



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 4

KSWS 4

OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ORAZ WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

PROJEKT

(14-12-2013 r.)

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie określania:
1. wartości służebności przesyłu oraz składników wartości tego prawa dla urządzeń przesyłowych (dalej także: urządzenia) istniejących na nieruchomościach, w tym podlegających rozbudowie albo przebudowie lub projektowanych do budowy;
 2. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę, (dalej także: przedsiębiorca) w przeszłości, bez pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości.
 3. obniżenia wartości nieruchomości, spowodowanego zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek lokalizacji urządzeń, które zostały albo zostaną wybudowane:
 - po uprzednim ustaleniu ich lokalizacji mocą zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które weszły w życie po dniu 31 grudnia 1994 r.;
 - po uprzednim wydaniu dla nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które to decyzje stały się ostateczne po dniu 10 lipca 2003 r.Odszkodowanie za w/w obniżenie wartości nieruchomości, co do zasady, powinno być dochodzone przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości od gminy na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak może również być rekompensowane wynagrodzeniem za służebność przesyłu.
- 1.2 Składnikami wartości służebności przesyłu mogą być, stosownie do okoliczności konkretnej sprawy, w szczególności:



1. obniżenie wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji istniejących urządzeń, wybudowanych po uprzednim ustaleniu ich lokalizacji w dokumentacji planistycznej innej niż wymieniona w punkcie 1.1.3., w tym urządzeń wybudowanych przed 1 stycznia 1995 r.;
 2. obniżenie wartości nieruchomości z tytułu posadowienia (rozumianego w niniejszym standardzie jako wybudowanie) urządzeń na nieruchomości;
 3. obniżenie użyteczności nieruchomości, którego ekwiwalentem jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę, w czasie eksploatacji urządzeń;
 4. wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość celem dostępu do urządzeń;
 5. inne szkody, w tym utracone korzyści, powstałe na skutek lokalizacji, posadowienia oraz korzystania z urządzeń przez przedsiębiorcę, w szczególności z powodu uniemożliwienia wzrostu wartości albo zmiany przeznaczenia nieruchomości na skutek istnienia urządzeń na nieruchomości.
- 1.3. W przypadku określania wartości służebności przesyłu na zlecenie sądu, stałym składnikiem tej wartości jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia w przyszłości. Natomiast o określeniu wartości innych składników oraz ich ujęciu w wynagrodzeniu decyduje sąd w postanowieniu dowodowym.
- 1.4. W przypadku określania wartości służebności na zlecenie innego podmiotu niż sąd przy jednoczesnym braku wskazań dotyczących składników wynagrodzenia za służebność przesyłu należy określić wartość wszystkich składników zidentyfikowanych na podstawie okoliczności danej sprawy, kierując się ogólną zasadą, że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do ustalania wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu, a jedynie do określania składników wartości tego prawa.

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 służebności przesyłu lub składników tej wartości 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 nieruchomości;
 - przeznaczenia nieruchomości;
 - 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, co do zasady, 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 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, w szczególności może to być pas terenu wzdłuż obiektu liniowego albo wokół obiektu kubaturowego, ustalony na etapie lokalizacji urządzenia w dokumentach planistycznych.
- 3.4. **Pas technologiczny (eksploatacyjny) urządzenia** jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla efektywnego wykonywania przez przedsiębiorcę uprawnień w ramach służebności przesyłu w szczególności: eksploatacji, konserwacji,



