem wprowadzenia c.m. jest niedobór rynkowy.

Cena minimalna, określony przez państwo pułap ceny, poniżej którego nie mogą być zawierane transakcje; skutkiem wprowadzenia c.m. jest nadwyżka rynkowa.

Cena sprawiedliwa → iustum pretium.

Cena światowa, cena danego towaru na rynku świat.; dotyczy tylko wartości masowych i jest kształtowana zazwyczaj na podstawie cen na rynku, na którym dokonuje się największych obrotów danym towarem, np. na londyńskiej giełdzie.

## **DEFLACJA**

Wzrost siły nabywczej pieniądza.

## **DEPRESJA**

Kurczenie się wydatków inwestycyjnych.

## **DŁUGOTERMINOWE PAPIERY WARTOŚCIOWE**

Zaliczamy do nich te które zostały uznane za lokaty i których termin spłaty przypada co najmniej po upływie roku od daty, na jaka sporządzone jest sprawozdanie finansowe

## **DOBRA INWESTYCJA (DOBRA PRODUKCYJNE, ŚRODKI PRODUKCJI)**

Element czynników produkcji, wchodzące w skład kapitału. Są to elementy rzeczowe wykorzystywane w procesie produkcji do wytworzenia dóbr konsumpcyjnych lub innych dóbr inwestycyjnych

## **DOBRA INWESTYCYJNE**

Rzeczowe składniki wykorzystywane w produkcji

## **DOCHÓD OPERACYJNY BRUTTO EBIT (*EARNINGS BEFORE DEDUCTING INTEREST AND TAXES*)**

Zysk operacyjny, czyli zysk przed odliczeniem podatków i odsetek

## **DYWIDENDA**

Część zysku netto (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym) spółki kapitałowej przeznaczona dla jedynego wspólnika albo akcjonariusza lub do podziału pomiędzy wspólników lub akcjonariuszy.

## **EFEKTYWNA ROCZNA STOPA PROCENTOWA**

Faktycznie uzyskiwana stopa procentowa, która uwzględnia kapitalizację odsetek. informuje o ile rzeczywiście wzrasta kapitał (kredyt) w ciągu roku.

## **EKOLOGIA**

Nauka o strukturze i funkcjonowaniu przyrody, zajmująca się badaniem oddziaływań pomiędzy organizmami a ich środowiskiem oraz wzajemnie między tymi organizmami (czyli strukturą ekosystemów).

## **EKONOMIA**

Nauka społeczna o gospodarowaniu w warunkach ograniczoności zasobów, dziedzina wiedzy zajmująca się analizą procesów gospodarczych.

## **EKSPERTYZA (NAZYWANA TAKŻE OPINIĄ)**

Proces zbadania rzeczy bądź sprawy przez biegłego w danej dziedzinie specjalistę.

Zakłada się, że wynik ekspertyzy powinien być jednoznaczny, t.j. wykonane przez niezależnych biegłych ekspertyzy w danym temacie powinny doprowadzić do tego samego orzeczenia. Teza ta jest przedmiotem sporu wynikającym z założenia, że ekspertowi powinna przysługiwać autonomia badawcza, a co za tym idzie

wybór metody badania, która z kolei w zależności od swojej specyfiki może być obciążona różnym prawdopodobieństwem wystąpienia błędu, różną dokładnością, itp.

## **ELABORAT**

Opracowanie pisemne (napisane bezbarwnie, szablono).

## **EWIDENCJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH**

Spis informacji na temat składników majątku podlegających amortyzacji

Ewidencja ta powinna zawierać co najmniej następujące informacje:

- a) liczbę porządkową;
- b) datę nabycia;
- c) datę przyjęcia do używania;
- d) określenie dokumentu stwierdzającego nabycie;
- e) określenie środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej;
- f) symbol Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT);
- g) wartość początkową;
- h) stawkę amortyzacyjną;
- i) kwotę odpisu amortyzacyjnego za dany rok podatkowy i narastająco — za okres dokonywania tych odpisów, w tym także, gdy składnik majątku był kiedykolwiek wprowadzony do ewidencji (wykazu), a następnie z niej wykreślony i ponownie wprowadzony;
- j) zaktualizowaną wartość początkową;
- k) zaktualizowaną kwotę odpisów amortyzacyjnych;
- l) wartość ulepszenia zwiększającą wartość początkową;
- m) datę likwidacji oraz jej przyczynę albo datę zbycia.

## **FINANSOWY MAJĄTEK TRWAŁY**

Należą do niego:

- UDZIAŁY – mogą być wnoszone do spółek w formie pieniężnej lub rzeczowej. Wartość udziałów ustala się poprzez ich wycenę na dzień wniesienia do spółki.
- UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI – kwoty należne, których okres spłaty na dzień bilansowy jest dłuższy niż rok.

## **FUNKCJE CENY**

Określona wartość, wyrażona w pieniądzu, przy której dwie strony transakcji (sprzedający i kupujący) są gotowi do wymiany towaru

- Informacyjna – polega na tym, że ceny są parametrem docierającym do wszystkich podmiotów gospodarczych, zrozumiałym dla nich, pozwalającym określić wielkość dochodów pieniężnych, oraz pobudzającym do określonego działania.
- Redystrybucyjna (podział) – ceny są narzędziem podziału dóbr i usług, oraz przesuwania dochodów od jednych grup społecznych do innych.
- Symulacyjna (bodźcowa) – cena to narzędzie oddziaływania na dostawców i odbiorców- im wyższy jest poziom cen, tym większa jest opłacalność produkcji. Niższy poziom cen natomiast, zniechęca producentów i powoduje ograniczenie produkcji.

## INFLACJA

Zjawisko ekonomiczne polegające na wzroście ogólnego poziomu cen towarów i usług oferowanych w gospodarce.

Inflacja jest również postrzegana jak stan gospodarki wynikający z nadwyżki globalnego popytu nad globalną podażą w warunkach niemożności łatwego zwiększania podaży, przejawiający się w gospodarce rynkowej wzrostem cen (B. Ojrzanowski 1997, s. 170).

Pojęcie infrastruktury, mimo że od lat funkcjonuje w języku polskim, nie ma do dziś ogólnie przyjętej definicji i tym samym nie jest jednoznacznie rozumiane. Samo określenie *infrastructure* zaczerpnięte z języka angielskiego oznacza „podbudowę bazy, tj. konieczną podstawę gospodarki”.

W literaturze polskiej pojęciem infrastruktury w najogólniejszym ujęciu przyjęto określać ogół podstawowych urządzeń i instytucji koniecznych do prawidłowego funkcjonowania gospodarki.

Infrastruktura, służba komunalna (łac *infra* = w dolnej części i *structura* = układ, szyk) – podstawowe urządzenia, budynki użyteczności publicznej i instytucje usługowe, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa. Słowo infrastruktura pochodzi od dwóch słów w języku łacińskim *infra* stanowi pierwszy człon wyrazów złożonych odpowiadający polskiemu pod, poniżej i *structura* oznacza układ i wzajemne relacje elementów (części) stanowiących całość np. budowy, ustroju, struktura kryształu, struktura społeczna, agrarna itp. Infrastruktura wspiera działalność produkcyjną, służy rozwojowi produkcji, choć sama nie bierze bezpośredniego udziału w produkcji.

## INFRASTRUKTURA

### Infrastruktura portowa

By port morski mógł swobodnie funkcjonować, ważne jest zapewnienie:

- dostatecznie głębokiego kanału wodnego oraz miejsca urządzonego dla postoju statków,
- ochrony przed wiatrem, falowaniem i prądami,
- dostępu do innych środków transportu (pociągi, ciężarówki, rurociągi).
- miejsca do składowania przeładowywanych towarów (magazyny, place składowe, zbiorniki, silosy)

Obszar portu dzieli się na jego część wodną – akwen – obejmujący podejścia, redy i baseny wewnętrzne oraz część lądową, gdzie znajdują się urządzenia przeładunkowe, place składowe, manewrowe, składy, magazyny oraz drogi dojazdowe (bite i kolejowe). Zgodnie z prawem morza akwen portu morskiego wchodzi w skład morskich wód wewnętrznych danego państwa.

Spośród urządzeń przeładunkowych występujących w porcie wymienić można dźwigi (portalowe, samojezdne i bramowe) oraz taśmociągi i rurociągi. Ważne są także urządzenia służące do bunkrowania, czyli zaopatrywania statków w paliwo oraz wodę słodką. Istotną rolę odgrywają takie obiekty hydrotechniczne jak: falochrony, mola, keje, pirsy, nabrzeża oraz urządzenia remontowe (slipy, doki).

### Infrastruktura Społeczna

Urządzenia, które stanowią materialną podstawę przekazu usług socjalnych i kulturalnych.

Przykładowo:

- [szpitale](#)
- [sanatoria](#)
- [domy pomocy społecznej](#)
- [szkoły, przedszkola](#)
- obiekty kulturalne (biblioteki, kina, [teatry](#), opery)
- obiekty sportowe ([stadiony](#), hale widowiskowo-sportowe)

Jest to zespół urządzeń publicznych zaspokajających [potrzeby socjalne](#), [oświatowe](#) i [kulturalne ludności](#). W [polityce społecznej](#) występuje w dwóch układach: w roli instytucjonalnej i funkcjonalnej.

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi w zakresie prawa, bezpieczeństwa, oświaty i nauki, kultury, opieki społecznej i [służby zdrowia](#) itp. (np. szkoły, szpitale, [sądy](#), [więzienia](#), instytucje administracji państwowych). Infrastruktura społeczna ma duże znaczenie w rozwoju [edukacji](#). Rozbudowa szkół ma ogromne znaczenie. Np. w latach [60.](#) nastąpił rozwój szkół zawodowych: średnich i zasadniczych, co stanowiło czynnik dynamizujący [gospodarkę](#). Ważne jest istnienie szkół na wsi. Dzięki temu start życiowy młodzieży wiejskiej może być równoważny ze startem młodzieży miejskiej.

### **Infrastruktura transportu**

Infrastruktura transportowa obejmuje stworzone przez człowieka, trwale zlokalizowane podstawowe urządzenia dróg (infrastruktura liniowa) i punktów transportowych (infrastruktura punktowa).

