



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY

KSWS

**OKREŚLANIE WARTOŚCI ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH
Z TYTUŁU LOKALIZACJI, BUDOWY I KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI
NA POTRZEBY URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH**

PROJEKT PO KONSULTACJI ŚRODOWISKOWEJ

(30-05-2014 r.)

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie określania:
- 1) odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych,
 - 2) wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzeń istniejących na nieruchomościach, w tym podlegających rozbudowie albo przebudowie oraz projektowanych do budowy,
 - 3) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w przeszłości, bez pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości.
- 1.2. Składnikami wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, w zależności od okoliczności konkretnej sprawy, mogą być:
- 1) odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości z tytułu posadowienia (wybudowania) urządzeń na nieruchomości;
 - 2) wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzeń przesyłowych, rozumiane również jako wynagrodzenie za obniżenie użyteczności nieruchomości;
 - 3) wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość celem dostępu do urządzeń przesyłowych;
 - 4) odszkodowanie za inne szkody, w tym odszkodowanie za utracone korzyści, jakich doznał właściciel nieruchomości na skutek posadowienia i korzystania z urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę.
- 1.3. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustala sąd albo strony umowy, na podstawie wartości składników tego wynagrodzenia określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.



- 1.4. Określenie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w postępowaniu sądowym następuje wyłącznie w zakresie wynikającym z postanowienia dowodowego. Jeżeli sąd nie sprecyzuje składników, których wartość ma zostać określona, należy ograniczyć się do wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w przyszłości.
- 1.5. Określenie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu poza postępowaniem sądowym, następuje w zakresie wynikającym ze zlecenia. Jeżeli zleceniodawca nie sprecyzuje składników, których wartość ma zostać określona, należy określić wartość tych składników, które rzeczoznawca zidentyfikuje w okolicznościach konkretnego przypadku.
- 1.6. Określając wartość składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy mieć na uwadze także korzyści odnoszone przez właściciela nieruchomości, jeżeli urządzenia przesyłowe służą również bezpośrednio zaspokajaniu jego potrzeb.
- 1.7. Odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzeń – na podstawie stosownej decyzji administracyjnej albo zapisów planu zagospodarowania przestrzennego – nie jest składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jednak ma znaczenie dla określenia wartości tych składników i powinno być każdorazowo wyróżniane w operacie szacunkowym.
- 1.8. Rzeczoznawca majątkowy, z uwagi na brak wiedzy specjalnej, nie jest uprawniony do ustalania szerokości pasów eksploatacyjnych i stref oddziaływania urządzeń przesyłowych. Na podstawie przekazanych rzeczoznawcy majątkowemu szerokości strefy oddziaływania urządzenia i pasa eksploatacyjnego jest on jednak uprawniony do samodzielnego określenia pasa służebności przesyłu, który w skrajnych przypadkach może obejmować całą nieruchomość.

2. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA STANDARDU

- 2.1. Standard nie ma zastosowania w przypadku określania:
 - zmniejszenia wartości nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2007 r. Prawo ochrony środowiska;
 - wartości szkód w pożytkach z nieruchomości i w częściach składowych gruntu oraz zmniejszenia wartości nieruchomości, określanych na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - wartości służebności przesyłu ustanawianej przez Lasy Państwowe na rzecz przedsiębiorstw energetycznych zajmujących się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
 - opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych, w celu umieszczenia urządzeń, za zezwoleniem zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.



