

WYBRANE ZAGADNIENIA WYCENY MASZYN I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ



dr Wojciech Ratajczak

Rzecznawca Majątkowy Nr 2276

W artykule zaprezentowano wybrane problemy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością i na tym tle wygenerowano sytuację rzeczoznawcy majątkowego w tym obszarze jego kompetencji.

Po wprowadzeniu przeanalizowano kto może wyceniać maszyny i urządzenia i jakie ma do tego uprawnienia. W kolejnym punkcie przedstawiono podstawowe pojęcia z zakresu budowy struktury maszyn. Ważnym z punktu widzenia kompetencji zagadnieniem są analizowane w opracowaniu kryteria stwierdzenia trwałości związku maszyn i urządzeń z nieruchomością. Istotnym rozważaniem w artykule zagadnieniem są dodatkowe uwarunkowania prawne istotne dla wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Całość opracowania zakończono przedstawieniem spostrzeżeń i wniosków.

1. Wprowadzenie

Zapis w Art. 174, ustawy o gospodarce nieruchomościami, nadaje rzeczoznawcy majątkowemu uprawnienia do wyceny maszyn i urządzeń, zawiązując jednak tą możliwością do obiektów związanych trwale z nieruchomością.

Poza tym zapisem, nie ma w przepisach obowiązujących rzeczoznawców majątkowych, również w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jakichkolwiek wyjaśnień dotyczących sposobu wyceny.

Nie ma też wskazań w przepisach, na podstawie jakich kryteriów należy kwalifikować maszyny i urządzenia jako trwale związane z nieruchomością.

Stawia to rzeczoznawcę majątkowego w niejednoznacznej sytuacji w sensie kompetencyjnym, powodując często unikanie wycen takich obiektów, a w innych przypadkach sporządzanie niewłaściwych wycen w rezultacie braku odpowiedniego przygotowania.

Prezentowany artykuł jest adresowany, przede wszystkim, do rzeczoznawców majątkowych i w zamierzeniu autora, stanowi próbę przybliżenia problematyki maszyn i urządzeń oraz ich wyceny tym Kolegom, którzy swoje „przedrzeczoznawcze” doświadczenia zdobywali w zawodach nie związanych z mechaniką, a praktykom mechanikom zwrócenia uwagi na specyfikę tej grupy maszyn.

Mając świadomość złożoności podjętego tematu, uznano za konieczne ograniczenie zakresu tego opracowania tylko do rozpatrzenia wybranych zagadnień, widząc jednocześnie potrzebę kontynuacji przekazu tego obszaru wiedzy rzeczoznawczej w formie szkoleń oraz publikacji.

Do tych wstępnych rozważań wybrano następujące zagadnienia:

- kto może wyceniać maszyny i urządzenia?
- podstawowe pojęcia z zakresu budowy i struktury maszyn,
- klasyfikacja maszyn i urządzeń,
- kryteria stwierdzenia trwałości związku maszyn i urządzeń z nieruchomością,
- dodatkowe uwarunkowania prawne istotne dla wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

2. Kto może wyceniać maszyny i urządzenia?

Wycena maszyn i urządzeń ma w Polsce już bogatą tradycję, która była realizowana i rozwijana przez rzeczoznawców, działających w organizacjach zrzeszonych w Naczelnej Organizacji Technicznej (Stowarzyszenie Inżynierów Mechaników Polskich, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Rolnictwa) oraz Polskim Związku Motorowym.

W ostatnim czasie do grona tego dołączyli rzeczoznawcy majątkowi i rzeczoznawcy BOMIS.

W związku z przenikaniem się obszarów działalności tych grup rzeczoznawców uznano za celowe scharakteryzowanie zasad ich funkcjonowania, w tym, warunków uzyskania uprawnień oraz kompetencji, wynikających z ich posiadania, itp.



Rzecznawcy SIMP

Rzecznawcą w zakresie wyceny maszyn, urządzeń i pojazdów oraz oceny ich stanu technicznego (w tym stopnia zużycia) jest osoba fizyczna posiadająca tytuł „Rzecznawca SIMP” w specjalności nr 830 (wycena maszyn, urządzeń i pojazdów), nadany przez Komisję Kwalifikacyjną Rzecznawców Polskich (SIMP).

Uzyskanie tytułu rzecznawcy SIMP wymaga spełnienia następujących warunków:

- posiadanie dyplomu ukończenia wyższej lub średniej szkoły technicznej o specjalności związanej bezpośrednio z maszynami i urządzeniami,
- członkostwo w Stowarzyszeniu Inżynierów i Techników Mechaników Polskich,
- odpowiednia praktyka zawodowa oraz doświadczenie w zakresie: oceny technicznej oraz wyceny maszyn, urządzeń i pojazdów,
- spełnienie kryteriów ustalonych przez Komisję Kwalifikacyjną Rzecznawców przy Zarządzie Głównym SIMP.