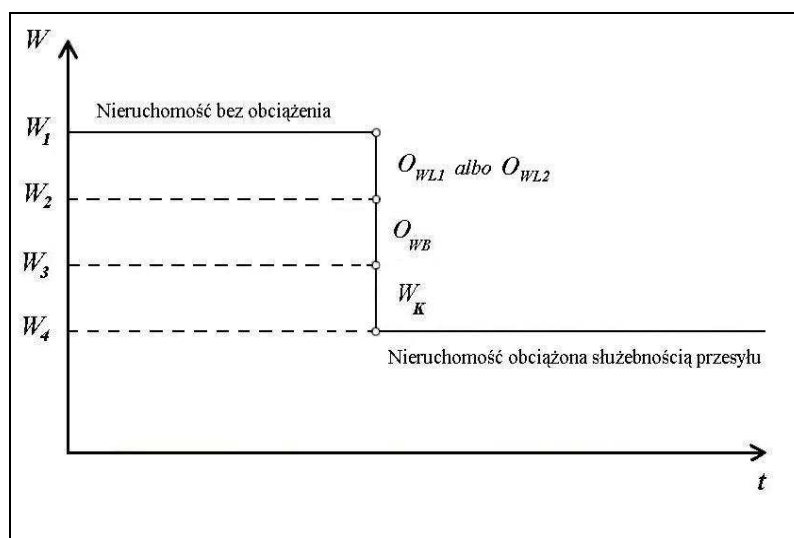
usuwania awarii, remontu, modernizacji, przebudowy, odbudowy lub wymiany urządzeń.

3.5. **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 urządzenia. W uzasadnionych przypadkach może być rozumiany jako powierzchnia całej nieruchomości.

3.6. **Pas bezumownego korzystania z nieruchomości** jest rozumiany, jako obszar oddziaływania urządzenia, w którym przedsiębiorca posiadał w przeszłości służebność gruntową o charakterze służebności przesyłu albo służebność przesyłu.

4. OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

4.1. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe albo sposobem pośrednim, w oparciu o wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.



Rys 1. Zmiana wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia oraz korzystania przez przedsiębiorcę z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia

Oznaczenia symboli:

- W_1 - wartość nieruchomości nieobciążonej urządzeniem;
- W_2 - wartość nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej;
- W_3 - wartość nieruchomości po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia;



- W_4 - wartość nieruchomości po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia oraz obniżenia użyteczności nieruchomości;
- O_{WL1} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej, o której mowa w p.1.2.1 standardu;
- O_{WL2} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej, o której mowa w p.1.1.3 standardu;
- O_{WB} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia;
- W_K - obniżenie użyteczności nieruchomości, za które ekwiwalentem jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia.

4.2. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem bezpośrednim

4.3.1 Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim w przypadku istnienia danych rynkowych spełniających kryteria podobieństwa w zakresie nieruchomości, urządzeń oraz sposobu ograniczenia własności, przy zachowaniu identyczności składników wartości służebności przesyłu. Do określenia wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu wykorzystuje się podejścia, metody i techniki stosownie do przepisów prawa dotyczących określania wartości nieruchomości.

4.2.2. Wartość służebność przesyłu jest również możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu dla 1 m² pasa służebności przesyłu w umowach o ustanowienie służebności przesyłu, zawieranych przez różnych przedsiębiorców, dla podobnych urządzeń i nieruchomości oraz podobnych stanów faktycznych, przy zachowaniu identyczności składników wynagrodzenia.

4.3 Określanie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim

4.3.1 Sposób pośredni określania wartości służebność przesyłu jest możliwy do zastosowania w przypadku braku danych rynkowych do określenia tej wartości sposobem bezpośrednim.

4.3.2. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości pasa służebności przesyłu i ustalonego współczynnika służebności przesyłu.

4.3.3. Jeżeli na nieruchomości istnieją naziemne elementy urządzeń, powierzchnię zajęta pod te elementy należy wyodrębnić z pasa służebności przesyłu.