Infrastrukturę transportu tworzą w głównej mierze trzy podstawowe grupy:

- Drogi wszystkich gałęzi transportu;
- Punkty transportowe (lotniska, porty, itp.);
- Urządzenia pomocnicze służące do bezpośredniej obsługi dróg i punktów transportowych.

Infrastrukturę transportową tworzy pięć głównych gałęzi transportu:

- Kolejowy;
- Samochodowy;
- Rurociągowy;
- Żegluga śródlądowa i morska;
- Lotniczy.

### **Infrastruktura techniczna**

Urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego itp.) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki itp.

### **Infrastruktura turystyczna**

Wszelkiego rodzaju obiekty oraz urządzenia turystyczne, które mają na celu służenie przyjeżdżającym na dany obszar turystom - zaspokajaniu ich potrzeb związanych z bierną oraz aktywną turystyką.

Na infrastrukturę turystyczną składają się:

- Baza noclegowa
- Baza gastronomiczna
- Obiekty sportowe
- Obiekty kultury
- Szlaki (piesze, rowerowe oraz inne trasy)

## **INNE FUNDUSZOWE SKŁADNIKI MAJĄTKU TRWAŁEGO**

**WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE** - są to nabyte prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania o okresie użytkowania dłuższym niż rok.

Wartości niematerialne i prawne można podzielić na grupy:

**NABYTE PRAWA MAJĄTKOWE** – zalicza się do nich prawo użytkowania wieczystego gruntu, w tym również nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną. Poza tym do praw tych można zaliczyć także prawa autorskie, prawa do projektów, wynalazków, patentów wzorów itp.

**NABYTE PROGRAMY KOMPUTEROWE** – o przewidywalnym okresie użytkowania dłuższym niż 1 rok. Mogą być one wykorzystane na własne potrzeby lub też oddane innej jednostce

**WARTOŚĆ FIRMY** – stanowi różnicę pomiędzy ceną nabycia określonej jednostki (lub jego części) a niższą od niej wartością rynkową składników majątkowych danej jednostki (lub jej



części). W przypadku gdy wartość firmy jest niższa od wartości rynkowej składników majątkowych jej wartość stanowi cenę jej nabycia

**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE** - oznacza koszty bezpośrednio związane z nie zakończoną jeszcze budową, montażem lub przekazaniem do używania nowego lub ulepszeniem już istniejącego środka trwałego. Środki trwałe wraz z inwestycjami rozpoczętymi stanowią rzeczowy majątek trwały przedsiębiorstwa.

## **INNOWACJE**

Każda zmiana, która coś ulepsza, daje nową jakość lub pozwala stworzyć nowy produkt czy usługę.

## **INWESTYCJE**

W ujęciu ekonomicznym to nakład gospodarczy poniesiony na utrzymanie, tworzenie lub zwiększanie kapitału (np. maszyn i urządzeń, budynków czy zapasów). Zgodnie z inną definicją inwestycja to wyrzeczenie się obecnych, pewnych korzyści na rzecz niepewnych korzyści w przyszłości.

Przeciwieństwem inwestycji jest konsumpcja.

W świetle art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości poprzez inwestycje rozumie się aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści. W przypadku zakładów ubezpieczeń i zakładów reasekuracji przez inwestycje rozumie się lokaty.

## **KAPITAŁ**

Termin z dziedziny ekonomii i finansów oznaczający zasoby trwałe (majątek, środki, aktywa) służące rozpoczęciu lub kontynuacji działalności gospodarczej. Jest jednym z podstawowych, klasycznych czynników produkcji, obok pracy i ziemi. Występuje on w postaci zasobów pieniężnych, środków produkcji oraz zasobów intelektualnych.

## **KLASYFIKACJA PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK SZACOWANIA**

Wyceny nieruchomości dokonuje się za pomocą określonych w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz w standardach podejść, metod i technik stanowiących sposoby określania wartości nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe, wartość odtworzeniową określa się przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te są korygowane ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu. Przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym niezbędna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także ich cech. Podejście porównawcze należy do preferowanych sposobów określania wartości nieruchomości i jest najczęściej stosowane w praktyce.

W podejściu porównawczym stosowane są trzy metody, metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej i metoda analizy statystycznej rynku.

**Podejście dochodowe** polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość jest uzależniona od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście dochodowe stosowane jest do określenia wartości nieruchomości przynoszących lub mogących

przynieść dochód. Przy zastosowaniu tego podejścia niezbędna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Za podstawowe źródło dochodów z nieruchomości uznaje się czynsz, natomiast dodatkowe źródła dochodów to np. opłaty za miejsca parkingowe, reklamy umieszczone na nieruchomości, opłaty za korzystanie z urządzeń takich jak automaty z napojami, kserokopiarki itp. Podejście dochodowe przy wycenie nieruchomości wykorzystuje teorię wartości pieniądza w czasie. Procedura określania wartości sprowadza się do określenia przyszłej prognozowanej wartości dochodów lub strumieni pieniężnych, a następnie przeliczenia tej wartości na dzień dokonania wyceny. W celu ustalenia wartości przyszłych prognozowanych dochodów na chwilę obecną należy je odpowiednio pomniejszyć ze względu na czynnik czasowy, czyli zdyskontować. W podejściu dochodowym stosowane są dwie metody, metoda inwestycyjna i metoda zysków.

**Metoda inwestycyjna** jest stosowana do określenia wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów z najmu lub dzierżawy, którego wysokość jest możliwa do ustalenia na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metoda zysków jest stosowana przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, który nie jest możliwy do ustalenia w określony wyżej sposób. Dochód ten odpowiada, udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i na nieruchomościach podobnych.

**Metoda zysków** jest więc stosowana do wyceny nieruchomości, które przynoszą dochód uzależniony od szczególnego przeznaczenia nieruchomości lub sposobu ich użytkowania, np. stacje benzynowe, teatry, kina, hotele. Dla obu metod mogą być stosowane dwie techniki, technika kapitalizacji prostej oraz technika dyskontowania strumieni pieniężnych. Technika kapitalizacji prostej opiera się na założeniu, że realna wartość dochodu pozostaje w przyszłości na poziomie obecnego dochodu, który będzie stabilny w dalszej perspektywie. Technika dyskontowania strumieni pieniężnych zakłada zmianę realnej wartości dochodu. Zmiana ta może być spowodowana sukcesywnym dochodzeniem nieruchomości do założonego programu zdolności świadczenia usług zmian dochodowości nieruchomości wywołanych jej rozwojem, może być także następstwem zmian koniunkturalnych na rynku.

**Podejście kosztowe** jest jedynym podejściem do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości. Polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Oddzielnie określa się tu koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Kosztem nabycia gruntu jest wartość rynkowa gruntu o takich samych cechach. Wartość gruntu określa się stosując podejście porównawcze, na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, następnie należy do niej dodać wartość odtworzeniową np. budynku wzniesionego na tym gruncie. Proces określania wartości odtworzeniowej nieruchomości sprowadza się do określenia kosztu odtworzenia obiektu w stanie nowym, określenia stopnia jego zużycia, obliczenia współczynnika zużycia i określenia wartości odtworzeniowej. W podejściu kosztowym stosowana jest metoda kosztów odtworzenia i metoda kosztów zastąpienia.

**Metoda kosztów odtworzenia** zakłada wzniesienie obiektu identycznego z wycenianym o identycznej konstrukcji, technologii i materiałach budowlanych. Zakłada się także identyczny koszt dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego określonych na podstawie danych z dnia wyceny.

Metoda kosztów zastąpienia polega na określeniu kosztów wzniesienia obiektu, który spełniałby taką samą funkcję, jak obiekt wyceniany, lecz przy zastosowaniu współczesnej technologii i materiałów. W podejściu kosztowym stosowane są następujące techniki: technika szczegółowa, technika elementów scalonych i technika wskaźnikowa.

**Technika szczegółowa** jest najbardziej skomplikowana, wymaga bowiem dokonania szczegółowej inwentaryzacji wycenianego obiektu łącznie z pomiarem powierzchni i kubatury, ustalenia technologii robót

budowlanych, instalacyjnych itp., obliczenia dokonanych nakładów oraz określenia cen jednostkowych.

**Technika elementów scalonych** zakłada podzielenie obiektu w sposób umowny na elementy. Pozwala na określenie kosztów np. fundamentów, stropów, ścian konstrukcyjnych itp.

Technika wskaźnikowa pozwala określić koszt odtworzenia obiektu, jednak jest techniką najmniej dokładną. Sprowadza się do odnalezienia obiektu podobnego do wycenianego pod względem technologii, konstrukcji i wielkości, ustalenia jednostki odniesienia, np. m<sup>2</sup>, określenia ceny jednostkowej obiektu budowlanego i ustalenia ostatecznego kosztu odtworzenia. Przy zastosowaniu techniki elementów scalonych oraz wskaźnikowej możliwe jest korzystanie ze specjalistycznych katalogów.

W **podejściu mieszanym** mogą być stosowane elementy innych podejść, jest stosowane, gdy przepisy prawa ze względu na specyfikę nieruchomości lub wycenianych praw nakazują stosowanie nietypowych metod lub procedur stanowiących kombinację różnych podejść i metod. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę wskaźników szacunkowych gruntów i metodę kosztów likwidacji.

Metoda pozostałościowa jest stosowana, gdy na nieruchomości mają zostać przeprowadzone roboty budowlane. Określana jest tu wartość rynkowa nieruchomości stanowiąca różnicę między wartością po wykonaniu robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót uwzględniając zysk inwestora.

**Metoda wskaźników szacunkowych gruntów** jest stosowana do określenia wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku danych o transakcjach rynkowych. Wartość gruntu jest określana jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta lub 1 m<sup>3</sup> drewna. W metodzie kosztów likwidacji określa się koszt likwidacji obiektów budowlanych rozumiany jako wartość materiałów porozbiórkowych pomniejszoną o koszty robót rozbiórkowych włącznie z uporządkowaniem terenu.