- 2.2. Wyboru odpowiedniego sposobu określenia wartości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzeń, składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim przeprowadzeniu analizy:
- uwarunkowań prawnych;
 - rodzaju urządzeń istniejących na nieruchomości lub projektowanych do budowy;
 - stanu i przeznaczenia nieruchomości odpowiednio na daty ustalenia wysokości odszkodowań i wynagrodzeń;
 - dostępnych danych rynkowych, spełniających kryteria podobieństwa dotyczące nieruchomości i urządzeń.
- 2.3. W operacie szacunkowym należy zamieścić uzasadnienie zastosowanego sposobu wyceny oraz uzasadnienie przyjętych wartości parametrów i współczynników, adekwatnych do przedmiotu i zakresu wyceny.
- 2.4. Wartość służebności przesyłu jako ograniczonego prawa rzeczowego nie powinna przekraczać wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.
- 2.5. Standard dotyczy nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

3. WYJAŚNIENIE DEFINICJI PRZYJĘTYCH W STANDARDZIE

- 3.1. Pod pojęciami używanymi w standardzie: operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, nieruchomość podobna, obniżenie wartości nieruchomości, służebność przesyłu, przedsiębiorstwo, przedsiębiorstwo energetyczne, przedsiębiorca – należy rozumieć pojęcia zdefiniowane w stosownych przepisach prawnych.
- 3.2. **Urządzenia przesyłowe** są rozumiane zgodnie z przepisem art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, jako urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu i energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, spełniające tożsame funkcje w zakresie nieprzewidzianych w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego rodzaju mediów oraz sygnałów. Urządzenia te mogą być obiektami liniowymi lub kubaturowymi.
- 3.3. **Obszar (strefa) oddziaływania urządzenia** jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości, na której prawo własności doznaje ograniczeń z uwagi na potrzeby w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń oraz bezpieczeństwa osób i mienia. Dla określenia jego szerokości mogą mieć znaczenie w szczególności pasy terenu wzdłuż obiektu liniowego albo wokół obiektu kubaturowego, ustalone na etapie prawnej lokalizacji urządzenia, jak również pasy wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa lub z norm oraz wytycznych technicznych.



- 3.4. **Pas eksploatacyjny (technologiczny) urządzenia** jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla efektywnego wykonywania przez przedsiębiorcę uprawnień w ramach służebności przesyłu w szczególności: eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, remontu, modernizacji, przebudowy, odbudowy lub wymiany urządzeń. Powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie.
- 3.5. Dla urządzeń przesyłowych, które nie powodują ograniczeń z uwagi na potrzeby w zakresie zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania oraz bezpieczeństwa osób i mienia, pas eksploatacyjny jest tożsamy z obszarem oddziaływania.
- 3.6. **Pas służebności przesyłu** jest, co do zasady, utożsamiany z obszarem oddziaływania urządzenia. Powierzchnia pasa służebności przesyłu może obejmować także inne części nieruchomości, na których własność doznaje ograniczenia, w szczególności odizolowane przez urządzenie. W uzasadnionych przypadkach może być rozumiany jako powierzchnia całej nieruchomości.
- 3.7. **Pas bezumownego korzystania z nieruchomości** jest rozumiany, jako pas służebności przesyłu, w którym przedsiębiorca posiadał w przeszłości służebność gruntową o charakterze służebności przesyłu albo służebność przesyłu. Pas bezumownego korzystania zawiera w sobie również pas eksploatacyjny, w związku z czym współczynnik współkorzystania z nieruchomości powinien zostać odpowiednio zróżnicowany.
- 3.8. **Szkoda lokalizacyjna** jest rozumiana jako obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych.

4. OKREŚLANIE WARTOŚCI ODSZKODOWANIA ZA SZKODĘ LOKALIZACYJNĄ

4.1. Określanie wartości odszkodowania sposobem bezpośrednim

- 4.1.1. Wartość odszkodowania za szkodę lokalizacyjną jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej lokalizacją urządzenia. Warunkiem zastosowania w/w sposobu jest istnienie danych rynkowych, spełniających kryteria podobieństwa w zakresie nieruchomości, urządzeń oraz sposobu ograniczenia własności, przy wykorzystaniu podejść, metod i technik wskazanych w przepisach prawa, dotyczących określania wartości nieruchomości.