4.3.4. Współczynnik służebności przesyłu jest możliwy do określenia, przy uwzględnieniu w szczególności:

- powierzchni obszaru oddziaływania urządzenia;
- powierzchni pasa technologicznego urządzenia;



- obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urzędnika;
 - stopnia ograniczenia własności oraz intensywności korzystania przez przedsiębiorcę z nieruchomości w pasie służebności przesyłu.
- 4.3.5. Sposób pośredni określania wartości służebności przesyłu jest również możliwy do zastosowania w przypadku istnienia danych rynkowych pozwalających określić obniżenie wartości nieruchomości ze względu na lokalizację (jeżeli jest ona w danym przypadku składnikiem wartości służebności przesyłu) i posadowienie urzędnika. Wówczas wartość służebności przesyłu równa jest różnicy wartości nieruchomości bez obciążenia i nieruchomości obciążonej urządzeniem, powiększonej o obniżenie użyteczności nieruchomości, określone zgodnie z pkt. 5.6 niniejszego standardu oraz ewentualnie o utracone korzyści.
- 4.3.6. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim ma charakter rynkowy, w przypadku przyjęcia do obliczeń danych rynkowych.

5. OKREŚLANIE SKŁADNIKÓW WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

5.1. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędnika sposobem bezpośrednim

- 5.1.1. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędnika jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia danych rynkowych spełniających kryteria podobieństwa w zakresie nieruchomości, urzędnika oraz sposobu ograniczenia własności, przy wykorzystaniu podejść, metod i technik, stosownie do przepisów prawa dotyczących określania wartości nieruchomości.

5.2. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędnika sposobem pośrednim

- 5.2.1. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędnika jest możliwe do określenia sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości rynkowej obszaru oddziaływania urzędnika i ustalonego współczynnika obniżenia wartości nieruchomości.
- 5.2.2. 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 urzędnika, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości.

5.3. Uwzględnienie wpływu kilku urzędników na łączne obniżenie wartości nieruchomości z tytułu ich lokalizacji w dokumentacji planistycznej



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

5.3.2. Współczynnik łącznego obniżenia wartości jednostki porównawczej nieruchomości jest równy ilorazowi łącznego obniżenia wartości nieruchomości i jej powierzchni.

5.4. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek powstania szkód o charakterze trwałym z powodu posadowienia urządzenia

5.4.1. Na obniżenie wartości nieruchomości spowodowane posadowieniem na niej urządzenia mogą się składać szkody powstałe na skutek:

- posadowienia naziemnych elementów urządzenia wyłączających część nieruchomości z możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem;
- ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości;
- utraty albo zmniejszenia walorów estetycznych nieruchomości.

5.4.2. Wartość szkody z tytułu posadowienia naziemnych elementów urządzeń jest możliwa do określenia **sposobem bezpośrednim** na podstawie wysokości kwot umownych odszkodowań za posadowienie podobnych elementów urządzeń na podobnych nieruchomościach.

5.4.3. Wartość szkody z tytułu posadowienia naziemnych elementów urządzeń jest możliwa do określenia **sposobem pośrednim** poprzez kapitalizację potencjalnego dochodu brutto z powierzchni nieruchomości wyłączonej z użytkowania lub poprzez określenie wartości gruntu wyłączonego z użytkowania, powiększonego o koszty poniesione na prawidłowe korzystanie z nieruchomości.

5.4.4. Obniżenie wartości nieruchomości z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia na nieruchomości jest możliwe do określenia **sposobem pośrednim**, jako iloczyn wartości pasa technologicznego urządzenia, po uwzględnieniu obniżenia wartości z tytułu lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej oraz współczynnika obniżenia wartości nieruchomości z tytułu posadowienia urządzenia.

5.4.5. W przypadku posadowienia urządzeń na gruncie rolnym, składnikiem wartości służebności przesyłu może być szkoda obejmująca trwałe obniżenie dochodu z produkcji roślinnej na ustalonej powierzchni oraz zwiększone koszty pracy sprzętu rolniczego i środków niezbędnych w produkcji rolnej.

5.4.6. Wartość szkody w walorach estetycznych nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem pośrednim jako iloczyn wartości nieruchomości, po uwzględnieniu skutków lokalizacji urządzenia i ustalonego współczynnika obniżenia wartości.