## **KLAUZULE OPRACOWANIA SZACUNKOWEGO**

Zastrzeżenia i oświadczenia rzeczoznawcy majątkowego zamieszczone w operacie szacunkowym. Klauzule mogą informować o specjalnych lub szczególnych warunkach dokonanej wyceny nieruchomości lub zawierać wszelkie dodatkowe informacje pozwalające na właściwe zrozumienie operatu szacunkowego. Klauzule (zastrzeżenia i oświadczenia) mogą dotyczyć przede wszystkim:

- opracowania operatu szacunkowego zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi; rodzaju ograniczeń, jakie wystąpiły w trakcie czynności szacowania nieruchomości i ich wpływu na wartość określoną w operacie szacunkowym;
- zasad publikacji operatu szacunkowego w części lub w całości; braku możliwości wykorzystania operatu szacunkowego do innego celu niż cel wyceny określony w tym operacie; sporządzenia i przekazania wyciągu z operatu szacunkowego;
- opracowania operatu szacunkowego w trybie aktualizacji wyceny nieruchomości; charakteru i zakresu dokonanego badania stanu nieruchomości, szczególnie stanu technicznego.

## **KOSZT**

Jest to wyrażone wartościowo zużycie składników majątku trwałego i obrotowego, usług obcych, nakładów pracy oraz niektóre wydatki nie stanowiące zużycia (podatki, składki ZUS) związane z prowadzeniem normalnej działalności przez jednostkę gospodarczą w określonej jednostce czasu.

Inaczej można stwierdzić, że koszt to wyrażone wartościowo zużycie środków pracy (środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych), przedmiotów pracy, usług obcych i samej pracy oraz pewne wydatki nie odzwierciedlające zużycia, które są związane z prowadzeniem typowej działalności przez jednostkę gospodarczą w określonym czasie. Koszt ponoszone w ramach zwykłej działalności są zróżnicowane, dlatego dokonuje się ich klasyfikacji według różnych kryteriów.

## KOSZTORYS

Dokument określający przewidywane koszty związane z wykonaniem czegoś; najczęściej stosowany w odniesieniu do planu wydatków przy robotach bud.-montażowych.

- Ofertowy – proponowany zakres i koszt wykonania
- Ślepy – nieuwzględniający bilansu kosztowego
- Szczegółowy – sporządzany dla ukompletowania dokumentacji realizacji wykonawstwa
- Powykonawczy – opracowywany po zakończeniu robót uwzględniających faktyczny zakres i koszt wykonawstwa

## KOSZT WYTWORZENIA PRODUKTU

Zgodnie z ustawą o rachunkowości art. 28 ust. 3 "Koszt wytworzenia produktu obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Koszty bezpośrednio obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, koszty pozyskania i przetworzenia związane bezpośrednio z produkcją i inne koszty poniesione w związku z doprowadzeniem produktu do postaci i miejsca, w jakich się znajduje w dniu wyceny.

## KREDYT

Umowa zawarta w formie pisemnej pomiędzy bankiem a kredytobiorcą. Bank zobowiązuje się udostępnić określoną kwotę na określony cel oraz czas, a kredytobiorca zobowiązuje się wykorzystać kredyt zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zwrócić pobraną kwotę wraz z należnym bankowi wynagrodzeniem w postaci prowizji i odsetek.

## KRYTERIA OCENY INWESTYCJI

**Okres zwrotu** – jest to przedział czasu, w którym przychody netto z inwestycji pokryją koszt tej inwestycji

Zdyskontowany okres zwrotu – jest to przedział czasu, w którym zdyskontowane dodatnie strumienie pieniędzy z inwestycji pokryje nakłady poniesione w związku z tą inwestycją

**Wartość bieżąca netto (NPV)** Wartość bieżąca netto (jest to suma zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez projekt.

**Indeks zyskowności (PI)** pokazuje względną relację generowanych korzyści do ponoszonych nakładów

**Wewnętrzna stopa zwrotu** jest to stopa dyskontowa równoważąca wartość zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez projekt z wartością nakładów ponoszonych na jego realizację

**Zmodyfikowana wewnętrzna stopa zwrotu** zakłada reinwestycję przepływów generowanych przez projekt po stopie kosztu kapitału.

## MAJĄTEK OBROTOWY

Aktywa, od których oczekuje się, że zostaną zużyte (np. surowce), sprzedane (np. wyroby) lub w inny sposób wykorzystane w bliskiej przyszłości, zazwyczaj w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego. (zapasy, towary, materiały, produkty gotowe, kasa).

## MAJĄTEK TRWAŁY

Część aktywów jednostki gospodarczej o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok obrotowy. Aktywa trwale charakteryzują się tym, że wykorzystywane są do realizacji wielu cykli operacyjnych, zużywając się stopniowo

Charakteryzuje się przeważnie długim okresem użytkowania i znaczną wartością.

W jego skład wchodzi:

1. Rzeczowy majątek trwały
2. Finansowy majątek trwały
3. Wartości niematerialne i prawne

W skład majątku trwałego wchodzi:

- rzeczowe aktywa trwałe: środki trwałe, środki trwałe w budowie, zaliczki na środki trwałe w budowie,
- należności długoterminowe,
- inwestycje długoterminowe,
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

## **MARKETING**

Czynności wspierające sprzedaż wyrobów i usług, wykonywane różnymi metodami, technikami oddziaływania na nabywcę.

## **MASZYNA**

Urządzenie techn. zawierające mechanizmy; m. dzielą się na silniki i m. robocze (m. pobierające energię mech. w celu wykonania pracy); zależnie od przeznaczenia rozróżnia się m.: transportowe (np. samochód, pompa), technologiczne (np. obrabiarka), energetyczne (np. prądnica, silnik).

## **MATERIAŁY**

Słowo wieloznaczne. W najbardziej ogólnym sensie jest to surowiec w postaci pierwotnej lub częściowo przetworzony, z którego wytwarza się różne produkty. W języku potocznym nazwą tą określa się tkaniny.

W dziedzinie naukowo-technicznej nazywanej badaniami materiałowymi materiał definiuje się jako każdą substancję, z której zrobione są analizowane wyroby.

Wyróżnia się materiały konstrukcyjne, czyli takie, które wykorzystuje się do budowy urządzeń zwielokrotniających siłę ludzkich mięśni oraz materiały funkcjonalne stosowane do budowy urządzeń zwielokrotniających działanie ludzkiego umysłu.

## **METODA ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU**

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

## **METODA INWESTYCYJNA**

metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

## **METODA KOSZTÓW LIKWIDACJI**

Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji. Wartość nieruchomości określona tą metodą jest równa kosztowi nabycia gruntu (wartość rynkowa gruntu), pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu następujących technik: szczegółowej, elementów scalonych i wskaźnikowej. Wartość nieruchomości powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

## **METODA KOSZTÓW ODTWORZENIA**

Określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

## **METODA KOSZTÓW ZASTĄPIENIA**

Określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

**METODA PORÓWNYWANIA PARAMI** Porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

## **METODA POZOSTAŁOŚCIOWA**

Stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

## **METODA PRAW WŁASNOŚCI**

Stosuje się ją w przypadku sprawowania współkontroli nad jednostką współzależną będącą spółką handlową oraz wyceniając udziały w jednostce stowarzyszonej. Jednostką stowarzyszoną jest spółka handlowa, na którą znaczący inwestor (spółka handlowa, która posiada co najmniej 20% głosów w organie stanowiącym) wywiera znaczący wpływ (zdolność do wpływania na politykę finansową i operacyjną innej jednostki, ale nie będącą kontrolą lub współkontrolą).

### **Zasady stosowania**

W tej metodzie wyodrębnia się w skonsolidowanym bilansie, w pozycji aktywa trwałe, "Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw własności". Wartość tych udziałów stanowi cena nabycia skorygowana o różnicę między tą ceną nabycia udziałów a wartością udziałów w kapitale własnym tych jednostek. Tą cenę nabycia powiększa (pomniejsza) się o przypadające na rzecz jednostki dominującej lub innej jednostki grupy kapitałowej zwiększenia (zmniejszenia) kapitału własnego tej jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły od momentu początkowej wyceny do dnia bilansowego (w tym zmniejszenia z tytułu rozliczeń z właścicielami). Jeżeli różnica, pomiędzy ceną nabycia udziałów, a wartością udziałów w kapitale własnym, jest dodatnia, to wykazujemy "Wartość firmy", w przeciwnym wypadku, a więc ujemnej różnicy, wykazujemy "Ujemną wartość firmy". Istotą tej metody jest zwiększenie lub zmniejszenie wartości inwestycji odpowiednio do wyniku finansowego wygospodarowanego przez jednostkę, w którą inwestujemy oraz do zmian w jej aktywach netto. Wartość tych zmian wynika z:

- procentu własności do aktywów netto jednostki,
- wartości zysku (straty) jednostki, w którą inwestujemy i innych zmian w jej aktywach netto,
- decyzji tej jednostki w sprawie podziału wyniku finansowego.

## **METODA SKORYGOWANEJ CENY ŚREDNIEJ**

do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych

cechach tych nieruchomości.

## **METODA WSKAŹNIKÓW SZACUNKOWYCH GRUNTÓW**

Stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.

Wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m<sup>3</sup> drewna.

Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i zrywki (przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym), przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym (Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych). Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

- w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę
- w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

## **METODA ZYSKÓW**

Stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w wyżej wymieniony sposób. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. Typowymi nieruchomościami dla których stosuje się metodę zysków są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

## **MODERNIZACJA**

Unowocześnienie, uwspółcześnienie produktu, trwałe ulepszenie. Proces kulturowy, ekonomiczny i społeczny, który przekształca społeczeństwo przedprzemysłowe w przemysłowe. Zmiany zachodzą pod wpływem rozwoju techniki, która prowadzi do wzrostu wydajności produkcji i zmienia styl życia. Czynniki te prowadzą do nowoczesnych społeczeństw przemysłowych. Modernizacja oznacza unowocześnienie środków trwałych, zmierzające wyraźnie do zwiększenia wartości użytkowej (np. realizacja w budynku robót

polegających na wykonaniu instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub jednego elementu w budynku, w którym tych instalacji przed modernizacją nie było).