W 1995r., jako autonomiczna jednostka organizacyjna Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich, powstało Towarzystwo **Rzecznawców Majątkowych SIMP**, którego członkowie posługują się tytułem „Rzecznawca Majątkowy SIMP”.

Członkiem Towarzystwa może zostać:

- członek SIMP,
- posiadacz specjalności rzecznawczej SIMP nr 830 „wycena maszyn, urządzeń i pojazdów” lub 103 „ekonomia w przemyśle” (wycena przedsiębiorstw),
- posiadacz innych uprawnień w zakresie wycen majątku (za zgodą ZG SIMP).

Rzecznawca Majątkowy SIMP ma prawo do szacowania wartości maszyn, urządzeń, pojazdów i wyposażenia, a w szczególności:

- kotłów i maszyn energetycznych,
- maszyn, urządzeń i aparatów specjalnych, branżowych,
- urządzeń technicznych,
- środków transportu,
- narzędzi, przyrządów, ruchomości i wyposażenia,
- stalowych konstrukcji inżynierskich.

Towarzystwo ma opracowane Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych SIMP, które są zgodne z wytycznymi TEGOVA w zakresie wyceny maszyn i urządzeń.

Rzecznawcy SITR

Stowarzyszenie SITR jest organizacją przedstawicielską inżynierów i techników różnych specjalności rolnych w Polsce. Jest członkiem Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT.

Do wyceny maszyn i urządzeń uprawnieni są rzecznawcy ze specjalnością: „maszyny, urządzenia i środki transportu”.

Rzecznawcą SITR może być tylko członek Stowarzyszenia SITR.

Działalność rzecznawców SITR odbywa się wyłącznie za pośrednictwem Ośrodków Rzecznawstwa SITR, Oddziałów SITR posiadających osobowość prawną.

Rzecznawcą SITR może zostać osoba, która:

- posiada wykształcenie wyższe (mechanizacja i technika rolnicza),
- posiada pięcioletnią praktykę zawodową w obszarze, w którym ubiega się o tytuł specjalności,
- jest członkiem SITR co najmniej 1 rok,
- posiada zaświadczenie o ukończeniu szkolenia, prowadzonego przez CEROL, z zakresu rzecznawstwa SITR.

Procedurę powoływania rzecznawców SITR przeprowadza Komisja Kwalifikacyjna d/s Rzecznawstwa SITR, która dokonuje wstępnych czynności oceny wniosku i kwalifikacji zawodowych kandydata na rzecznawcę w oparciu o przepisy systemu rzecznawstwa SITR i złożone przez kandydata dokumenty, podejmuje opinię – decyzję o rekomendacji wniosku celem nadania tytułu i uprawnień.

Rzecznawcy PZM

Działalność rzecznawcza prowadzona jest w formie Biur Certyfikowanych Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego przy jednostkach PZM i Klubach zrzeszonych w PZM.

Certyfikat rzecznawcy samochodowego może uzyskać osoba, która spełnia wymagania zawarte w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 roku prawo o ruchu drogowym:

- posiada wyższe wykształcenie;
- posiada 5 - letnią praktykę zawodową w dziedzinie związanej z motoryzacją;
- posiada prawo jazdy kategorii A, B oraz C1 lub C;
- doświadczenie zdobyte w ciągu co najmniej 2 lat pracy w charakterze rzecznawcy samochodowego, lub 1 rok pracy w tym charakterze, jeśli posiada wykształcenie o kierunku budowa i eksploatacja pojazdów;
- przedstawiła wykaz wykonanych ekspertyz (co najmniej 30) z zakresu kompetencji, rzecznawcy samochodowego, z którego co najmniej trzy podlegają wyborowi i ocenie przez Centrum Certyfikacji Rzecznawców działające przy Zarządzie Głównym Polskiego Związku Motorowego, która jest samodzielną jednostką organizacyjną, certyfikującą rzecznawców samochodowych;
- zobowiązała się do przestrzegania zasad „Kodeksu etyki zawodowej rzecznawcy samochodowego i ruchu drogowego”;
- zdała z wynikiem pozytywnym egzamin przed komisją egzaminacyjną CCR PZM z zakresu rzecznawstwa samochodowego;
- podpisała umowę o współpracy rzecznawcy z CCR PZM dotyczącą wydania certyfikatu.



Rzeczoznawcy PZM mają uprawnienia do:

- wykonywania ocen technicznych pojazdów uszkodzonych i po naprawach,
- ustalania wartości rynkowej pojazdów,
- ustalania wartości pozostałości powypadkowej,
- sporządzania kosztorysów zgodnie z Audatex,
- weryfikacji kosztorysów i rachunków,
- ustalania cen części i/lub podzespołów pojazdu,
- wykonywania ocen stanu technicznego wybranych części,
- określanie zakresu uszkodzeń powypadkowych i kosztów naprawy opinie dla sądów, organów ścigania,
- wycena maszyn i urządzeń,
- porady techniczne.