5.5. Uwzględnienie wpływu kilku urządzeń na łączne obniżenie wartości nieruchomości z tytułu ich posadowienia

- 5.5.1. W przypadku istnienia kilku urządzeń 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.
- 5.5.2. Współczynnik łącznego obniżenia wartości jednostki porównawczej nieruchomości jest równy ilorazowi łącznego obniżenia wartości nieruchomości i jej powierzchni.

5.6. Określanie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia

- 5.6.1. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia, będące ekwiwalentem za obniżenie użyteczności nieruchomości, odnosi się do wartości nieruchomości obniżonej na skutek lokalizacji oraz posadowienia urządzenia i jest możliwe do określenia techniką kapitalizacji prostej potencjalnego dochodu brutto z dzierżawy pasa służebności przesyłu przy uwzględnieniu współczynnika współkorzystania (ingerencji w prawo własności) z nieruchomości przez przedsiębiorcę.
- 5.6.2. Współczynnik współkorzystania przedsiębiorcy z nieruchomości jest określany przy uwzględnieniu:
- przeznaczenia nieruchomości;
 - rodzaju i parametrów urządzenia;
 - zakresu uprawnień przedsiębiorcy, wynikającego z czynnej i biernej strony służebności przesyłu;
 - zakresu ograniczenia prawa własności, wynikającego z istnienia innych urządzeń;
 - sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu.
- 5.6.3. Dla urządzeń, dla których strefa oddziaływania nie pokrywa się z pasem technologicznym, współczynnik współkorzystania z nieruchomości należy określać jako wielkość średnią ważoną.

6. ZMIANA FORMY WYNAGRODZENIA JEDNORAZOWEGO ZA USTANOWIENIE PRAWA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

6.1. Sposoby zmiany wynagrodzenia jednorazowego na płatne okresowo

- 6.1.1. Wynagrodzenie jednorazowe może zostać zmienione w wynagrodzenie płatne okresowo, w szczególności w równych ratach rocznych przy zastosowaniu zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem stopy oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, aktualnej na datę zmiany formy płatności tego wynagrodzenia.



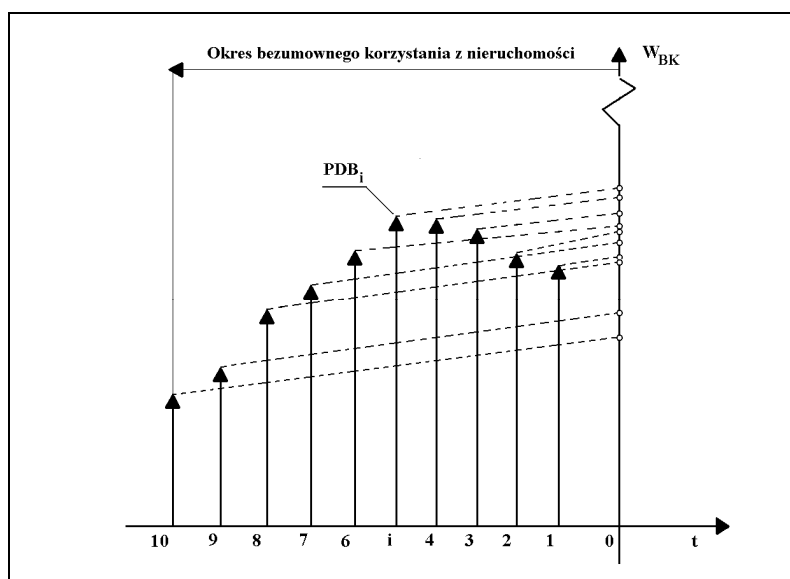
- 6.1.2. Wynagrodzenie jednorazowe za służebność przesyłu może zostać zmienione w wynagrodzenie płatne w różnych ratach okresowych, przy zastosowaniu zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem stóp oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, aktualnych na kolejne okresy płatności rat. W tym celu dla początków kolejnych okresów płatności rat należy określać odpowiednie salda wierzytelności.
- 6.1.3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzenia planowanego do likwidacji w ustalonym terminie w przyszłości stanowi część wynagrodzenia jednorazowego, ustalonego dla służebności ustanowionej na czas nieoznaczony, określoną przy zastosowaniu odpowiednich zasad matematyki finansowej.