### **NAJEM**

Czasowe odstąpienie jednostce rzeczy wynikającego z prawa własności do rzeczy za wynagrodzeniem.

### **NAKŁADY**

Suma pieniędzy, ilość pracy, energii itp. włożona w wykonanie jakiegoś przedsięwzięcia.

### **NAPRAWA BIEŻĄCA**

Okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

### **NAPRAWA GŁÓWNA**

Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.

### **NARZĘDZIA**

Przedmioty lub urządzenia do bezpośredniego oddziaływania w procesie pracy na przedmioty pracy; służą do: obróbki ręcznej (np. młotek) lub maszyn (np. frez, tłocznik), mierzenia (n. pomiarowe) lub montowania.

### **NIERUCHOMOŚĆ**

Część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności, jak również budynek trwale z gruntem związany lub część takiego budynku, jeżeli stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

### **OCENA INWESTYCJI**

Ekonomiczna opłacalność poniesionych nakładów.

### **ODBUDOWA**

Rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowy obiekt budowlany w miejscu istniejącego wcześniej obiektu, który uległ całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu..

### **OKRES ZWROTU**

Okres, jaki jest konieczny, aby nakłady poniesione na realizację określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego zostały w pełni pokryte korzyściami netto wygenerowanymi przez to przedsięwzięcie. Jednym słowem metoda ta określa, po jakim okresie (latach) zwróci się dana inwestycja.

### **OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO**

Są to zmiany powodowane następstwem tarcia, nacisków lub reakcji chemicznych. Stopień zużycia z tytułu eksploatacji można obliczyć ze wzoru:

gdzie:

$t$  – dotychczasowy okres użytkowania

$T$  – założony okres eksploatacji

Bywają:

- zużycie funkcjonalne powiązane z postępowaniem technicznym
- zużycie środowiskowe powodowane czynnikami ekonomicznymi



## **OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Aby ustalić wartość rynkową należy przyjąć pewne założenie. Mianowicie, strony umowy muszą być od siebie niezależne, przy czym przez niezależność rozumie się tutaj brak powiązań mogących mieć wpływ na ocenę transakcji lub mogących wpłynąć (formalnie, jak i nieformalnie) na podjęcie decyzji przez drugą stronę. Ponadto strony nie mogą działać w sytuacji przymusowej, rozumianej jako wywieranie wpływu przez osoby trzecie, a nie jako trudna sytuacja związana z czynnikami obiektywnymi oraz muszą mieć stanowczy zamiar zawarcia umowy, tzn. muszą być przeświadczone o zasadności transakcji.

Dokonując wyceny nieruchomości mogących być przedmiotem obrotu zastosowanie mogą mieć różne metody. Zasadniczo stosuje się metodę porównawczego lub dochodowego. W braku możliwości ich zastosowania, wartość rynkową można wyjątkowo określić odwołując się do podejścia mieszanego. Podejście porównawcze – zakładające, iż wartość odpowiada cenom - jest najbardziej właściwe, jeśli chodzi o ekonomiczny punkt widzenia. Warunkiem jego zastosowania jest znajomość zarówno cen, jak i cech nieruchomości podobnych, by w oparciu o materiał porównawczy, dokonywać właściwych ocen i ich korekt. Podejście dochodowe z kolei podporządkowuje wartość potencjalnemu przewidywanemu dochodowi. Takie podejście związane jest z założeniem inwestorskim, w którym inwestor-nabywca uzależnia swoje decyzje co do przeznaczenia środków finansowych od możliwości uzyskania ich zwrotu. Jeszcze innym sposobem określania wartości nieruchomości jest podejście kosztowe przy zastosowaniu którego można określić wartość odtworzeniową nieruchomości, przy czym to podejście jest właściwe w odniesieniu do nieruchomości, które nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór podejścia oraz metod i technik szacowania pozostaje zawsze całkowicie w gestii rzeczoznawcy majątkowego, jednakże nie jest ono całkowicie swobodne, ponieważ powinno uwzględniać elementy, w szczególności, takie jak:

- cel wyceny,
- rodzaj nieruchomości,
- położenie nieruchomości,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stan zagospodarowania.

## **OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

Wypracowanie warunków najbliższych transakcyjnym.

## **OPERAT SZACUNKOWY**

Dzieło autorskie rzeczoznawcy majątkowego o wartości przedmiotu wyceny i stanowi dokument urzędowy. Może być sporządzany wyłącznie w formie pisemnej. W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej jednostki, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego.

Pisemne opracowanie danego zagadnienia technicznego.

Przykładowe operaty:

- ewidencyjny
- geodezyjny
- gleboznawczej klasyfikacji gruntów
- gospodarki odpadami

- hydrologiczny
- kolaudacyjny
- leśny
- losowania
- rybacki
- szacunkowy (określający wartość nieruchomości)
- środowiskowy
- techniczny
- wodnoprawny
- zimowego utrzymania dróg

## **OPINIA**

Wyrażony w formie werbalnej pogląd, ściśle powiązany z subiektywnym spojrzeniem autora - używanie opinii zamiast ocen jest jedną z podstaw asertywnego zachowania.

**Zachowanie asertywne** polega na uznawaniu, że jest się tak samo ważnym, jak inni, na reprezentowaniu własnych interesów z uwzględnieniem interesów drugiej osoby. Zachowanie asertywne oznacza korzystanie z osobistych praw bez naruszania praw innych.

Charakteryzuje postawę akceptacji siebie, szacunku do siebie i innych.

Postawa asertywna towarzyszy ludziom, którzy mają adekwatny do rzeczywistości obraz własnej osoby. Stawiają sobie realistyczne cele, dzięki czemu w pełni wykorzystują swoje możliwości, a jednocześnie nie podejmują zbyt trudnych zadań, co ich chroni przed rozczarowaniem i krytyką otoczenia.

Człowiek asertywny swobodnie ujawnia innym siebie, wyraża otwarcie swoje myśli, uczucia, pragnienia. Czyni to w sposób uczciwy, bezpośredni, śmiało, bez paraliżującego lęku, akceptuje swoje ograniczenia, niezależnie od tego, czy w danej sytuacji udało mu się odnieść sukces, czy też nie. Potrafi odpowiedzieć "nie", zażądać czegoś, co mu się należy, nie lęka się nadmiernie oceny, krytyki, odrzucenia. Pozwala sobie na błędy i potknięcia, dostrzegając swoje sukcesy i mocne strony. Gdy jest w centrum zainteresowania uwagi, potrafi działać bez niszczącego lęku. Akceptuje zmiany w sobie i innych. Potrafi się porozumieć z innymi, potrafi też dochodzić swych praw i egzekwować je.

## **OPERACJE GOSPODARCZE**

Każde zdarzenie gospodarcze, które wywiera wpływ na aktywa i/lub na pasywa danej jednostki w związku z czym podlega odpowiedniemu zapisowi w księgowości tej jednostki. Wyraża się je w jednostkach pieniężnych, dokumentuje a następnie zapisuje w księgach rachunkowych. Operacje gospodarcze powodują zmiany w zasobach ekonomicznych i źródłach ich pochodzenia.

## **OSOBA FIZYCZNA**

Każdy człowiek od chwili urodzenia do chwili śmierci; sytuacja prawna o.f. zależy m.in. od zdolności do czynności prawnych, obywatelstwa, stanu cywilnego.

## **OSOBA PRAWNA**

Jednostka organizacyjna powołana do określonych celów, którą przepis prawny uznaje za samodzielny podmiot prawa cyw., np. w Polsce Skarb Państwa, przedsiębiorstwa, banki, spółki akcyjne, fundacje; nabycie osobowości prawnej następuje z chwilą wpisu jednostki organizacyjnej do właściwego rejestru.

## **PASYWA**

Źródła finansowania majątku przedsiębiorstwa. Pojęcie pasywów jest ściśle związane z bilansem przedsiębiorstwa, który przedstawia aktywa posiadane przez spółkę oraz źródła ich finansowania.

## **PODATEK**

Świadczenia pieniężne na rzecz państwa lub innej osoby publiczno- prawnej o charakterze przymusowym, powszechnym, bezzwrotnym i nieodpłatnym, pobieranym na podstawie przepisów prawnych, określających warunki, wysokość oraz terminy płatności tych świadczeń.

## **PODATEK GRUNTOWY**

Podatek obciążający przychody z gospodarstwa rolnego.

## **PODATEK OBROTOWY**

Podatek obciążający obroty przedsiębiorstwa przem. i handl.; w Polsce od 1993 zastąpiony podatkiem od towarów i usług.

## **PODATEK WYRÓWNAWCZY**

Podatek wprowadzony 1957 w Polsce jako dodatkowe obciążenie podatników, których dochody, po zapłaceniu podatku dochodowego i od wynagrodzeń, przekraczają ustaloną ustawowo rocznie kwotę; zniesiony 1991.

## **PODATEK DOCHODOWY**

Typ podatku, którego przedmiotem jest osiągnięcie dochodu, a podstawą — ustawowo zdefiniowany dochód (różnica między przychodem a kosztami jego uzyskania); występuje powszechnie w wielu państwach; w Polsce p.d. od osób fiz. wprowadzony 1992.

## **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**

Podatek obciążający właścicieli i posiadaczy nieruchomości miejskich; w Polsce dotyczy nieruchomości nie związanych z gospodarstwem rolnym.

## **PODATEK OD WYNAGRODZEŃ**

Podatek obciążający dochody z pracy; w Polsce od 1992 zastąpiony podatkiem dochodowym.

## **PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG**

Wielofazowy podatek nakładany na każdą transakcję sprzedaży w procesie produkcji i dystrybucji; przyjęty w większości państw Europy Zach. i niektórych Europy Środk.; w Polsce od 1993, zastąpił podatek obrotowy.

## **PODEJŚCIA DO WYCENY**

### **Podejście porównawcze:**

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

### **Podejście dochodowe:**

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

**Podejście mieszane:**

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

**Podejście kosztowe:**

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu (wartość rynkową gruntu o takich samych cechach) i koszt odtworzenia jego części składowych.

Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

**PODMIOT GOSPODARCZY**

Osoba fiz. lub prawna, także jednostka organiz. nie posiadająca osobowości prawnej; prowadząca działalność gosp. (np. wytwórczą, bud., handl.) w celach zarobkowych i na własny rachunek.

**PODMIOTY KORZYSTAJĄCE Z CASH FLOW**

- Potencjalni kredytodawcy w celu uzyskania czytelniejszego obrazu przedsiębiorstwa przed podjęciem decyzji o jego finansowaniu.
- Potencjalni inwestorzy w celu oceny kondycji przedsiębiorstwa oraz oceny jego zdolności do generowania przepływów pieniężnych w przyszłości.

Kontrahenci w celu oceny ryzyka udzielenia przedsiębiorstwu kredytów kupieckich oraz w celu ustalenia wysokości limitów kredytowych.

**POZABILANSOWE SKŁADNIKI RZECZOWE**

Majątek pozabilansowy, aktywa niewykazywane w ewidencji bilansowej, związane z działalnością jednostki.

W szczególności do:

- ewidencji pozabilansowej majątku trwałego można zaliczyć: środki trwałe postawione w stan likwidacji na skutek zużycia lub zniszczenia do czasu zakończenia likwidacji
- środki trwałe używane przez jednostkę na podstawie umów dzierżawy, najmu lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów objekty te są zaliczane do składników majątku ich właściciela i są przez niego amortyzowane
- środki trwałe obce, inne niż środki trwałe dzierżawione, np. posiadane w depozycie, pożyczone lub przechowywane
- niskowartościowe składniki majątku trwałego będące składnikami rzeczowego majątku trwałego, których jednostka nie zalicza do środków trwałych, ale prowadzi ich ewidencję w celu kontroli zużycia oraz egzekwowania odpowiedzialności osób, którym je powierzono.
- majątek obrotowy do ewidencji pozabilansowej zalicza: należności warunkowe, tj. wszelkiego rodzaju krajowe i zagraniczne należności warunkowe niewynikające z wykonanych umów, zleceń, zamówień, a powstałe jako skutek działalności jednostki (otrzymane gwarancje, umowy przedwstępne) oraz wszystkie należności umorzone, w stosunku do których nie zapadł jeszcze termin przedawnienia
- zapasy obce, np. przyjęte w depozyt, dostawy materiałów i towarów postawione do dyspozycji dostawców, składniki majątkowe przyjęte do przetworzenia, złożone w prowadzonym przez jednostkę składzie celnym, dostawy materiałów i towarów, których odbioru nie dokonano do końca okresu sprawozdawczego

- towary przyjęte w komis, tj. towary przyjęte do sprzedaży na zasadzie umowy
- komis, w której jednostka jest komisantem
- Nisko cenne przedmioty w użytkowaniu, tj. przedmioty, zużywające się stopniowo, dla których ewidencja jest wskazana w celu kontroli ich zasobu i ustalenia osoby odpowiedzialnej za ich rozliczenie, np. narzędzia drobne, odzież robocza.

## **POJAZD LĄDOWY**

Urządzenie do transportu lądowego przystosowane do poruszania się np. na płozach, kołach, gąsienicach; p. mechaniczny — p. wyposażony w silnik, np.: p. samochodowy, ciągnik, czołg, trolejbus, pojazd trakcyjny; pojazd zaprzęgowy — p. poruszający się przy wykorzystaniu siły pociągowej zwierzęcej (czasem ludzkiej, np. ryksza), m.in. reprezentacyjny (kalesza, karoca), podróżny (dormeza, dylizans), spacerowy (amerykan, kariolka), komunikacyjny (dorożka, omnibus).

- napęd: mięśniowy, mechaniczny, spalinowy, elektryczny
- pojazd: wyścigowy, wodny, powietrzny (lotniczy)
- pojazd szynowy

Pojazd przeznaczony do jazdy po torze szynowym: pojazd trakcyjny, wagon, dreżyna lub maszyna torowa; pojazdem trakcyjnym jest nazywany p.sz. wyposażony w silnik: lokomotywa, zespół trakcyjny, autobus szynowy, dreżyna napędzana silnikiem.

## **PRZEKWALIFIKOWANIE SKŁADNIKA MAJĄTKU**

Jednym z warunków pozwalających na uznanie danego składnika majątku za środek trwały jest przewidywany okres jego użytkowania na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej dłuższy niż rok. Jeśli okres jego użytkowania zostanie ustalony na czas krótszy niż rok, wówczas jego wartość ujmuje się bezpośrednio w koszty. Może się jednak zdarzyć, że po roku jego używania lub jeszcze przed upływem tego okresu okaże się, że dany składnik majątku będzie wykorzystywany ponad rok. W takim przypadku należy w księgach rachunkowych dokonać odpowiednich przeksięgowania i rozpocząć amortyzację tego środka trwałego.

## **PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE**

Rachunek przepływów pieniężnych (zwany także sprawozdaniem z przepływów pieniężnych lub cash-flow z języka angielskiego) jest jednym z elementów sprawozdania finansowego. Obowiązek jego sporządzenia regulują przepisy poszczególnych krajów. W Polsce podlegają mu wszystkie jednostki, których sprawozdanie finansowe podlega badaniu.

Pełne wzory rachunku przepływów pieniężnych według polskiej Ustawy o Rachunkowości przedstawiamy tu:

- Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
- Rachunek przepływów pieniężnych (metoda bezpośrednia)

W związku z tym, że w przedsiębiorstwie mogą zachodzić procesy nie mające bezpośredniego wpływu na przepływy finansowe, a jednak wywołujące znaczące zmiany w majątku przedsiębiorstwa, są one z reguły dla kompletnego obrazu wykazywane w informacji dodatkowej. Mogą to być między innymi:

- Umowy leasingowe,
- Zamiana zobowiązań na udziały,
- Obrót barterowy,
- Zapłata za zobowiązania aktywami niepieniężnymi,
- Zapłata udziałami w przedsiębiorstwie.

## **Metody przygotowania rachunku przepływów pieniężnych**

Występują dwie metody przygotowywania rachunku przepływów pieniężnych: metoda bezpośrednia i metoda pośrednia. Obie metody są sobie równoważne i dają takie same wyniki.

Metody te różnią się jedynie sposobem przedstawienia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Pozostałe przepływy pieniężne przedstawione są jednakowo.

Metoda pośrednia jest w praktyce wykorzystywana znacznie częściej niż metoda bezpośrednia.

### **Metoda bezpośrednia**

Metoda bezpośrednia polega na zaprezentowaniu poszczególnych grup rzeczywistych wpływów i wydatków pieniężnych. W przypadku tej metody w przepływach z działalności operacyjnej wykazuje się przede wszystkim:

- Wpływy ze sprzedaży
- Wpływy z tytułu dostaw i usług
- Wpływy z tytułu wynagrodzeń
- Wpływy z tytułu podatków i opłat

Metoda ta uważana jest za przedstawiającą więcej informacji na temat zdarzeń, które zaszły w przedsiębiorstwie w ciągu danego okresu sprawozdawczego. Dzięki pogrupowaniu przepływów ze względu na ich źródło pozyskania i cel wydatkowania pozwala ona znacznie skuteczniej prognozować przyszłe przepływy pieniężne przedsiębiorstwa.

### **Metoda pośrednia**

Metoda pośrednia polega na wyjściu z zysku netto (lub według niektórych standardów od zysku z działalności operacyjnej) i dokonaniu odpowiednich korekt tak, aby wyeliminować wszystkie elementy, które wpłynęły na wynik finansowy a nie miały charakteru pieniężnego.

Podstawowe zasady dokonywania korekt są następujące:

- Zmniejszenie niepieniężnych aktywów bieżących jest dodawane do wyniku finansowego.
- Zwiększenie niepieniężnych aktywów bieżących jest odejmowane od wyniku finansowego.
- Zmniejszenie zobowiązań jest odejmowane od wyniku finansowego.
- Zwiększenie zobowiązań jest dodawane do wyniku finansowego.
- Koszty nie mające odzwierciedlenia w odpływie środków pieniężnych są dodawane z powrotem do wyniku finansowego (np. amortyzacja za dany okres).
- Przychody nie mające odzwierciedlenia w przepływach finansowych są odejmowane od wyniku finansowego.

Zależnie od zdarzeń, które miały miejsce w przedsiębiorstwie, konieczne mogą być różne szczególne korekty.

Metoda pośrednia jest znacznie mniej informacyjna z punktu widzenia przedstawienia procesów, jakie zaszły w przedsiębiorstwie. Lepiej natomiast pokazuje związek pomiędzy rachunkiem wyników a przepływami pieniężnymi, rozkładając wynik na elementy i pokazując, które z transakcji na niego wpływających nie mają charakteru pieniężnego.

## **Zastosowanie rachunku przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych, obok bilansu i rachunku wyników, jest źródłem informacji o kondycji finansowej przedsiębiorstwa. Rachunek wyników i bilans bowiem, pomimo dużej wartości informacyjnej, posiadają pewne słabości. Obie te części sprawozdania finansowego są sporządzone zgodnie z zasadą memoriału oraz zawierają wiele wartości szacunkowych, takich jak rezerwy, odpisy aktualizujące, wyceny, przyjęte stawki amortyzacyjne itp., przez co są podatne na manipulacje i zniekształcenia oraz mogą ukazywać mylny obraz z punktu widzenia płynności przedsiębiorstwa.

Rachunek przepływów pokonuje tę niedogodność dzięki temu, że pokazuje jedynie rzeczywiście zaistniałe w

przedsiębiorstwie przepływy środków pieniężnych w danym okresie (jest sporządzony metodą kasową). Uzupełnia on więc wiedzę użytkowników sprawozdania finansowego o elementy nie pokazane w rachunku wyników i bilansie.

Cash flow ma na celu przede wszystkim:

- Dostarczenie informacji na temat płynności i wypłacalności przedsiębiorstwa,
- Dostarczenie dodatkowej informacji na temat zmian wielkości bilansowych (szczególnie w przypadku cash flow przygotowanego metodą pośrednią),
- Usunięcie niedogodności w porównywaniu wyników firm poprzez wyeliminowanie różnic wynikających z zastosowania różnych standardów lub polityk rachunkowości,
- Jest podstawą do projekcji przyszłych przepływów pieniężnych.