Wyceny można wykonywać tylko za pośrednictwem Biura Certyfikowanych rzeczoznawców samochodowych PZM.

Rzeczoznawcy BOMIS

Uprawnienia rzeczoznawcy BOMIS-u do szacowania wartości środków technicznych nadawane są przez BOMIS, niezależną organizację prywatną, która specjalizuje się w kształceniu i doradztwie w przedmiotowym zakresie.

Kandydat ubiegający się o nadanie uprawnień powinien udokumentować ukończenie studiów co najmniej licencjackich, wykazać się wiedzą teoretyczną oraz umiejętnościami praktycznymi, które zweryfikuje Komisja Egzaminacyjna.

Przygotowanie kandydatów odbywa się na specjalistycznym kursie, którego program został opracowany na potrzeby wyceny maszyn i urządzeń. Kurs kończy się egzaminem praktycznym i teoretycznym oraz uzyskaniem uprawnień rzeczoznawcy BOMIS.

Rzeczoznawcy BOMIS-u są zobowiązani do przestrzegania Standardu Wyceny Wartości Środków Technicznych i Zasad Postępowania Profesjonalnego i Etycznego Rzeczoznawcy BOMIS-u.



Naruszenie powyższego warunku skutkuje cofnięciem uprawnień przez Komisję Egzaminacyjną. Rzeczoznawcy BOMIS wyposażeni są w standard: **Wycena wartości środków technicznych**, który zawiera m.in. zapis: „niniejszy Standard nie jest sprzeczny i oparty na tych samych podstawach co Standard VI.1. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.”

Analiza zasad działania poszczególnych grup rzeczoznawców, którzy wykonują wyceny maszyn i urządzeń, prowadzi do spostrzeżenia, że istnieje duża zbieżność w realizacji praktyki zawodowej, co stwarza korzystne warunki do wypracowania wspólnej, jednolitej i spójnej metodyki sporządzania wycen maszyn urządzeń. Jednocześnie jest to potencjalne źródło do poszerzenia zakresu swoich umiejętności praktycznych przez rzeczoznawców majątkowych.

3. Podstawowe pojęcia z zakresu budowy i struktury maszyn

W mającym obecnie rangę noty interpretacyjnej, standardzie VI.1, zawarte są podstawowe pojęcia, przydatne dla dobrej komunikacji ze Zleceniodawcą oraz wzajemnej pomiędzy sobą, rzeczoznawców majątkowych wywodzących się z różnych środowisk zawodowych:

Urządzenia techniczne są to maszyny i pomieszczenia stanowiące niekiedy układ powiązany działaniem.

Maszyna, według treści rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 20.12.2005r., w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa, to całość powiązanych ze sobą elementów z których przynajmniej jeden jest ruchomy, wraz z odpowiednimi urządzeniami roboczymi, układami sterowania, zasilania itp., które są połączone razem w celu określonego zastosowania w szczególności do przetwarzania, obrabiania, przemieszczania i pakowania materiałów.

W środowiskach inżynierskich, maszynę definiuje się jako urządzenie techniczne, zawierające mechanizm lub zespół połączonych ze sobą mechanizmów, służący do przetwarzania energii lub wykonywania określonej pracy mechanicznej.

Wyjaśnienia wymaga pojęcie mechanizmu, nie w pełni odpowiadające potocznemu jego znaczeniu. W mechanice jest to układ połączonych ze sobą części maszyn mogących wykonywać określony ruch w wyniku pobrania energii mechanicznej. Zaś właściwością każdej maszyny jest ruch jej elementów (zwanymi członami) wskutek działania sił lub momentów sił.

Pomieszczenie, zgodnie z zapisem w Nocie Interpretacyjnej PKZW Standard VI.1), to układ materialny, którego funkcją jest ograniczenie stopni swobody przemieszczenia zbiorów materialnych, umieszczonych w tym układzie. W tym znaczeniu, pomieszczeniem jest np. przewód, w którym przemieszczany jest płyn, np. rura instalacji wodociągowej czy sieci przesyłowej gazu. Są pomieszczeniami również zbiorniki.

Przykład maszyny i pomieszczenia powiązanych działaniem stanowi sprężarka ze zbiornikiem ciśnieniowym.

Opis budowy maszyny, informujący m.in. o jej strukturze stanowi zespół cech konstrukcyjnych, wśród których najważniejsze to:

- **cechy materiałowe**, stanowiące informację o zastosowanych materiałach oraz rodzajach ich obróbki,
- **cechy geometryczne**, opisujące geometrię i wymiary elementów w tym odchyłki wymiarowe i pasowania,
- **cechy dynamiczne**, tzn. masa i parametry ruchowe elementów wskazujące na wielkość obciążeń, których znajomość jest potrzebna m.in. do zapewnienia odpowiedniej wytrzymałości.