7. UWZGLĘDNIENIE WPLYWU KILKU URZĄDZEŃ NA ŁĄCZNE WYNAGRODZENIE ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

- 7.1. W przypadku istnienia kilku urządzeń na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy ich wpływu na łączne wynagrodzenie za służebności przesyłu oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w tym wynagrodzeniu.
- 7.2. W celu ustalenia wpływu kilku urządzeń na łączne wynagrodzenie za służebności przesyłu w szczególności należy:
- ustalić powierzchnie pasów służebności przesyłu poszczególnych urządzeń;
 - ustalić wielkości współczynników służebności przesyłu dla poszczególnych urządzeń;
 - określić łączne wynagrodzenie za służebności przesyłu;
 - określić udziały poszczególnych urządzeń w łącznym wynagrodzeniu za służebności przesyłu, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1.
- 7.3. Łączne wynagrodzenie za służebności przesyłu, co do zasady, nie powinno przekraczać wartości nieruchomości nie obciążonej urządzeniami przesyłowymi.

8. OKREŚLANIE WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORCĘ

- 8.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe, albo sposobem pośrednim, w oparciu o wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem w poszczególnych okresach bezumownego korzystania.



Rys.2. Zasada określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Oznaczenia symboli:

- W_{BK} - wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości;
 PDB_i - nominalne, potencjalne dochody brutto z czynszu dzierżawy 1 m² powierzchni pasa bezumownego korzystania z nieruchomości w i-tym roku.

8.2. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

- 8.2.1. 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.
- 8.2.2. **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.
- 8.2.3. W operacji szacunkowej należy zamieścić klauzulę o dokonaniu waloryzacji częściowych kwot wynagrodzeń lub o pozostawieniu ich w kwotach nominalnych.

8.3. Określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

- 8.3.1. **Sposób bezpośredni** określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwy do zastosowania w przypadku istnienia rynkowych czynszów dzierżawnych 1 m² pasów 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.

8.3.2. W celu określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim należy w szczególności:

- pozyskać informacje dotyczące parametrów pasa bezumownego korzystania, z wiarygodnych źródeł albo od właściwego przedsiębiorcy, przy czym w postępowaniu sądowym parametry pasa bezumownego korzystania powinny zostać określone w postanowieniu dowodowym;
- określić rynkowe, potencjalne dochody brutto z pasa bezumownego korzystania w kolejnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości;
- dokonać ewentualnej waloryzacji potencjalnych dochodów brutto na datę określenia wynagrodzenia, wskaźnikami uzgodnionymi ze stronami umowy, a w przypadku postępowania sądowego wskaźnikami wskazanymi przez sąd.

8.4. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

8.4.1. 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 działalności gospodarczej na skutek istnienia naziemnych elementów urządzeń;
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat (okresów) bezumownego korzystania z nieruchomości na datę określenia wynagrodzenia.

8.5. Ustalanie parametrów pasów bezumownego korzystania z nieruchomości

8.5.1. Parametry pasów bezumownego korzystania z nieruchomości powinny być ustalone na podstawie:

- przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w brzmieniu właściwym dla okresu bezumownego korzystania;
- norm technicznych lub wytycznych technicznych właściwych przedsiębiorstw, obowiązujących w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości;



- w postępowaniu sądowym parametry pasa bezumownego korzystania z nieruchomości powinny zostać określone w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego.

9. ODEJŚCIA OD STANDARDU

- 9.1 Zasad wyceny wynagrodzenia i wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przedstawionych w niniejszym standardzie nie należy traktować jako jedyńskich możliwych sposobów wyceny, a ponadto prezentowane rozwiązania mogą nie obejmować wszystkich sytuacji z jakimi spotyka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.

10. OPRACOWANIE I PRZYJĘCIE STANDARDU

- 10.1. 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, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski.

- 10.2. 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, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski. przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.