## **RAPORT**

Pisemne opracowanie wyników badania, zawierające rekomendacje marketingowe, informacje o sposobie realizacji badania oraz prezentacje wyników wraz z ich omówieniem.

## **RYNEK**

### **Rynek: pierwotny, wtórny**

Ogół transakcji kupna–sprzedaży danego dobra lub czynnika produkcji, zawieranych na pewnym terytorium w określonym czasie; decyzje kupna i sprzedaży — wzajemnie od siebie uzależnione — kształtują popyt i podaż oraz wpływają na poziom cen.

**Rynek konsumenta** (rynek odbiorcy), ekon. Rynek, na którym producenci, by sprzedać swe produkty, muszą dostosować je do potrzeb i gustów konsumentów.

**Rynek dostawcy** → rynek producenta.

**Rynek odbiorcy** → rynek konsumenta.

**Walutowy rynek**, ekon. rynek międzynarod., na którym jedna waluta krajowa może być wymieniona na inną.

**Rynek kontestowalny** → rynek potencjalnie konkurencyjny.

**Rynek sporny** → rynek potencjalnie konkurencyjny.

**Rynek producenta** (rynek dostawcy), ekon. Rynek, na którym konsumenci są zmuszeni do nabywania produktów o cechach i na warunkach określonych przez producentów (z powodu braku innych dostawców), np. mogą nabywać tylko samochody czarnego koloru.

**Rynek krajowy**, ekon. ogół transakcji kupna – sprzedaży, zawieranych na terytorium danego państwa.

**Rynek lokalny**, ekon. ogół transakcji kupna – sprzedaży, zawieranych na terenie np. określonej gminy, miasta itp.

**Rynek regionalny**, ekon. ogół transakcji kupna–sprzedaży zawieranych na terenie danego regionu.

**Rynek wspólny**, pot. określenie Eur. Wspólnoty Gosp., popularne zwł. w latach 60.–80. XX w.

**Rynek międzynarodowy**, ekon. forma rynku powstała wskutek międzynarod. podziału pracy.

**Rynek pieniężny**, ekon. szczególna forma rynku, na którym występuje popyt i podaż kapitału pożyczkowego o krótkich terminach płatności; jeden z segmentów rynku kredytowego.

**Rynek czarny**, pot. nazwa nielegalnego handlu, uprawianego w warunkach reglamentacji obrotu towarowego; powstaje, gdy zaopatrzenie nie dorównuje popytowi; w Polsce rozwinął się podczas I wojny świat. (zwł. w dawnym zaborze ros. po zajęciu go 1915 przez Niemcy i Austrię) oraz w okresie okupacji niem. 1939–45 (szczególnie w GG).

**Rynek kapitałowy**, ekon. segment rynku finansowego, na którym są dokonywane transakcje

długoterminowymi instrumentami finansowymi: akcjami, obligacjami oraz instrumentami pochodnymi, opartymi na akcjach, obligacjach oraz indeksach giełdowych kalkulowanych na ich podstawie.

**Rynek potencjalnie konkurencyjny** (rynek sporny, rynek kontestowalny), ekon. oligopol bez barier wejścia i wyjścia z gałęzi; wg części ekonomistów, łatwość wtargnięcia na taki rynek powoduje, że przedsiębiorstwa na nim obecne, zachowują się tak, jakby działały w warunkach konkurencji doskonałej, tzn. ograniczają zyski do poziomu normalnego.

## **RZECZOWE SKŁADNIKI MAJĄTKU TRWAŁEGO**

Składniki majątku posiadane przez przedsiębiorstwo można podzielić na majątek trwały i obrotowy (aktywa). O zaliczeniu poszczególnych składników do którejś z tych grup decyduje rodzaj majątku, jego wartość lub okres użytkowania oraz rola jaką spełnia w działalności danego przedsiębiorstwa.

**ŚRODKI TRWAŁE** – zużywają się stopniowo zachowując przy tym swoją naturalną postać. Zalicza się do nich grunty, budynki, środki transportu, urządzenia techniczne i inne środki długotrwałego użytkowania (powyżej 1 roku).

Do środków trwałych zalicza się także obce środki trwałe używane przez dane przedsiębiorstwo. Jeżeli jednostka korzysta z tych środków ma prawo do dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych). Polegają one na zmniejszaniu wartości początkowej środka trwałego o wysokość odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych).

## **RZECZOZNAWCA**

Osoba, która posiada uprawnienia do szacowania wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej, wartości katastralnej oraz wartości bankowo – hipotecznej. Rzeczoznawca majątkowy ma prawo do szacowania maszyn i urządzeń. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie.

## **SIŁA NABYWCZA**

Rzeczywista, realna wartość pieniądza. Określa, ile dóbr i usług można nabyć za jednostkę pieniądza. Siła nabywcza zmienia się pod wpływem zmiany cen w gospodarce. Jeżeli w gospodarce nie zmieniają się dochody ludności i występuje wzrost cen (inflacja), to siła nabywcza pieniądza zmniejsza się. Jeżeli występuje spadek cen (deflacja) – siła nabywcza zwiększa się źródło encyklopedia zarządzenia.

## **SKŁADNIKI MAJĄTKU NIEPODLEGAJĄCE AMORTYZACJI**

Amortyzacji nie podlegają następujące środki trwałe i wartości niematerialne i prawne:

1. Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów.
2. Budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich dźwigami lub lokale mieszkalne, służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wydzierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy, jeżeli podatnik nie podejmie decyzji o ich amortyzowaniu.
3. Dzieła sztuki i eksponaty muzealne.
4. Wartość firmy, jeżeli wartość ta powstała w inny sposób niż w wyniku nabycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części w drodze kupna lub przyjęcia do odpłatnego korzystania, a odpisów amortyzacyjnych, zgodnie z przepisami rozdziału 4a ustawy o PIT dokonuje korzystający.
5. Składniki majątku nieużywane na skutek zaprzestania działalności, w której były wykorzystywane; przestaje się je amortyzować od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaprzestano tej działalności.



## **STOPA KAPITALIZACJI**

W teorii wyceny nieruchomości odwrotność współczynnika kapitalizacji; oznacza relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny, za jaką została kupiona ta nieruchomość. Często rozpatrywana jest jako suma stopy zwrotu wyłożonego kapitału i stopy dochodu z zaangażowanego kapitału (tzw. zwrot kapitału i zwrot na kapitale). Stopa kapitalizacji – z uwagi na sens ekonomiczny – nazywana jest stopą zwrotu.

Poziom stopy kapitalizacji wykazuje zróżnicowania dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, zróżnicowania przestrzenne dla danego rodzaju nieruchomości w danym mieście (np. dla sklepu położonego na głównej ulicy handlowej i na peryferiach miasta), zróżnicowania w jakości najemcy. Różnice te wynikają z różnego poziomu ryzyka inwestowania w nieruchomości. Im wyższe ryzyko, tym poziom stopy kapitalizacji będzie wyższy. Informacje niezbędne do ustalenia poziomu stopy kapitalizacji (dochód z nieruchomości i cena transakcyjna) pochodzą z rynku nieruchomości. Pozostałe segmenty rynku kapitałowego są odwzorowane pośrednio - przez ich wpływ na poziom czynszów, wielkość pustostanów, skłonność do inwestowania itp.

Stopa kapitalizacji jako podstawa wyceny nieruchomości ma wady: odwzorowuje dochód na stałym poziomie i nie uwzględnia wpływu przyrostu ani spadku wartości nieruchomości. Mało przydatna jest w okresach wysokiej inflacji, kiedy jest bardzo prawdopodobne uzyskanie niskich wskaźników.

## **SUPRASTRUKTURA**

Obejmuje urządzenia i instytucje bezpośrednio produkcyjne – środki trakcyjne i przewozowe, urządzenia techniczne transportu niepublicznego, stacje, przystanki, bocznicę kolejową, kanały, drogi (własne, prywatne, wewnątrzakładowe), magazyny i urządzenia przeładunkowe.

## **SZCZEGÓLNE WARUNKI TRANSAKCJI**

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

## **ŚREDNIA WAŻONA**

Średnia elementów, którym przypisywane są różne wagi (znaczenia) w ten sposób, że elementy o większej wadze mają większy wpływ na średnią. Jeżeli wszystkie wagi są takie same (wszystkie elementy tak samo znaczące), średnia ważona równa jest średniej bazowej (wyjściowej). W różnych zastosowaniach średnia może być liczona na różne sposoby (jako arytmetyczna, geometryczna lub inna), dlatego konkretny wzór na średnią ważoną zależy od rodzaju średniej.

## **ŚRODKI TRWAŁE**

Aktywa używane ponad jeden rok

## **SZACUNEK STATYSTYCZNY**

Stosowany w przypadku, gdy nie możemy uzyskać interesującej nas zbiorowości lub jej części w sposób bezpośredni.

## **TOWARY**

W podstawowym znaczeniu oznacza dobro materialne przeznaczone na sprzedaż. Zależnie od kontekstu towar może mieć znaczenie bardziej szczegółowe.

### **Towar w przedsiębiorstwie**

Z punktu widzenia przedsiębiorstwa towarem są dobra materialne zakupione i przeznaczone do sprzedaży bez ich przetwarzania.

Jeśli przedsiębiorstwo zakupuje dobro z zamiarem jego przetworzenia, dobro to będzie określone mianem materiałów, a po przetworzeniu będzie określone jako produkt (wyrób gotowy).

To samo dobro może być więc przez jedno przedsiębiorstwo określone mianem towaru a przez inne nie. Takim przykładem mogą być owoce, które dla hurtownika będą towarem, gdyż skupuje je on i odsprzedaje bez ich przetwarzania. Dla wytwórni marmolady będą one natomiast materiałem, z którego następnie powstanie wyrób gotowy (produkt) w postaci dżemu.

### **Towar na giełdzie towarowej**

Z punktu widzenia obrotu giełdowego, wszystkie dobra notowane na giełdzie towarowej określone są mianem towarów, bez względu na ich przeznaczenie.