Z energetycznego punktu widzenia maszyna jest przetwornicą energii, przekształcającą w energię mechaniczną inny jej rodzaj lub pobierającą energię mechaniczną.

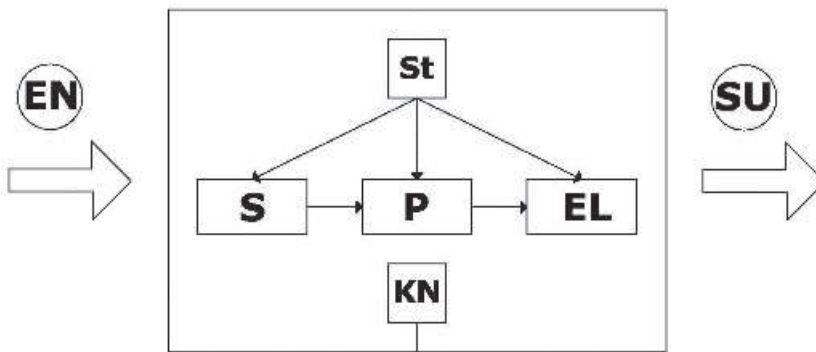
Maszyna wytwarzająca energię mechaniczną (kosztem energii innego rodzaju) nazywa się **silnikiem**.

Maszyna pobierającą energię mechaniczną w celu wykonania określonej pracy nazywa się **maszyną roboczą**.



Rycina 1

Schemat struktury maszyny



S – silnik, P – przekładnia, EL – element roboczy, zespół roboczy,
 St – sterowanie, KN – konstrukcja nośna,
 SU – skutek użyteczny, EN – energia,

Pomimo dużej różnorodności, wszystkie maszyny posiadają pewne cechy wspólne, spośród których jedną z ważniejszych jest ogólna struktura maszyny, konieczna dla wypełniania założonych funkcji. Na Rycinie 1 przedstawiono postać struktury maszyny roboczej:

Silnik maszyny służy do dostarczenia energii potrzebnej do wykonania przez element roboczy bezpośredniej pracy użytecznej (skutku użytecznego),

Przekładnia, jest elementem układu przenoszenia energii pozwalającym dopasować parametry dynamiczne do wymaganych przez element roboczy,

Element roboczy, jest ogniwem maszyny bezpośrednio wykonującym docelową jej funkcję,

Konstrukcja nośna, stanowi element przestrzenny łączący w jedną całość pozostałe elementy maszyny i przejmuje działające na nie obciążenia,

Sterowanie układem roboczym, polegające na regulacji przepływu masy i energii jest realizowane przez przetwarzanie informacji. Może być wykonywane ręcznie (bezpośrednio przez człowieka) lub automatycznie,

Skutek użyteczny – dostrzegany jest najczęściej jako przetworzenie materii realizowane w układzie roboczym maszyny,

Energia pobierana z silnika napędowego musi być przekształcona w układzie napędowym tak, aby odpowiadała wymaganiom parametrom energetycznym układu roboczego.

Źródła i postacie energii:

Podstawą działania wszystkich maszyn są przemiany energii, które w nich zachodzą. Energią określa się jako najbardziej ogólną własność wszelkiego rodzaju ruchu materii. Potencjał energii zawierają np.: węgiel, zbiornik ze sprężonym powietrzem, napięta sprężyna, który w odpowiednich warunkach może być przemieniony w pracę.

Z fizycznego punktu widzenia wyróżnia się energie:

- mechaniczną,
- cieplną,
- promieniowania,
- elektryczną,
- chemiczną,
- jądrową.

Dla maszyny, szczególnie podczas eksploatacji, ważny jest stan zachowania **istotnych własności maszyny** stanowiących o jej przydatności do zaspokajania potrzeb dla jakich została zaprojektowana, wytworzona i jest eksploatowana:

Funkcjonalność - prawidłowa realizacja funkcji przez maszynę, zgodnej z jej przeznaczeniem i przyjętymi założeniami,

Trwałość i niezawodność, to właściwa i bezawaryjna praca maszyny przy przyjętych obciążeniach, przez okres nie krótszy od prognozowanego,

Optymalność, spełnienie przez maszynę wymogu jak najlepszego wykonywania zadania, według założonych: kryterium i warunków.

Ważnym elementem charakterystyki maszyn są ich **podstawowe parametry**, których przykłady wraz z jednostkami podano poniżej:

- moc [kilowat, koń mechaniczny],
- sprawność [%, ułamek dziesiętny],
- wydajność (nominalna i praktyczna) [tony na godzinę],
- udźwig [tony],
- prędkość obrotowa [radiany na sekundę],
- prędkość [metry na sekundę],
- ilość cykli [liczba],
- siła lub moment obrotowy [Niuton, Niutonometr],
- ciśnienie [Paskal, 1Pa= 1 N/M²].

