



## **POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)**

### **KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY**

# **KSWS**

## **OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ORAZ WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORCÓW PRZESYŁOWYCH**

### **1. WPROWADZENIE**

1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie określania:

- 1) wartości szkody lokalizacyjnej rozumianej, jako obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek prawnej lokalizacji urzędzeń przesyłowych;
- 2) wartości prawa służebności przesyłu lub składników wartości służebności przesyłu, ustanawianej na potrzeby urzędzeń przesyłowych, projektowanych do budowy lub istniejących na nieruchomościach, w tym podlegających przebudowie lub rozbudowie;
- 3) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w przeszłości, bez pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości dotyczącego budowy i eksploatacji urzędzeń.

1.2. Składnikami wartości służebności przesyłu, w zależności od okoliczności konkretnej sprawy mogą być:

- 1) wartość szkody z tytułu posadowienia urzędzeń na nieruchomości;
- 2) wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę i jej właściciela lub użytkownika wieczystego w czasie eksploatacji urzędzeń przesyłowych;
- 3) wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość celem dostępu do urzędzeń przesyłowych;
- 4) wartość innych szkód, w tym utraconych korzyści, jakich doznał właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości na skutek posadowienia i korzystania z urzędzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę.



- 1.3. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustala sąd albo strony umowy, na podstawie wartości służebności przesyłu lub na podstawie jej składników, określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 1.4. Określenie wartości służebności przesyłu lub jej składników w postępowaniu sądowym następuje wyłącznie w zakresie wynikającym z postanowienia dowodowego. Jeżeli sąd nie sprecyzuje składników, które mają zostać określone, należy ograniczyć się do wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę i właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w czasie eksploatacji urządzenia.
- 1.5. Określenie wartości służebności przesyłu lub jej składników poza postępowaniem sądowym, następuje w zakresie wynikającym ze zlecenia. Jeżeli zleceniodawca nie sprecyzuje składników, które mają zostać określone, należy określić te składniki, które rzeczoznawca zidentyfikuje w konkretnym przypadku.
- 1.6. Przy określaniu wartości służebności przesyłu lub jej składników należy mieć na uwadze także korzyści odnoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, jeżeli urządzenie przesyłowe służy również bezpośrednio zaspokajaniu ich potrzeb.
- 1.7. Przy określaniu wartości służebności przesyłu należy uwzględnić okres dalszego istnienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości. W przypadku określania wartości służebności przesyłu na potrzeby urządzeń istniejących lub projektowanych do budowy, która ma zostać ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego należy uwzględnić okres trwania tego prawa w przyszłości.
- 1.8. Wartość szkody lokalizacyjnej powstałej na skutek prawnej lokalizacji urządzenia – na podstawie decyzji lokalizacyjnej albo zapisów planu zagospodarowania przestrzennego – nie jest składnikiem wartości służebności przesyłu, jednak ma znaczenie dla jej określenia i powinna być każdorazowo uwzględniona w wycenie.
- 1.9. Rzeczoznawca majątkowy, jeżeli nie posiada wiedzy specjalnej, powinien powstrzymać się od ustalania parametrów pasów eksploatacyjnych i stref oddziaływania urządzeń przesyłowych. W takim przypadku rzeczoznawca powinien zwrócić się o podanie stosownych parametrów do sądu, a w przypadku sporządzenia wyceny poza postępowaniem sądowym – do zleceniodawcy lub właściwego przedsiębiorcy przesyłowego.

## **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. Wartość służebności przesyłu nie powinna przekraczać wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.

### 3. WYJAŚNIENIE DEFINICJI PRZYJĘTYCH W STANDARDZIE

3.1. Pod pojęciami używanymi w standardzie: operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, nieruchomość, 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 rodzajów mediów oraz sygnałów. Urządzenia te mogą być obiektami liniowymi lub kubaturowymi.

3.3. Decyzja lokalizacyjna jest rozumiana jako decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.4. Etapy realizacji i eksploatacji urządzeń przesyłowych:

- etap prawnej lokalizacji, w którym następuje wprowadzenie urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zostaje wydana decyzja lokalizacyjna. Na skutek prawnej lokalizacji urządzenia powstaje szkoda lokalizacyjna, rozumiana jako szkoda rzeczywista według art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- etap budowy, w którym następuje posadowienie urządzenia na nieruchomości, co powoduje powstanie szkody na skutek dalszego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego;
- etap eksploatacji, w którym przedsiębiorca przesyłowy współkorzysta z nieruchomości w pasie służebności przesyłu, w celu prawidłowej eksploatacji urządzenia, za co właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje wynagrodzenie.

3.5. Strefa oddziaływania urządzenia jest rozumiana jako powierzchnia części nieruchomości, na której prawo własności doznaje ograniczeń z uwagi na konieczność



zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania urządzeń oraz bezpieczeństwa osób i mienia. Dla określenia jej szerokości mogą mieć znaczenie w szczególności pasy terenu wzdłuż obiektu liniowego albo wokół obiektu kubaturowego, ustalone na etapie prawnej lokalizacji urządzenia, jak również pasy terenu wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, norm lub wytycznych technicznych.