Charakterystyczną cechą obrotu towarowego na giełdzie jest to, że każdy rodzaj towaru jest jednorodny. Podstawowa jednostka danego towaru ma określone parametry, włącznie z parametrami jakości. Nie ma natomiast znaczenia, kto dany towar wyprodukował lub kto go sprzedaje. Cena danego towaru również jest jednakowa na całej giełdzie, np.:

- Ropa - podstawowa jednostka towaru: baryłka (42 galony amerykańskie),
- Miedź - podstawowa jednostka towaru: tona,
- Złoto - podstawowa jednostka towaru: uncja.

Takie zestandaryzowanie umożliwia płynny handel towarem na giełdzie pomiędzy wieloma uczestnikami rynku równocześnie. Cena danego towaru determinowana jest więc jedynie przez popyt i podaż.

Konsekwencją takiego podejścia jest to, iż na giełdach towarowych handluje się jedynie towarami masowymi, których cechy da się ująć w określone standardy. Są to więc w dużej mierze surowce mineralne (żelazo, ropa, miedź, węgiel, złoto, srebro, itp.) oraz produkty spożywcze w podstawowej postaci (np. zboża, mięso, owoce).

### **TRWAŁA UTRATA WARTOŚCI**

Składnik majątkowy nie przynosi korzyści ekonomicznych

### **UDZIAŁY**

Mogą być wnoszone do spółek w formie pieniężnej lub rzeczowej. Wartość udziałów ustala się poprzez ich wycenę na dzień wniesienia do spółki.

### **UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI**

Kwoty należne, których okres spłaty na dzień bilansowy jest dłuższy niż rok.

### **URZĄDZENIE**

Napęd: ręczny, mechaniczny, elektryczny, hydrauliczny, pneumatyczny.

### **VAT (ang. Value Added Tax ) (podatek od wartości dodanej)**

Podatek nakładany na każdą transakcję sprzedaży w procesie produkcji i dystrybucji; stosowany głównie w państwach należących do EWG; w Polsce wprowadzony w 1993 roku jako podatek od towarów i usług.

## **WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE**

Do wartości niematerialnych i prawnych zaliczamy:

1. Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje,
2. Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
3. Know-how,
4. Koszty organizacji przy założeniu lub rozszerzeniu spółki akcyjnej,
5. Nabytą wartość firmy,
6. Koszty zakończonych prac rozwojowych jeżeli:
  - produkt lub sposób produkcji są ściśle ustalone a koszty, które dotyczą prac rozwojowych zostały rzetelnie określone,
  - techniczna przydatność produktu lub technologii została w wiarygodny sposób potwierdzona i zgodnie z wymogami udokumentowana i w związku z tym jednostka pojęła decyzje o produkowaniu danych produktów lub użytkowaniu technologii,
  - koszty prac rozwojowych zostaną pokryte z dochodów uzyskanych ze sprzedaży produktów lub wykorzystania technologii.

## **WARTOŚĆ RYNKOWA**

Oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

## **WARTOŚĆ BANKOWO-HIPOTECZNA**

Oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości.

**WARTOŚĆ CZYNSZOWA NIERUCHOMOŚCI** Czynsz roczny uzyskany na otwartym rynku

## **WARTOŚĆ EKONOMICZNA**

Zdolność do przynoszenia zysku.

## **WARTOŚĆ GODZIWA**

Jest to kwota, za jaką dany składnik aktywów może być wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami.

Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca.

Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.

W rozumieniu wcześniej opisanej definicji wartość godziwą stanowi wartość rynkowa danego składnika. Jednak nie w każdym przypadku istnieje aktywny rynek dla danego składnika. W takiej sytuacji – zgodnie z definicją Encyklopedii rachunkowości – pod wartością godziwą należy rozumieć szacowane wartości bilansowe dowolnych aktywów oparte na aktualnych cenach rynkowych podobnych aktywów lub na niedawnych cenach takich samych aktywów z mniej aktywnego rynku albo na projekcji zdyskontowanych przyszłych przepływów środków pieniężnych związanych z użytkowaniem danego składnika aktywów. W takim ujęciu jest to więc wartość, którą może wyrażać zarówno aktualna cena nabycia, jak wartość realizacji lub wartość bieżąca. Stanowią one odzwierciedlenie stanu wiedzy i szacunków dobrze poinformowanych i zainteresowanych danym składnikiem stron o przyszłych korzyściach ekonomicznych składników sprawozdania finansowego

### **WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW LUB ZOBOWIĄZAŃ**

Przyjmuje się wartość godziwą poszczególnych operacji z składników stanowiących aktywa.

### **WARTOŚĆ INDYWIDUALNA**

Zwana również inwestycyjną, jest to wartość określana dla konkretnego inwestora lub grupy inwestorów, którzy mają sprecyzowane oczekiwania i kryteria inwestowania oraz którzy zamierzają użytkować nieruchomość w określonym celu inwestycyjnym.

### **WARTOŚĆ INDYWIDUALNA NIERUCHOMOŚCI**

Cena jaką inwestor skłonny jest zapłacić za nie standardową nieruchomość.

### **WARTOŚĆ KATASTRALNA**

Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących. Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, wykonują rzeczoznawcy majątkowi. Wartości katastralne, ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny.

### **WARTOŚĆ KSIĘGOWA**

Wartość ustalona na podstawie zapisów księgowych.

### **WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA**

Wartość możliwa do uzyskania ze sprzedaży poszczególnych składników majątkowych

### **WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIERUCHOMOŚCI**

Jest równa kosztom odtworzenia nieruchomości, czyli kosztom zakupu gruntu i odtworzenia jego części składowych, pomniejszonym o wartość jej zużycia. Wartość tą określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

## **WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA MASZYN I URZĄDZEŃ**

Koszt wytworzenia danego środka technicznego pomniejszony o zużycie

## **WARTOŚĆ POCZĄTKOWA ŚRODKA TRWAŁEGO**

Cena nabycia powiększona o koszty zakupu transportu i montażu.

## **WARTOŚĆ REALNA**

Wartość (ekonomiczna) uzyskana po dokonaniu korekty o wskaźnik inflacji odzwierciedlający zmianę poziomu cen.

## **WARTOŚĆ RYNKOWA DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA**

Wartość przy przyjęciu dalszego sposobu użytkowania, jaki jest na dzień wyceny.

## **WSPÓŁCZYNNIK NOWOCZESNOŚCI**

Przy wycenie maszyn stosujemy podejście porównawcze oraz kosztowe. W podejściu porównawczym maszyny wyceniamy według cen rynkowych dla danego zużycia. W podejściu kosztowym stosujemy metodę odtworzeniową. Wartość aktualną ( $W_m$ ) maszyn lub urządzeń (z wyjątkiem pojazdów) obliczamy według wzoru:

gdzie:

$C$  – cena początkowa w zł;

$S$  – stopień zużycia technicznego;

$k$  – współczynnik nowoczesności konstrukcji.

Wartość aktualną pojazdów ( $J_w$ ) obliczamy według wzoru: gdzie:  $S'$  – stopień zużycia pojazdu, określony jako suma stopnia zużycia technicznego ( $S$ ) i wartości empirycznej 0,003 pomnożonej przez liczbę lat eksploatacji wycenianego pojazdu;  $C$  – cena początkowa w zł. Wartość początkową ( $C$ ) może stanowić cena aktualnie produkowanych w kraju lub importowanych (nowych) maszyn i urządzeń.

W przypadku nieprodukowanych maszyn i urządzeń jako cenę początkową należy przyjmować cenę maszyn najbardziej zbliżonych pod względem konstrukcyjnym i technologicznym.

Stopień utraty wartości użytkowej maszyny określa się dwoma wskaźnikami, tj. stopniem zużycia technicznego ( $S$ ) i współczynnikiem nowoczesności konstrukcji ( $k$ ). Wartość zużycia technicznego zależy od wielkości technicznego zużycia części, podzespołów i zespołów oraz zużycia korozyjnego, kompletności maszyn itp. Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji uzależnia się od stopnia nowoczesności konstrukcji maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych. Przy braku możliwości ustalenia roku produkcji maszyn, do obliczenia współczynnika  $k$  może być przyjęty rok zaksięgowania, a przy braku tej informacji pomocny w ustaleniu może być wywiad środowiskowy. Rzeczoznawca przeprowadzający wycenę zobowiązany jest do bieżącego śledzenia cen maszyn, zespołów i podzespołów, akcesoriów i części zamiennych, kosztów usługowych napraw oraz cen giełdowych na pojazdy, w celu uniknięcia rozbieżności między wartością odtworzeniową i rynkową maszyn.

## **WSPÓŁCZYNNIK URYNKOWIENIA**

Powinien uwzględnić relacje rynkowe pomiędzy podażą i popytem na rynku wtórnym. Dostępna literatura w tym zakresie sugeruje przyjmowanie tego współczynnika dla sprzętu uniwersalnego w granicach 0,9 – 0,6.

## **WYCENA**

Zespół procedur, analiz i ocen, które prowadzą do ustalenia wartości wg stanu na określony moment czasowy. Cele wyceny związane są również z przenoszeniem praw własności. Wycena powinna być dokonywana przez niezależnych ekspertów, co jest podstawową przesłanką łagodzącą sprzeczność interesów między stronami zainteresowanymi wyceną.

### **WYCENA AKTYWÓW FINANSOWYCH**

#### **WYCENA AKTYWÓW FINANSOWYCH KRÓTKOTERMINOWYCH**

##### **Wycena środków pieniężnych**

Zagraniczne środki pieniężne w kasie wycenia się na koniec roku obrotowego według średniego kursu danej waluty, który jest ustalany przez Prezesa NBP.

Zagraniczne środki pieniężne na rachunkach bankowych wycenia się:

- na bieżąco w wartości nominalnej, która należy przeliczyć na walutę polską według kursu ustalonego przez bank dewizowy, z którego usług korzysta jednostka gospodarcza,
- na koniec roku obrotowego wg średniego kursu danej waluty ustalonego przez prezesa NBP.