4. Klasyfikacja maszyn i urządzeń

Maszyny i urządzenia dzieli się na grupy w zależności od różnych, potrzebnych w danej sytuacji kryteriów. Według kryterium przeznaczenia maszyny klasyfikuje się jako:

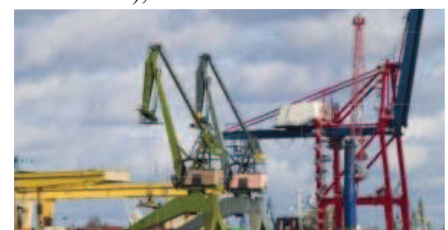
Maszyny technologiczne – są to maszyny przeznaczone do przetwarzania surowców lub półwyrobów polegającego na zmianie ich geometrii, wymiarów oraz właściwości fizycznych lub chemicznych (np. kocioł parowy, dyfuzor w cukrowni – zmiana właściwości fizycznych),

Maszyny transportowe – służą do zmiany położenia:

- ciał stałych (dźwignice, suwnice),
- płynów (wentylatory, pompy, dmuchawy),

Maszyny energetyczne – wytwarzają energię:

- wytwarzające z energii mechanicznej inne rodzaje energii (prądnice elektryczne, turbiny parowe z generatorami),
- wytwarzające energię mechaniczną z innych rodzajów energii (silniki elektryczne, silniki spalinowe),



Maszyny ciepłe – maszyny, w których z energii cieplnej uzyskuje się energię mechaniczną lub kosztem energii mechanicznej energię cieplną. Inaczej jest to zespół urządzeń energetycznych realizujący zamknięty cykl przemian, w wyniku których następuje wymiana energii między układem mechanicznym, a dwoma zbiornikami ciepła o różnych temperaturach (silnik cieplny, pompa ciepła, chłodziarka),

Maszyny informatyczne - urządzenia przetwarzające informacje, dokonujące operacji matematycznych (sprzęt komputerowy i układy sterowania),

Maszyny cybernetyczne – urządzenia wyposażone w sztuczną inteligencję (roboty wyposażone w układy do rozpoznawania obrazów i kształtów, samodzielnej nawigacji, samokontroli, manipulatory).

Ważną grupę, według kryterium funkcjonalności stanowią złożone maszyny przeznaczone do wykonywania kilku czynności, tzw. **kombajny** lub **maszyny zespołowe**.

Kilka maszyn współpracujących ze sobą w tym samym procesie nazywa się **zespołem maszynowym (agregatem) lub linią technologiczną**.

5. Kryteria stwierdzenia trwałości związku maszyn i urządzeń z nieruchomością

Przy obecnym stanie przepisów dotyczących wyceny nieruchomości definicja maszyny trwale związanej z nieruchomością jest trudna do jednoznacznego sformułowania i wymaga każdorazowo indywidualnego odniesienia się do bardziej ogólnych zapisów, zawartych w Kodeksie Cywilnym. Poza tym pomocnymi w stwierdzeniu trwałego związku z nieruchomością są: Prawo Budowlane oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, posiadający status Noty Interpretacyjnej, dawny standard VI.1- Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Intuicyjnie, termin „trwale związane z nieruchomością” oznacza stałe połączenie fizyczne nie mające tylko

charakteru tymczasowego. Jednakże przystępując do wyceny takiego obiektu, należy tą trwałość uzasadnić wzmacniając interpretację stosownymi zapisami w przepisach prawa.

Najbardziej odpowiednim jest powołanie się na **Art. 47.** Kodeksu Cywilnego w którym zapisano:

§2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

§3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

W zapisie §2 znajdują umocnienie zawarte w Standardzie VI.1 kryteria demontażu:

Kryterium możliwości demontażu. Jeśli środek techniczny nie może być zdemontowany **bez istotnego naruszenia substancji materialnej własnej lub nieruchomości, z którą jest związany** to taki związek środka technicznego z nieruchomością jest związkiem trwałym.

Kryteria skutków demontażu

Kryterium skutku demontażu dla środka technicznego. Jeśli ponowny montaż ośrodka technicznego **wymagałby znacznych nakładów** rzeczowych i/lub finansowych np. w postaci jego częściowej odbudowy, to jest to wystarczająca podstawa do uznania, że pomiędzy tym środkiem technicznym, a nieruchomością istnieje trwały związek.

Kryterium skutku demontażu dla nieruchomości. Jeśli po zdemontowaniu maszyny lub urządzenia należałoby przeprowadzić **prace modernizacyjne i/lub remontowe w nieruchomości**, kompensując skutek demontażu, to o takim ośrodku technicznym można powiedzieć, że jest on trwale związany z nieruchomością.

W Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (Standard VI.1), sformułowano jeszcze jedno ważne kryterium:

Kryterium zachowania istoty działania. Jeżeli ośrodek techniczny (maszyna lub urządzenie) powoduje, że bez niego nieruchomość **zmienia swe przeznaczenie lub traci swą podstawową właściwość decydującą o istocie działania**, to związek tego środka technicznego z nieruchomością można nazwać trwałym.

W niektórych przypadkach, przy interpretacji związku maszyny lub urządzenia z nieruchomością jako trwały można wykorzystać treść **Art. 3, ust. 3** ustawy **prawo budowlane**:

„Budowlą jest każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, przepusty, **sieci techniczne**, wolno stojące maszyny antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem 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, naziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, **budowle urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową**”.

Pomocna przy określaniu związku maszyny z nieruchomością może być **Nota 3: Wycena maszyn i urządzeń**, zawarta w Europejskich Standardach Wyceny, (aktualnie w wersji angielskiej, gdyż w wydaniu polskim PFSRM 2009r. ma status podlegającego aktualizacji).



6. Dodatkowe uwarunkowania prawne istotne dla wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością

Wycenie maszyn i urządzeń należy uwzględnić również przepisy dodatkowe nie funkcjonujące w obszarze nieruchomości. Związane są one m.in. z integracją europejską oraz aktywnym oddziaływaniem maszyn i urządzeń na środowisko.

Dla rzeczoznawcy skutkuje to obowiązkiem stwierdzenia czy wytyczne zawarte w tych przepisach są, w przypadku wycenianej maszyny, respektowane, gdyż ma to wpływ na jej wartość.

W okresie przygotowawczym oraz po wejściu Polski do Unii Europejskiej, wprowadzono przepisy dostosowujące przepisy krajowe do obowiązujących w innych krajach członkowskich, również w zakresie projektowania, wytwarzania i eksploatacji maszyn i urządzeń. Najważniejsze z nich to:

1. Dyrektywa 2006/42 WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 maja 2006r., w sprawie zbliżenia ustawodawstwa Państw Członkowskich odnoszących się do maszyn, zmieniająca Dyrektywę 95/16/WE (Dz.U. L 157/24 z dn. 19.06.2006),

Przepis ten ujednolici standardy bezpieczeństwa maszyn wytwarzanych w krajach Unii Europejskiej. Najważniejsze jego zalecenia to:

Pkt. 10

Państwa Członkowskie są odpowiedzialne za zapewnienie, aby niniejsza dyrektywa została skutecznie wprowadzona w życie na ich terytorium oraz aby bezpieczeństwo odnośnych maszyn uległo, w miarę możliwości, poprawie zgodnie z jej przepisami. Państwa Członkowskie powinny zapewnić sobie możliwość skutecznego nadzoru rynku, uwzględniając wytyczne opracowane przez Komisję w celu osiągnięcia należytego i jednolitego stosowania niniejszej dyrektywy.

Pkt. 14

W celu zapewnienia, że maszyna jest bezpieczna, powinny być

spełnione zasadnicze wymagania w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa; wymagania te powinny być stosowane z wnikliwością, tak aby uwzględnić stan wiedzy technicznej w momencie wykonania maszyny oraz wymagania techniczne i ekonomiczne.

Pkt. 21

Producenci powinni pozostać w pełni odpowiedzialni za certyfikowanie zgodności wyprodukowanych przez nich maszyn z przepisami niniejszej dyrektywy. Niemniej jednak w stosunku do niektórych typów maszyn o wyższym współczynniku ryzyka wskazane jest stworzenie surowszej procedury certyfikacyjnej.

2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, z dnia 21 października 2008r., w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn, (Dz.U. 199/2008, poz. 1228),

Rozporządzenie określa:

- zasadnicze wymagania w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dotyczące projektowania i wykonywania wprowadzanych do obrotu lub oddawanych do użytku:
 - maszyn;
 - wyposażenia wymiennego;
 - osprzętu do podnoszenia;
 - łańcuchów lin i pasów;
 - odłączalnych urządzeń do mechanicznego przenoszenia napędu;
 - maszyn nieukończonych,
- procedury oceny zgodności,
- sposobu oznakowania maszyn,
- wzór znaku CE

Oznakowanie CE powinno być w pełni uznawane jako jedyne oznakowanie gwarantujące, że maszyna odpowiada wymaganiom Dyrektywy 2006/42 WE. Wszystkie inne oznakowania, które mogłyby wprowadzić strony trzecie w błąd co do znaczenia lub formy oznakowania powinny być zakazane.

3. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002r., o systemie oceny zgodności, (tekst jednolity Dz.U. 204/2004, poz. 2087).