4.2. Określanie wartości odszkodowania sposobem pośrednim

- 4.2.1. Wartość odszkodowania za szkodę lokalizacyjną jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, przy zastosowaniu ustalonego współczynnika obniżenia wartości nieruchomości.



- 4.2.2. W przypadku braku odpowiednich danych rynkowych wielkość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę lub stopień ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości nieruchomości do jej wartości przed obciążeniem lokalizacją urządzenia, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości.
- 4.2.3. Wartość odszkodowania jest określana według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych oraz poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania.
- 4.2.4. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy wpływu ich prawnej lokalizacji na łączne obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w tym obniżeniu, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1.

5. OKREŚLANIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

- 5.1. Wartość poszczególnych składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe albo sposobem pośrednim, w oparciu o wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, po uprzednim uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia.

5.2. Określanie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu sposobem bezpośrednim

- 5.2.1. Wartość składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim w przypadku istnienia danych rynkowych spełniających kryteria podobieństwa w zakresie nieruchomości, urządzeń przesyłowych oraz sposobu ograniczenia własności.

5.3. Określanie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu sposobem pośrednim

- 5.3.1. Sposób pośredni określania wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwy do zastosowania w przypadku braku danych rynkowych do określenia tej wartości sposobem bezpośrednim.

5.4. Określanie wartości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek powstania szkód o charakterze trwałym z powodu posiadania urządzenia



- 5.4.1. Na obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane posadowieniem na niej urządzenia mogą się składać w szczególności szkody powstałe na skutek:
- ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości na skutek wybudowania urządzenia,
 - wyłączenia części nieruchomości z możliwości jej użytkowania spowodowane posadowieniem naziemnych elementów urządzenia;
 - zmniejszenia walorów estetycznych nieruchomości.

5.4.2. Wartość odszkodowania jest określana według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę wybudowania urządzenia i poziom cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania, z uwzględnieniem obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia.

5.4.3. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy wpływu ich posadowienia na obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1.

5.5. Określanie wartości wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia przesyłowego

5.5.1. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzeń przesyłowych jest możliwe do określenia sposobem pośrednim, przy zastosowaniu ustalonego współczynnika współkorzystania.

5.5.2. Współczynnik współkorzystania przedsiębiorcy z nieruchomości jest określany przy uwzględnieniu:

- przeznaczenia nieruchomości;
- rodzaju i parametrów urządzenia przesyłowego;
- zakresu uprawnień przedsiębiorcy;
- zakresu ograniczenia prawa własności,
- istnienia innych urządzeń przesyłowych na nieruchomości, których pasy eksploatacyjne albo strefy oddziaływania pokrywają się w całości albo w części;
- sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu;
- korzyści, jakie odnosi właściciel nieruchomości z istnienia urządzeń przesyłowych zaspokajających bezpośrednio jego potrzeby;
- stopnia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia przesyłowego.

5.5.3. Dla urządzeń, dla których strefa oddziaływania nie pokrywa się z pasem eksploatacyjnym, współczynnik współkorzystania z nieruchomości należy określać jako wielkość średnią ważoną, przy uwzględnieniu różnych stopni ingerencji przedsiębiorcy w pasie eksploatacyjnym i poza nim.



5.5.4. Wartość wynagrodzenia jest określana według stanu, przeznaczenia nieruchomości i poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia z uwzględnieniem obniżenia wartości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia.

5.6. Określanie wartości odszkodowania z tytułu innych szkód, w tym utraconych korzyści

5.6.1. W przypadku zmiany przeznaczenia nieruchomości w okresie między wybudowaniem urządzenia przesyłowego, a ustanowieniem służebności przesyłu, powodującego wzrost jej wartości, składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu może być odszkodowanie za ograniczenie wzrostu wartości nieruchomości na skutek istnienia urządzenia.

5.6.2. W przypadku posadowienia urządzeń na gruncie rolnym, składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu może być dodatkowo odszkodowanie za trwałe obniżenie dochodu z produkcji roślinnej oraz zwiększone koszty pracy sprzętu rolniczego i środków niezbędnych do produkcji rolnej.