##### **Wycena udziałów i akcji własnych do zbycia**

Udziały i akcje własne do zbycia są ewidencjonowane na bieżąco po cenach nabycia nie wyższej niż ich cena nominalna. Cena nabycia udziałów lub aukcji jest to rzeczywista cena zakupu, która przysługuje sprzedającemu powiększona o koszty bezpośrednio związane z zakupem np. prowizje biur maklerskich.

Udziały lub aukcje można nabyć również w drodze darowizny. W takiej sytuacji ich bieżącej wyceny dokonuje się po cenie sprzedaży. Gdy aukcje lub udziały zostały nabyte w drodze egzekucji na zaspokojenie roszczeń spółki cena nabycia jest równa wartości roszczenia.

##### **Wycena udziałów i akcji obcych przedsiębiorstw**

Obce aktywa finansowe na dzień bilansowy są wyceniane po cenie nabycia lub zakupu [cena ta nie może być większa niż możliwa do otrzymania cena sprzedaży netto] zmniejszoną o koszty związane z ich sprzedażą.

##### **Wycena innych papierów wartościowych**

Inne papiery wartościowe są to:

- udziały i akcje innych jednostek gospodarczych zakupione w celu ich sprzedaży,
- dłużne papiery wartościowe zakupione z przeznaczeniem do sprzedaży.

Wycenia się na bieżąco w cenie ich nabycia. Na dzień bilansowy wycenia się je w cenie nabycia, która jednak nie może być większa niż cena sprzedaży netto (można je również wycenić w cenach zakupu netto, które nie są większe od ceny sprzedaży netto, pod warunkiem że nie wpływa to na obraz wyniku finansowego).

### **WYCENA AKTYWÓW FINANSOWYCH DŁUGOTERMINOWYCH**

#### **Wycena udziałów i akcji**

Gdy udziały i aukcje zostały zakupione przez daną jednostkę gospodarczą wycenia się je po cenie nabycia. Cena nabycia jest kwota środków pieniężnych została, która rzeczywiście wydana na ten cel zwiększona o ewentualne opłaty związane z udziałem w spółce np. notarialne, skarbowe, sądowe. Kwota środków pieniężnych, które zostały przeznaczone na zakup akcji, udziałów może być:

- równa ich wartości nominalnej,
- większa od ich wartości nominalnej,
- mniejsza od ich wartości nominalnej.

Jeżeli na koniec roku obrotowego ceny nabycia udziałów i akcji są wyższe od możliwych do uzyskania cen sprzedaży to wartość ich ustala się według ceny sprzedaży.

#### **Wycena udziałów i akcji wyrażonych w walucie obcej i notowanych na giełdzie.**

Aktywa te wycenia się po cenie nabycia, którą stanowi iloczyn nominalnej wartości tych aktywów, kursu giełdowego oraz kursu waluty, który obowiązywał w dniu nabycia tych aktywów.

#### **Wycena obligacji**

Są one wyceniane podobnie jak akcje i udziały czyli po cenie nabycia.

#### **Wycena udzielonych pożyczek**

Udzielone pożyczki długoterminowe wycenia się na bieżąco w wartości nominalnej w dniu, w którym powstały. Jeżeli pożyczki zostały udzielone innej jednostce gospodarczej w walucie obcej powinny być one wyceniane po ich przeliczeniu zgodnie z kursem sprzedaży banku, w którym jednostka zakupiła walutę obcą w celu udzielenia pożyczki, wykorzystywanego przez jednostkę do wyceny rozchodu - zgodnie z metodą służącą do wyceny walut znajdujących się na własnym rachunku dewizowym.

Na koniec okresu sprawozdawczego udzielone pożyczki długoterminowe wycenia się w kwocie rat długoterminowych, które nie zostały spłacone. Pożyczki te są wyceniane i ujawniane w wartości nominalnej. Należy pamiętać, że podstawą prawidłowej wyceny pożyczki na koniec roku są postanowienia umowy o pożyczkę.

Pożyczki długoterminowe w walucie obcej podlegają wycenie na koniec roku obrotowego według średniego kursu danej waluty, który został ustalony przez NBP. Powstałe z tej wyceny różnice kursowe, gdy są dodatnie odnoszą się do przychodów przyszłych okresów, a gdy są ujemne - w koszty finansowe.

### **WYCENA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH**

Wartość początkową wartości niematerialnych i prawnych stanowi cena, za którą ją nabyto lub koszt, po jakim została wytworzona. Dalsza wycena odbywa się wg wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia jest to cena zakupu danego składnika aktywów, w skład której wchodzi: kwota przysługująca sprzedającemu pomniejszona o podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, a powiększona o wszystkie pozostałe koszty związane w sposób bezpośredni z zakupem i przygotowaniem zakupionego składnika do użytkowania np. koszty transportu, ubezpieczenia. W przypadku, gdy nie mamy możliwości określenia ceny nabycia, gdyż np. staliśmy się właścicielami danego prawa majątkowego w wyniku darowizny, to wyceny dokonujemy wg ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego dobra lub też wyceny wg wartości rynkowej.

Koszty wytworzenia są to koszty, które pozostają w bezpośrednim związku z danym produktem albo stanowią uzasadnioną część kosztów pośrednich związanych z wyprodukowaniem tego produktu.

Wartość początkowa wartości niematerialnych i prawnych ulega zmniejszeniu poprzez odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe stosowane w celu uwzględnienia utraty ich wartości na skutek używania lub upływu czasu. Rozpoczęcie amortyzacji nie może się zacząć wcześniej niż po przyjęciu danego składnika do wykorzystywania, a jej zakończenie nie później, niż, gdy wartość odpisów zrówna się z wartością początkową lub nastąpi wycofanie składnika wartości niematerialnych i prawnych.

Wycena poszczególnych składników wartości niematerialnych i prawnych:

- Nabyte prawa majątkowe oraz programy komputerowe mogą być wyceniane po cenie nabycia (przy zakupie), cenie sprzedaży netto (darowizna) lub, gdy są wniesione przez udziałowca, przez cenę nabycia, która odpowiada realnej wartości rynkowej objętych w zamian udziałów.
- Koszty organizacji podlegają wycenie poprzez cenę nabycia lub koszt wytworzenia.
- Koszt prac rozwojowych wycenia się na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów.

Wartość firmy stanowi dodatnia różnica pomiędzy ceną nabycia firmy, a wartością rynkową jej składników majątkowych.

## **WYZNACZANIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO MASZYN**

Przez zużycie techniczne rozumie się trwałe, niebożą dane zmiany fizykochemiczne zachodzące w czasie eksploatacji, w wyniku czego okres zdolności do spełnienia przez maszynę określonych.

## **ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

Zasady rachunkowości – zbiór obowiązujących reguł, procedur i norm, które są stosowane w praktyce, aby dostarczane informacje o sytuacji majątkowej przedsiębiorstwa, jego działalności gospodarczej i osiągniętych wynikach finansowych były pełne, jasne, rzetelne i użyteczne. Część z tych zasad polski prawodawca zawarł w I rozdziale ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Zasady rachunkowości to reguły (wytyczne) dotyczące prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych. Ich uniwersalność wynika z teorii i metodologii rachunkowości oraz pożądanym cech jakościowych sprawozdań finansowych. Zasady rachunkowości nie mają jednak charakteru normatywnego, chyba że zostały włączone do odpowiednich aktów prawnych.

Wszystkie zasady rachunkowości mogą zostać podzielone na trzy zasadnicze grupy: uniwersalne, podstawowe (nadrzędne) i szczegółowe (podrzędne). Zasady uniwersalne to takie reguły, które są powszechnie stosowane w rachunkowości we wszystkich krajach bez względu na ich ustrój polityczny czy system gospodarczy. Natomiast zasady podstawowe i szczegółowe są określane i wprowadzane do praktyki w zależności od przyjętych rozwiązań w regulacjach prawnych danego kraju lub poprzez stosowanie międzynarodowych rozwiązań (np. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości).

## **ZDARZENIE GOSPODARCZE**

Stanowi każdy fakt dotyczący działalności gospodarczej jednostki. Jest pojęciem szerszym niż operacja gospodarcza. Każda operacja gospodarcza jest zdarzeniem gospodarczym ale nie każde zdarzenie gospodarcze jest operacją gospodarczą. Zdarzenie gospodarcze pociąga za sobą określone operacje gospodarcze np. podpisanie umowy z pracownikiem jest zdarzeniem gospodarczym, które w przyszłości wywoła operację gospodarczą w postaci wypłaty wynagrodzenia.

## **ZUŻYCIE EKONOMICZNE SKŁADNIKÓW ŚRODKÓW TRWAŁYCH**

Nazywane inaczej zużyciem moralnym, oznacza utratę wartości użytkowych składników spowodowana postępowaniem technicznym. W wyniku tego postępu niektóre składniki środków trwałych tracą swoją wartość, pomimo że nie zostały jeszcze zużyte pod względem fizycznym.

## **ZUŻYCIE FIZYCZNE ŚRODKÓW TRWAŁYCH**

Zużycie substancji [materialnej](#), z której dany składnik jest zbudowany. Zużycie fizyczne następuje zarówno na skutek używania składnika w działalności jednostki, jak i z przyczyn naturalnych, związanych ze starzeniem się zasobów majątkowych.



*Wybiórcze źródła przywołanego nazewnictwa:*

1. *Prawo budowlane*
2. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*
3. *Kazimierz Dobrucki: Zasady wyceny maszyn i urządzeń*
4. *Tadeusz Klimek: Podstawy wyceny wartości środków technicznych.*
5. *Jerzy Napiórkowski, Ryszard Żróbek: Metody wyceny maszyn i urządzeń*
6. *4. infor.pl*
7. *Encyklopedia zarządzania*
8. *pi-gov.pl*
9. *estit.pl*
10. *Rzeczoznawcy nieruchomości.blogspot.com*
11. *Portal wiedzy.onet.pl*
12. *Bosmar.pl/baza wiedzy/wycena nieruchomości*
13. *Słownik języka polskiego*
14. *Lexplay.pl*
15. *Poradnik księgowego.pl*

*Zatwierdzone Uchwałą nr 6/2016  
Walnego Zebrania Członków SEM z dnia 11.10.2016 r.*