- 3.6. Pas eksploatacyjny urządzenia jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla korzystania przez przedsiębiorcę z urządzeń przesyłowych. Powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie.
- 3.7. Pas służebności przesyłu – w każdym przypadku obejmuje pas eksploatacyjny. W zależności od ustalonych okoliczności z etapu lokalizacji, a następnie budowy i korzystania z urządzenia przesyłowego, jak też ustalonego przeznaczenia nieruchomości, pas służebności przesyłu może obejmować także strefę oddziaływania urządzenia oraz inne części nieruchomości, które utraciły w całości albo w części znaczenie dla właściciela lub użytkownika wieczystego w kontekście korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.
- 3.8. Pas bezumownego korzystania z nieruchomości jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż urządzenia przesyłowego, w którym przedsiębiorca korzystał z nieruchomości w przeszłości bez tytułu prawnego.

#### **4. OKREŚLANIE WARTOŚCI SZKODY LOKALIZACYJNEJ**

- 4.1. Wartość szkody lokalizacyjnej jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej lokalizacją urządzenia, na podstawie zapisów planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej. Warunkiem zastosowania w/w sposobu jest istnienie danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, obciążonych lokalizacją podobnych urządzeń, przy wykorzystaniu podejść, metod i technik wskazanych w przepisach prawa, dotyczących określania wartości nieruchomości.
- 4.2. W przypadku, gdy lokalizacja urządzenia zmienia sposób korzystania z całej nieruchomości lub z jej funkcjonalnej części, wartość szkody lokalizacyjnej jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości lub jej funkcjonalnej części, nieobciążonych lokalizacją urządzenia i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości.
- 4.3. W przypadku, gdy lokalizacja urządzenia zmienia sposób korzystania tylko w strefie oddziaływania, wartość szkody lokalizacyjnej jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości nieobciążonej i powierzchni strefy oddziaływania oraz współczynnika obniżenia wartości nieruchomości.
- 4.4. Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości jest możliwy do określenia na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę lub stopień istotnego ograniczenia



sposobu korzystania z nieruchomości. W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości nieruchomości obciążonej do jej wartości przed obciążeniem lokalizacją urzędnia, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości.

- 4.5. Wartość szkody lokalizacyjnej jest określana według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę prawnej lokalizacji urzędnia przesyłowego oraz poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania.
- 4.6. W przypadku istnienia kilku urzędów przesyłowych na nieruchomości, które istotnie ograniczają sposób korzystania z niej, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy wpływu ich prawnej lokalizacji na łączne obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urzędów w tym obniżeniu, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1 (jeden).

## **5. OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

- 5.1. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, obciążonych służebnościami przesyłu, ustanowionymi na potrzeby podobnych urzędów, z podobnymi stanami faktycznymi. Do określenia wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu wykorzystuje się podejścia, metody i techniki stosownie do przepisów prawa dotyczących określania wartości nieruchomości.
- 5.2. Wartość służebności przesyłu jest również możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia wynagrodzeń za jej ustanowienie dla 1 m<sup>2</sup> pasa służebności przesyłu w umowach, zawieranych przez różnych przedsiębiorców, na potrzeby podobnych urzędów, z podobnymi stanami faktycznymi, odpowiednio istniejących lub projektowanych do budowy na podobnych nieruchomościach.
- 5.3. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości, która zostanie obciążona służebnością przesyłu, powierzchni pasa służebności przesyłu oraz współczynnika służebności przesyłu.
- 5.4. Współczynnik służebności przesyłu określa się uwzględniając w szczególności:
  - przeznaczenie nieruchomości;
  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urzędnia;
  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urzędnia;
  - stopień ograniczenia korzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.



## 6. OKREŚLANIE SKŁADNIKÓW WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

- 6.1. Składniki wartości służebności przesyłu są określane sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, obciążonych podobnymi urządzeniami, z uwzględnieniem sposobu ograniczenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.
- 6.2. W przypadku braku danych rynkowych składniki wartości służebności przesyłu są określane sposobem pośrednim jako iloczyn wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym, powierzchni pasa służebności przesyłu i odpowiednich współczynników, określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 6.3. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia na niej urządzenia może powstać na skutek:
  - ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości;
  - wyłączenia części nieruchomości z możliwości jej użytkowania, spowodowanego posadowieniem naziemnych elementów urządzenia;
  - zmniejszenia walorów estetycznych nieruchomości, jeżeli ma to znaczenie w kontekście jej przeznaczenia.
- 6.4. Wartość szkody powstałej na skutek posadowienia urządzenia jest określana według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę wybudowania urządzenia oraz poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania, z uwzględnieniem obniżenia wartości nieruchomości, na skutek prawnej lokalizacji urządzenia.
- 6.5. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, których posadowienie wpłynęło na obniżenie jej wartości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy wpływu ich posadowienia na obniżenie wartości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1 (jeden).
- 6.6. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę i właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w czasie eksploatacji urządzeń przesyłowych, określane jest sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości, która zostanie obciążona służebnością przesyłu, powierzchni pasa służebności przesyłu i współczynnika współkorzystania.
- 6.7. Współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego i właściciela lub użytkownika wieczystego jest określany przy uwzględnieniu czynników:
  - przeznaczenie nieruchomości;
  - rodzaj i parametry urządzenia przesyłowego;





- zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego;
  - zakres ograniczenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
  - istnienie innych urządzeń przesyłowych na nieruchomości, których pasy eksploatacyjne lub strefy oddziaływania pokrywają się w całości lub w części;
  - korzyści, jakie odnosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości z istnienia urządzeń przesyłowych, zaspokajających bezpośrednio jego potrzeby.
- 6.8. Jeżeli pas służebności przesyłu jest tożsamy ze strefą oddziaływania urządzenia, która jest szersza niż pas eksploatacyjny, wówczas współczynnik współkorzystania z nieruchomości jest możliwy do określenia jako wielkość średnia ważona, przy uwzględnieniu różnych stopni współkorzystania przedsiębiorcy w pasie eksploatacyjnym i na reszcie strefy oddziaływania.
- 6.9. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości jest określane według stanu i przeznaczenia nieruchomości oraz poziomu cen rynkowych na datę ustalenia jego wysokości, z uwzględnieniem obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji i posadowienia urządzenia.
- 6.10. W przypadku zmiany przeznaczenia nieruchomości powodującej wzrost jej wartości, w okresie między wybudowaniem urządzenia przesyłowego, a ustanowieniem służebności przesyłu, należy uwzględnić wpływ istniejącego urządzenia na wartość nieruchomości, która jest stosowana do określenia wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.
- 6.11. W przypadku zmiany przeznaczenia gruntów przyległych do strefy oddziaływania istniejącego urządzenia może wystąpić szkoda w postaci utraconych korzyści, z powodu braku możliwości korzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości ze strefy oddziaływania urządzenia, w sposób jak dla gruntów przyległych.
- 6.12. W przypadku posadowienia urządzeń na gruncie rolnym, składnikiem wartości służebności przesyłu może być wartość szkody z tytułu trwałego obniżenia dochodu z produkcji roślinnej oraz zwiększonych kosztów pracy sprzętu rolniczego i środków niezbędnych do produkcji rolnej.
- 7. OKREŚLANIE WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORCĘ PRZESYŁOWEGO**
- 7.1. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obowiązuje zasada nominalizmu, polegająca na tym, że wynagrodzenie przedstawia się jako potencjalne dochody brutto z pasa bezumownego korzystania w wartościach odwzorowujących poziom cen w poszczególnych okresach bezumownego korzystania, bez uwzględnienia ich waloryzacji.



- 7.2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia rynkowych wynagrodzeń za korzystanie w przeszłości z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych w celu eksploatacji podobnych urządzeń, z podobnymi stanami faktycznymi, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w odpowiednich latach bezumownego korzystania, wykazanych w umowach zawieranych przez różnych przedsiębiorców z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.
- 7.3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia sposobem pośrednim poprzez określenie potencjalnych dochodów brutto z pasa bezumownego korzystania, w okresie bezumownego korzystania i ich waloryzację na datę określenia wynagrodzenia. W celu określenia potencjalnych dochodów brutto należy w szczególności uwzględnić:
- wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania;
  - rynkowe relacje potencjalnego dochodu brutto z podobnych nieruchomości do ich wartości, w odpowiednich latach bezumownego korzystania;
  - współczynnik współkorzystania przez przedsiębiorcę z pasa bezumownego korzystania;
  - powierzchnię pasa bezumownego korzystania;
  - powierzchnię części pasa bezumownego korzystania wyłączoną z korzystania na skutek istnienia naziemnych elementów urządzeń przesyłowych.
- 7.4. Waloryzacja potencjalnych dochodów brutto może zostać dokonana na datę określenia wynagrodzenia wskaźnikami uzgodnionymi przez strony umowy. W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, waloryzację w/w składników pozostawia się do decyzji sądu.
- 7.5. W opisie sposobu wyceny należy zamieścić informację o dokonaniu waloryzacji oraz o przyjętym sposobie waloryzacji potencjalnych dochodów brutto lub o pozostawieniu ich w kwotach nominalnych.

## 8. ODSZTĘPSTWA OD STANDARDU

Przedstawione w standardzie sposoby określania wartości szkody lokalizacyjnej, wartości służebności przesyłu lub składników tej wartości oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie obejmują wszystkich sytuacji, z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny. Z uwagi na powyższe, możliwe są odstępstwa od rozwiązań przyjętych w standardzie, co każdorazowo powinno zostać uzasadnione.





## **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, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka, Monika Nowakowska, Edward Sawiłow i Tadeusz Żurowski.
- 9.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Radosław Gaca, Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka, Monika Nowakowska, Edward Sawiłow i Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.
- 9.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 08 grudnia 2014 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- 9.4. Standard od dnia 08 stycznia 2015 r. jest zalecany do stosowania.