5.6.3. Określenie wartości odszkodowania za inne szkody, w tym utracone korzyści następuje wyłącznie w zakresie wynikającym z postanowienia sądu albo udzielonego zlecenia – z zastrzeżeniem punktu 1.5. standardu. Szkody opisane w punktach 5.6.1. i 5.6.2. mają charakter przykładowy.

6. ZMIANA WYNAGRODZENIA JEDNORAZOWEGO NA OKRESOWE

6.1. Sposoby zmiany wynagrodzenia jednorazowego na płatne okresowo

6.1.1. Wynagrodzenie jednorazowe może zostać rozłożone na płatności okresowe, w równych albo w różnych ratach, przy zastosowaniu metod matematyki finansowej.

6.1.2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzenia planowanego do likwidacji w ustalonej dacie w przyszłości stanowi część wynagrodzenia jednorazowego, ustalonego dla służebności ustanowionej na czas nieoznaczony, określoną przy zastosowaniu metod matematyki finansowej.

7. OKREŚLANIE WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORCĘ

7.1. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

7.1.1. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obowiązuje zasada nominalizmu, polegająca na tym, że wynagrodzenie przedstawia się jako potencjalne dochody brutto w wartościach odwzorowujących poziom cen w poszczególnych okresach bezumownego korzystania, bez uwzględnienia waloryzacji.



7.1.2. Waloryzacja potencjalnych dochodów brutto może zostać dokonana na datę określenia wynagrodzenia wskaźnikami uzgodnionymi ze stronami umowy.
W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, waloryzację w/w składników pozostawia się do decyzji sądu.

7.1.3. W operacie szacunkowym należy zamieścić klauzulę o dokonaniu waloryzacji oraz o przyjętym sposobie waloryzacji częściowych kwot wynagrodzeń lub o pozostawieniu ich w kwotach nominalnych.

7.1.4. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim lub pośrednim.

7.2. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

7.2.1. Sposób bezpośredni określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwy do zastosowania w przypadku istnienia rynkowych wynagrodzeń za 1 m² pasa bezumownego korzystania dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w odpowiednich latach bezumownego korzystania, wykazanych w umowach zawieranych przez różnych przedsiębiorców z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

7.3. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

7.3.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem pośrednim poprzez określenie nominalnych, potencjalnych dochodów brutto z pasa bezumownego korzystania w okresie bezumownego korzystania i ich ewentualną waloryzację na datę określenia wynagrodzenia.

W tym celu należy w szczególności uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania;
- rynkowe relacje efektywnego dochodu brutto z podobnych nieruchomości do ich wartości, w odpowiednich latach bezumownego korzystania;
- współczynnik współkorzystania (ingerencji) przez przedsiębiorcę z pasa bezumownego korzystania;
- powierzchnię pasa bezumownego korzystania z nieruchomości;
- powierzchnię części pasa bezumownego korzystania wyłączoną z korzystania na skutek istnienia naziemnych elementów urządzeń;
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat (okresów) bezumownego korzystania z nieruchomości na datę określenia wynagrodzenia.



8. ODEJŚCIA OD STANDARDU

- 8.1. Przedstawione w standardzie sposoby określania odszkodowania za obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia przesyłowego, wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie obejmują wszystkich sytuacji, z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.

9. OPRACOWANIE I OBOWIĄZYWANIE STANDARDU

- 9.1. Założenia do standardu przygotował zespół w składzie Jerzy Dąbek i Piotr Zamroch przy współpracy Moniki Nowakowskiej i Edwarda Sawiłowa.

Opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Radosław Gaca, Jerzy Adamiczka, Anna Beer – Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro–Nowakowska, Tadeusz Żurowski.

- 9.2. Na posiedzeniu w dniu 14 maja 2014 r. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer – Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro – Nowakowska, Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.