Ustawa określa:

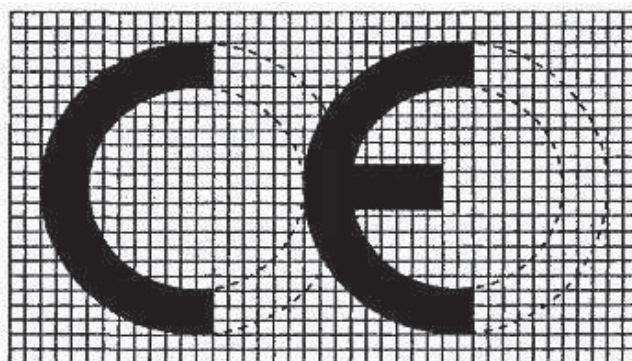
- zasady funkcjonowania systemu oceny zgodności z zasadniczymi i szczegółowymi wymaganiami dotyczącymi wyrobów;
- zasady i tryb udzielania akredytacji oraz autoryzacji;
- sposób zgłaszania Komisji Europejskiej i państwu członkowskim Unii Europejskiej autoryzowanych jednostek oraz autoryzowanych laboratoriów;
- zadania Polskiego Centrum Akredytacji;
- zasady działania systemu kontroli wyrobów.

Znajomość wymagań zawartych w tych przepisach jest przydatna rzeczoznawcy wyceniającemu maszyny i urządzenia do skutecznego przeprowadzenia oględzin oraz wskazówką udostępnienia jakich dokumentów i certyfikatów jakich jednostek należy wymagać od właściciela wycenianego obiektu.

Ważną grupę norm i przepisów stanowią regulacje, wynikające z aktywnego oddziaływania maszyn i urządzeń na środowisko, przez co możliwe jest stworzenie zagrożenia dla człowieka

Rycina 2

Wzór znaku CE



i środowiska. Nie sposób w artykule przeanalizować wszystkich, ale zwrócono uwagę na najpowszechniejsze.

Podstawowe akty prawne zawierające przepisy regulujące zasady konstrukcji i eksploatacji maszyn, z uwagi na ich aktywne oddziaływanie na otoczenie to:

1. Ustawa z dn. 26 czerwca 1974r., **kodeks pracy**, (Dz.U. z 1996 r. nr 24 poz. 110 z późniejszymi zmianami) Art. 215.

§1. Maszyny i inne urządzenia techniczne powinny być tak konstruowane i budowane, aby:

1) zapewniały bezpieczne i higieniczne warunki pracy, w szczególności zabezpieczały pracownika przed urazami, działaniem niebezpiecznych substancji chemicznych, porażeniem prądem elektrycznym, nadmiernym hałasem, szkodliwymi wstrząsami, działaniem wibracji i promieniowania oraz szkodliwym i niebezpiecznym działaniem innych czynników środowiska pracy, 2) uwzględniały zasady ergonomii Art. 216.

§1. Maszyny i inne urządzenia techniczne, które nie spełniają wymagań określonych w art. 215 §1, wyposaża się w odpowiednie zabezpieczenia.

Art. 217. (145)

Niedopuszczalne jest wyposażanie stanowisk pracy w maszyny i inne urządzenia techniczne, które nie spełniają wymagań dotyczących oceny zgodności określonych w odrębnych przepisach.

2. Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001r., **prawo ochrony środowiska**, (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. nr 25, poz. 150)

Art. 141.

1. Eksploatacja instalacji lub urządzenia nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

2. Oddziaływanie instalacji lub urządzenia nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

Art. 142.

1. Wielkość emisji z instalacji lub urządzenia w warunkach odbiegających od normalnych powinna wynikać z uzasadnionych potrzeb technicznych i nie może występować dłużej niż jest to konieczne.

2. Warunkami odbiegającymi od normalnych są w szczególności okres rozruchu, awarii i likwidacji instalacji lub urządzenia.

Art. 150.

1. Organ ochrony środowiska może, w drodze decyzji, nałożyć na prowadzącego instalację lub użytkownika urządzenia obowiązek pomiarów wielkości emisji wykraczających poza obowiązki, o których mowa w art. 147 ust. 1, 2 i 4, lub określone w trybie art. 56 ust. 1 pkt 1, jeżeli z przeprowadzonej kontroli wynika, że nastąpiło przekroczenie standardów emisyjnych; do wyników przeprowadzonych pomiarów stosuje się przepis art. 147 ust. 6.

3. Ustawa z dn. 21 grudnia 2000r., o **dozorze technicznym**, (Dz.U. z 2000r. nr 122, poz.1321 z późniejszymi zmianami)

Dozorowi technicznemu podlegają:

- maszyny i urządzenia pracujące przy ciśnieniu różnym od atmosferycznego,
- maszyny do przemieszczania w ograniczonym zasięgu ludzi i ładunki (dźwignice, windy),
- maszyny i urządzenia do magazynowania i transportu materiałów niebezpiecznych.

Art.6

Urządzenia techniczne powinny być projektowane, wytwarzane, naprawiane, modernizowane oraz eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich eksploatacji – zgodnie z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

Przy oględzinach takich urządzeń trzeba sprawdzić aktualność Świadectwa Dozoru Technicznego.

7. Wnioski

Przeprowadzona analiza sytuacji rzeczoznawcy majątkowego przystępującego do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością pozwala sformułować następujące spostrzeżenia i wnioski:

1. Stan przepisów prawnych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny maszyn i urządzeń jest zdecydowanie skromniejszy niż przepisów dotyczących nieruchomości.
2. Istnieje dorobek w tym zakresie, w szczególności agend Naczelnej Organizacji Technicznej oraz Polskiego Związku Motorowego, który rzeczoznawcy majątkowi mogą do swoich potrzeb dostosować.
3. Stwierdzenie czy związek maszyny lub urządzenia z nieruchomością jest trwały, wymaga każdorazowo indywidualnej interpretacji na podstawie odpowiednich aktów prawnych i norm zawodowych.
4. Przy wycenie należy rozróżnić jakie dodatkowe przepisy specyficzne dla danej maszyny i urządzenia należy uwzględnić.
5. Zasady ogólne dotyczące maszyn i urządzeń nie związanych trwale z nieruchomością mogą być wykorzystane do analizy maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
6. Istnieje potrzeba szkolenia rzeczoznawców majątkowych w zakresie zagadnień związanych z wyceną maszyn i urządzeń.



Bibliografia

1. Klimek T., *Wprowadzenie do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami*, [W]: *Nieruchomość*, nr 1 (37)-2001r., Wyd. ŚSRM
2. Klimek T., *Wprowadzenie do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami*, [W]: *Nieruchomość*, nr 1 (41)-2002 r., Wyd. ŚSRM.
3. Prystupa M., *Wycena mienia. Poradnik menadżera.*, CIM Warszawa 2000 r.
4. Klimek T., *Wprowadzenie do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami*, [W]: *Nieruchomość*, nr 2 (38)-2001r., Wyd. ŚSRM
5. Napiórkowski J., *Przewodnik. Wycena maszyn i urządzeń rolniczych*, INTERREG III A/TACIS CBC 2004/2006,
6. Osypiuk R.W., *Wycena maszyn i urządzeń*, 2009 [źródło: internet].
7. *Wycena maszyn i urządzeń. Nota 3*. [W]: *Europejskie Standardy Wyceny*, PFSRM 2007r.
8. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*.
9. Żółtowski B., *Identyfikacja, a diagnostyka*, *Zeszyty Naukowe Akademii Morskiej w Szczecinie*, Nr 5, 2005 r., s. 499–510,
10. Legutko St., *Podstawy eksploatacji maszyn i urządzeń*, WSiP 2001r.
11. Legutko St., *Podstawy eksploatacji maszyn*, Wyd. Politechniki Poznańskiej, Poznań, 1999r.

PRAWO

ZMIANY W ROZPORZĄDZENIU
W SPRAWIE WYCENY...

14 lipca 2011r. Rada Ministrów wydała rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wśród istotnych „nowości” wprowadzonych tym aktem należy wymienić m. in.:

Zmianę sposobu określania wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie danych z rynku nieruchomości "drogowych". Zgodnie z nowym przepisem, wartość nieruchomości określana będzie na podstawie cen transakcyjnych, pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej (nieruchomości przyległych, nieruchomości, z których wydzielane są grunty pod drogi). Nowy przepis przewiduje również, że rzeczoznawca majątkowy będzie samodzielnie określał wysokość stawki procentowej, o którą powiększona zostanie wartość nieruchomości przeznaczanej na cele drogowe, przy czym górną granicą tej stawki pozostanie 50%.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie możliwości określania przez rzeczoznawców majątkowych wartości nakładów w przypadku, gdy nie zostały one jeszcze poniesione, ale znany jest ich zakres. Będzie to miało zastosowanie w przypadkach, gdy konieczne będzie określenie wartości szkód rzeczywistych powstałych w nieruchomościach z powodu katastrof naturalnych - huraganów, powodzi, itp.

Zmieniono też sposób wyrażania w operacie szacunkowym wartości nieruchomości. Do dotychczasowej zasady, by wartość końcowa była wyrażana w pełnych złotych, dodano zastrzeżenie, że w niektórych przypadkach wartość może być wyrażona w kwocie zaokrąglonej do tysięcy złotych, pod warunkiem, że nie zniekształci to wyniku wyceny.

W chwili opracowywania niniejszej notatki nowelizacja rozporządzenia nie została jeszcze ogłoszona w Dzienniku Ustaw.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI