



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 4

KSWS 4

INWESTYCJE LINIOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Niniejszy standard przedstawia reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu:
 - wartości służebności przesyłu dla potrzeb ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu lokalizacji, budowy i eksploatacji projektowanych urządzeń przesyłowych oraz urządzeń przesyłowych wybudowanych w przeszłości bez prawa do nieruchomości;
 - kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe w przeszłości.
- 1.2. Wartość służebności przesyłu dotyczy całego okresu trwania prawa służebności przesyłu. Kwota ta może zostać przedstawiona jako płatność jednorazowa lub okresowa.
- 1.3. Wartość służebności przesyłu określana jest na podstawie danych rynkowych, a w przypadku braku takich danych, sposobem pośrednim (parametrycznym), omówionym w standardzie.
- 1.4. Na wartość służebności przesyłu składa się obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia przesyłowego oraz wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie służebności przesyłu, w czasie jego eksploatacji.
- 1.5. W przypadku określania wartości służebności dla istniejących urządzeń infrastruktury, rzeczoznawca majątkowy wykazuje oddzielnie w operacie szacunkowym, obniżenie wartości nieruchomości i wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.
- 1.6. Odszkodowanie za szkody w pożytkach z nieruchomości i w częściach składowych nieruchomości, powstałe podczas budowy urządzenia przesyłowego jest określane oddzielnie i nie stanowi składnika wartości służebności przesyłu.
- 1.7. Kwota wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe jest określana na podstawie nominalnych, rynkowych



stawek czynszu najmu (dzierżawy), uzyskiwanych z powierzchni stref ochronnych podobnych urządzeń przesyłowych, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach lub z powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe albo sposobem pośrednim (parametrycznym) na podstawie wartości rynkowej nieruchomości w w/w okresie.

2. ZAKRES STOSOWANIA STANDARDU

2.1. Niniejszy standard stosuje się do określania:

- wartości służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych projektowanych do lokalizacji, budowy i eksploatacji na nieruchomościach oraz w celu regulacji praw do nieruchomości dla urządzeń istniejących na nieruchomościach, zlokalizowanych na nich bez tytułu prawnego,
- wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości, na których w przeszłości bezprawnie zlokalizowane zostały urządzenia przesyłowe.

2.2. Standard zawiera zasady, procedury i sposoby określania wartości służebności przesyłu na podstawie danych rynkowych, a w przypadku ich braku sposobem pośrednim (parametrycznym), w oparciu o wartość rynkową nieruchomości.

Wyboru odpowiedniego sposobu określenia wartości służebności przesyłu dokonuje rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim przeprowadzeniu analizy danych rynkowych, dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości obciążonych podobnymi urządzeniami lub wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu dla podobnych urządzeń przesyłowych, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach.

2.3. Standard nie dotyczy określania wartości odszkodowań za szkody powstałe:

- w trakcie budowy, napraw i konserwacji urządzeń przesyłowych,
- w środowisku, w przyrodzie oraz w krajobrazie na innych nieruchomościach.

2.4. Standard zawiera zasady, procedury i sposoby określania kwoty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie nominalnych, rocznych stawek czynszu najmu (dzierżawy) nieruchomości obciążonych podobnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości, a w przypadku ich braku, sposobem pośrednim (parametrycznym), poprzez określenie hipotetycznych, nominalnych czynszów najmu (dzierżawy), w oparciu o wartość rynkową nieruchomości.

2.5. Przedstawione w niniejszym standardzie zasady określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości dotyczą nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu.

3. DEFINICJE

3.1. Urządzenia przesyłowe, pas służebności przesyłu, służebność przesyłu



- 3.1.1. Urządzenia przesyłowe są rozumiane zgodnie z art. 49 §1 Kodeksu cywilnego jako urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne. Są to umieszczone pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody, obiekty budowlane, studnie, komory oraz inne urządzenia i instalacje z nimi współpracujące.
- 3.1.2. Podobne urządzenia przesyłowe są urządzeniami służącymi do doprowadzania lub odprowadzania medium takiego samego rodzaju, przy uwzględnieniu podobnych parametrów i technologii.
- 3.1.3. Pas służebności przesyłu oznacza powierzchnię nieruchomości niezbędną do posadowienia i prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego, której szerokość zawarta jest w przepisach szczegółowych, w obowiązujących normach technicznych albo w wytycznych technicznych przedsiębiorstw przesyłowych.
- 3.1.4. Obszar oddziaływania służebności przesyłu oznacza nieruchomość lub jej część, w której nastąpiło faktyczne ograniczenie możliwości jej wykorzystania, z uwzględnieniem uwarunkowań fizycznych, prawnych i ekonomicznych.
- 3.1.5. Strefa ochronna urządzenia przesyłowego jest to część nieruchomości, z której korzystało przedsiębiorstwo przesyłowe w przeszłości, ustalona na podstawie obowiązujących w tym czasie przepisów prawnych lub norm technicznych.
- 3.1.6. Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym, uregulowanym w Kodeksie cywilnym, w art. 305¹ - 305⁴, dającym przedsiębiorcy przesyłowemu możliwość lokalizacji i budowy urządzeń przesyłowych na nieruchomości oraz możliwość korzystania, w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.
- 3.1.7. Służebność przesyłu znajduje zastosowanie do urządzeń przesyłowych istniejących na nieruchomości, wybudowanych bez tytułu prawnego oraz do urządzeń projektowanych do lokalizacji, budowy i eksploatacji.

3.2. Bezumowne korzystanie z nieruchomości

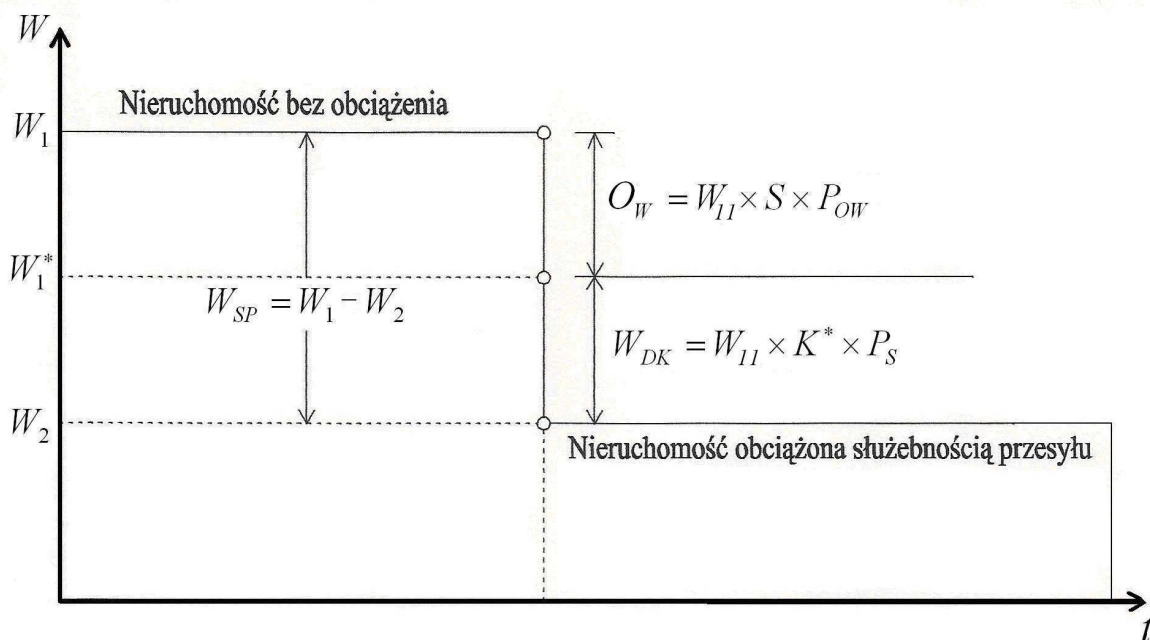
- 3.2.1. Bezumowne korzystanie z nieruchomości polega na korzystaniu z nieruchomości przez osobę nieuprawnioną.
- 3.2.2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest zadośćuczynieniem dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za utracone korzyści z nieruchomości na skutek korzystania z niej przez osobę nieuprawnioną.
- 3.2.3. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe dotyczy powierzchni stref ochronnych urządzeń przesyłowych, obowiązujących w okresie bezumownego korzystania lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe.



3.2.4. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/w powierzchni jest możliwe do określenia na podstawie hipotetycznych, nominalnych, czynszów najmu (dzierżawy), możliwych do uzyskania przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

3.2.5. Hipotetyczne, nominalne czynsze najmu (dzierżawy) określane są na podstawie danych rynkowych albo sposobem pośrednim, w oparciu o wartości rynkowe nieruchomości w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.

4. WSKAZÓWKI METODYCZNE OKREŚLANIA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i eksploatacji urządzenia przesyłowego

Oznaczenia:

- W_{SP} - wartość służebności przesyłu,
- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej służebnością przesyłu,
- W_1^* - wartość rynkowa nieruchomości po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością przesyłu,
- O_W - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości,
- W_{11} - wartość rynkowa $1m^2$ nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu,
- S - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości,



- P_{OW} - powierzchnia nieruchomości, która została ograniczona w sposobie użytkowania na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego (pas służebności przesyłu lub obszar oddziaływania służebności przesyłu),
- W_{DK} - wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- K^* - współczynnik, ustalany przez rzeczoznawcę majątkowego w celu określenia wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości,
- P_S - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

4.1. Wartość rynkowa służebności przesyłu określona na podstawie danych rynkowych

- 4.1.1. Wartość rynkowa służebności przesyłu jest równa różnicy wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej, określonych w podejściu porównawczym lub w podejściu dochodowym, według wzoru:

$$W_{SP} = W_1 - W_2 \quad (1)$$

Powyższy sposób określania wartości służebności przesyłu jest priorytetowy do zastosowania, w przypadku istnienia wiarygodnych danych rynkowych (ceny transakcyjne, dochody z czynszów najmu lub dzierżawy), dotyczących nieruchomości podobnych, obciążonych podobnymi urządzeniami przesyłowymi.

- 4.1.2. Wartość rynkowa służebności przesyłu jest możliwa do określenia na podstawie stawek wynagrodzeń dla $1m^2$ powierzchni pasa służebności przesyłu, dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, istniejących na rynku i wykazanych w umowach zawieranych przez inwestora z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości, z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Wówczas wartość rynkowa służebności przesyłu określa wzór:

$$W_{SP} = P_S \times W_{SP11} \quad (2)$$

gdzie:

- P_S - powierzchnia pasa służebności przesyłu,
- W_{SP11} - wynagrodzenie $1m^2$ powierzchni pasa służebności przesyłu.

4.2. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim (parametrycznym)

- 4.2.1. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim jest sumą dwóch składników - obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego (O_W) i wynagrodzenia za współkorzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w przyszłości, w pasie służebności przesyłu (W_{DK}).

$$W_{SP} = O_W + W_{DK} \quad (3)$$

Oznaczenia jak na rys. w p.4.



4.2.2. W przypadku, gdy lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas wartość służebności przesyłu możliwa jest do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = P_S \times W_{11} \times K \quad (4)$$

gdzie:

- K - współczynnik ustalany przez wyceniającego, uwzględniający czynniki wpływające na wartość służebności przesyłu, zakres współczynnika jest w granicach $[0 \div 1]$.
P_S, W₁₁ - jak na rys. w p.4.

4.2.3. W przypadku, gdy lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas wartość służebności przesyłu możliwa jest do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = K^1 \times W_N \quad (5)$$

gdzie:

- K¹ - współczynnik, ustalany przez wyceniającego, uwzględniający czynniki wpływające na obniżenie wartości nieruchomości oraz negatywne skutki związane ze współkorzystaniem z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w okresie eksploatacji urządzenia. Zakres współczynnika zawarty jest w granicach $[0 \div 1]$.
W_N - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej służebnością.

4.2.4. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim jest wartością rynkową w przypadku przyjęcia do obliczeń wielkości zmiennych rynkowych. Rzeczoznawca majątkowy zamieszcza w operacie szacunkowym informację o rodzaju wartości służebności przesyłu, określonej w trakcie wyceny.

4.3. Ustalenie wielkości współczynników „K”i „K¹”

4.3.1. W przypadku, gdy urządzenie przesyłowe nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas współczynnik „K” możliwy jest do określenia według wzoru:

$$K = \frac{S \times R + u \times k \times (1 - S)}{R} \quad (6)$$

gdzie:

- S - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
u - rynkowa relacja potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości,



- k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
R - stopa kapitalizacji.

W przypadku szczególnym, kiedy współczynnik „u” jest równy stopie kapitalizacji „R”, wówczas współczynnik „K” określa wzór:

$$K = S + k \times (1 - S) \quad (7)$$

4.3.2. W przypadku, gdy urządzenie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości i powoduje obniżenie wartości części lub całej nieruchomości, wówczas na wartość służebności przesyłu składa się:

- obniżenie wartości nieruchomości w obszarze oddziaływania służebności przesyłu,
- wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu

$$W_{SP} = O_W + P_S \times W_{11} \times K^* \quad (8)$$

gdzie:

- O_W - obniżenie wartości nieruchomości określone według wzoru (12),
K* - wielkość współczynnika określona według wzoru (14) lub (15).

4.3.3. W przypadku, gdy urządzenie wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia na podstawie wzoru (5) zamieszczonego w p. 4.2.3.

Wówczas wielkość współczynnika „K¹” jest możliwa do określenia wzorem:

$$K^1 = S + \frac{u \times k \times (1 - S) \times P_S}{P_N \times R} \quad (9)$$

gdzie:

- P_N - powierzchnia nieruchomości.

4.3.4. Wielkość współczynnika „K” jest możliwa do określenia jako średnioważona, poprzez ustalenie czynników wpływających na obniżenie wartości nieruchomości oraz negatywnych skutków związanych ze współkorzystaniem przedsiębiorstwa przesyłowego z pasa służebności przesyłu, ich zakresu procentowego oraz udziałów uwzględniających ujemny wpływ urządzenia przesyłowego na wartość służebności przesyłu.

Wówczas, wielkość współczynnika „K” możliwa jest do określenia według wzoru:

$$K = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \times k_u}{100} \quad (10)$$



gdzie:

- U_i - zakres procentowy czynników składających się na wartość służebności przesyłu,
 k_u - udział urzędzenia przesyłowego w czynnikach składających się na wartość służebności przesyłu,
 n - ilość czynników wpływających na wielkość „K”.

Czynniki decydujące o wartości służebności przesyłu:

- obniżenie wartości nieruchomości - funkcja rodzaju urzędzenia i wielkości obszaru oddziaływania służebności przesyłu,
- negatywne skutki związane ze współkorzystaniem z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- inne czynniki mające wpływ na obniżenie wartości nieruchomości.

4.3.5. Sposób ustalenia wielkości współczynnika „K¹” jest podobny do ustalenia wielkości współczynnika „K”. Różnica dotyczy ilości i wielkości parametrów „U_i” i „k_u”.

4.4. Ustalenie wielkości współczynników „S”, „u”, „k” i „R”

4.4.1. Współczynnik „S” jest możliwy do ustalenia na podstawie danych rynkowych według wzoru:

$$S = \frac{W_Z - (1 - S_I) \times W_I}{W_Z} \quad (11)$$

gdzie:

- W_Z - wartość nieruchomości (lub jej części) określona dla przeznaczenia przed obciążeniem służebnością przesyłu,
 W_I - wartość nieruchomości (lub jej części) określona dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego lokalizacją urzędzenia infrastruktury technicznej,
 S_I - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości (lub jej części) dla innego sposobu użytkowania (W_I), ustalony z danych rynkowych, a w przypadku ich braku przyjęty z zakresu (0,15 ÷ 0,20).

Dla gruntów rolnych, w przypadku braku danych rynkowych, współczynnik „S” ustalić można na podstawie ugruntowanego w dotychczasowej praktyce zakresu [0,15 ÷ 0,20], a dla gruntów leśnych w wysokości do 0,80.

4.4.2. Współczynnik „u” wyraża relację potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) nieruchomości nieobciążonej do jej wartości rynkowej. Jego wielkość określana jest na podstawie danych rynkowych.

W przypadku braku wiarygodnych danych rynkowych, wielkość współczynnika „u” dla gruntów rolnych i leśnych odpowiada stopie kapitalizacji netto „R” (ze względu na znikomy wpływ podatku rolnego lub leśnego na poziom stopy kapitalizacji).

Dla gruntów zurbanizowanych współczynnik „u” określić można poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji netto „R” o iloraz wydatków operacyjnych (podatek od gruntu, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego) do wartości rynkowej



gruntu. Ten sposób określenia wielkości współczynnika „u” powinien być odpowiednio uzasadniony w operacie szacunkowym.

4.4.3. Określenie wielkości stopy kapitalizacji „R” następuje na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

4.4.4. Współczynnik „k” utożsamia stopień współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, jego zakres jest w granicach $[0 \div 1]$.

Określenie wielkości współczynnika „k” następuje przy uwzględnieniu:

- rodzaju nieruchomości,
- rodzaju urządzenia przesyłowego,
- sposobu lokalizacji urządzenia na nieruchomości,
- powierzchni pasa służebności przesyłu,
- sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie służebności przesyłu.

4.5. Określenie dwóch składników wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim (parametrycznym)

4.5.1. Obniżenie wartości nieruchomości lub jej części jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$O_w = W_z - (1 - S_I) \times W_I \quad (12)$$

Oznaczenia jak w p. 4.4.1.

4.5.2. Wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{DK} = P_S \times W_{11} \times K^* \quad (13)$$

gdzie:

K* – współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający czynniki wpływające na wartość wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu, zakres współczynnika jest w granicach $[0 \div (1 - S)]$.

4.5.3. Wielkość współczynnika „K*” jest możliwa do określenia według wzoru:

$$K^* = \frac{u \times k \times (1 - S)}{R} \quad (14)$$

W szczególnych przypadkach, gdy współczynnik „u” jest równy stopie kapitalizacji „R”, wielkość współczynnika „K*” jest możliwa do określenia według wzoru:



$$K^* = k \times (1 - S) \quad (15)$$

4.6. Wynagrodzenie jednorazowe i okresowe

W przypadku konieczności rozłożenia kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu na świadczenia okresowe (roczne), realizowana w ten sposób zapłata ma charakter renty.

Kwota płatności rocznej jako renty, możliwa jest do określenia przy zastosowaniu wzoru z matematyki finansowej:

$$R_r = \frac{W_j \times s \times (1 + s)^n}{(1 + s)^n - 1} \quad (16)$$

gdzie:

- R_r - kwota płatności rocznej (renta),
- W_j - kwota jednorazowego wynagrodzenia dla służebności przesyłu,
- s - rentowność bezpiecznych długoletnich obligacji Skarbu Państwa lub wskaźnik uzgodniony przez strony umowy albo wskazany przez sąd,
- n - liczba okresów rocznych płatności renty.

W przypadku rozłożenia kwoty jednorazowego wynagrodzenia na bezterminowe, roczne okresy płatności, wzór na rentę przybiera postać:

$$R_r = W_j \times s \quad (17)$$

4.7. Uwzględnienie okresu istnienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości

W zależności od prognozowanego okresu istnienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości, może zaistnieć potrzeba określenia wartości służebności przesyłu w ograniczonym okresie w przyszłości. Wówczas, dla określenia wartości służebności przesyłu może być wykorzystana relacja łącznego współczynnika dyskonta, ustalonego dla rentowności obligacji i okresu istnienia urządzenia na nieruchomości do współczynnika kapitalizacji ustalonego jako odwrotność rentowności długoletnich obligacji Skarbu Państwa. Wartość prawa służebności przesyłu dla urządzenia infrastruktury technicznej o ustalonym okresie (n lat) możliwa jest do określenia według wzoru:

$$W_{SP(n \text{ lat})} = \frac{W_{SP} \times W_{LD(s)}}{W_{K(s)}} \quad (18)$$

gdzie:

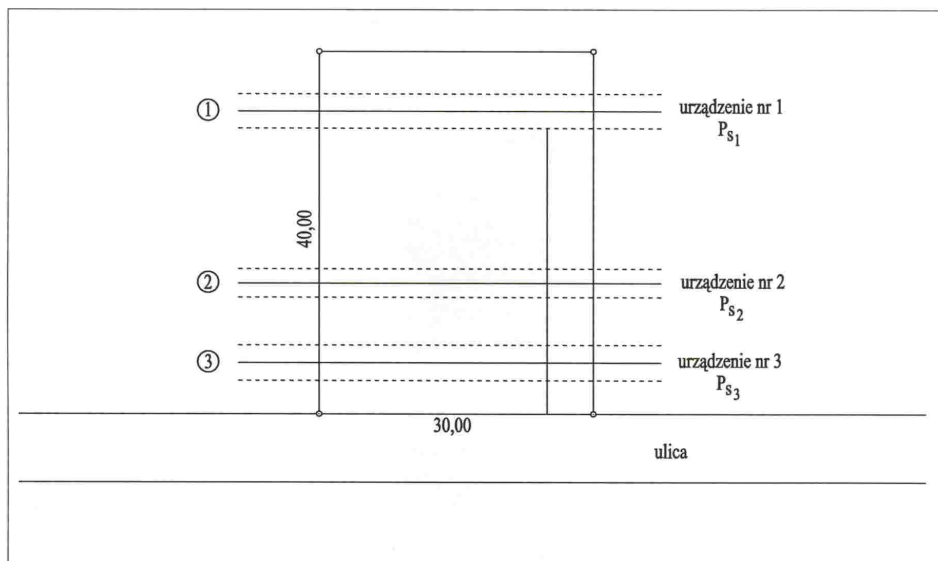
- $W_{SP(n \text{ lat})}$ - wartość prawa służebności przesyłu dla ustalonego okresu istnienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości w przyszłości,
- W_{SP} - wartość prawa służebności przesyłu ustanawianej bezterminowo,
- $W_{LD(s)}$ - współczynnik łącznego dyskonta dla ustalonego okresu n lat



$W_{K(s)}$ - i rentowności (s) długoletnich obligacji Skarbu Państwa lub wskaźnika uzgodnionego przez strony umowy albo wskazanego przez sąd, współczynnik kapitalizacji dla ustalonej rentowności (s) długoletnich obligacji Skarbu Państwa.

4.8. Uwzględnienie wpływu wielu urządzeń przesyłowych na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu

- 4.8.1. W przypadku istnienia wielu urządzeń przesyłowych na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy konieczności uwzględnienia ich wpływu na obciążenie nieruchomości i podejmuje decyzję o ustaleniu udziałów poszczególnych urządzeń w całkowitym obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu.
- 4.8.2. W celu ustalenia wpływu wielu urządzeń na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu należy:
- dokonać szczegółowej analizy dokumentacji geodezyjno-kartograficznej, w celu identyfikacji poszczególnych urządzeń przesyłowych,
 - ustalić powierzchnie pasów służebności przesyłu albo obszarów oddziaływania służebności przesyłu,
 - ustalić powierzchnie wspólne pasów, j.w.
 - ustalić stopień wpływu poszczególnych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości (waga),
 - określić udziały poszczególnych urządzeń w obciążeniu nieruchomości sumaryczną służebnością przesyłu.
- 4.8.3. Nieruchomość obciążona kilkoma urządzeniami nie mającymi powierzchni wspólnych pasów służebności przesyłu



Rysunek ilustrujący nieruchomość obciążoną trzema urządzeniami przesyłowymi nie mającymi powierzchni wspólnych pasów służebności przesyłu



W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, które nie mają powierzchni wspólnych pasów służebności przesyłu albo obszarów faktycznego oddziaływania służebności przesyłu, ich udziały w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu możliwe są do określenia na podstawie wzorów:

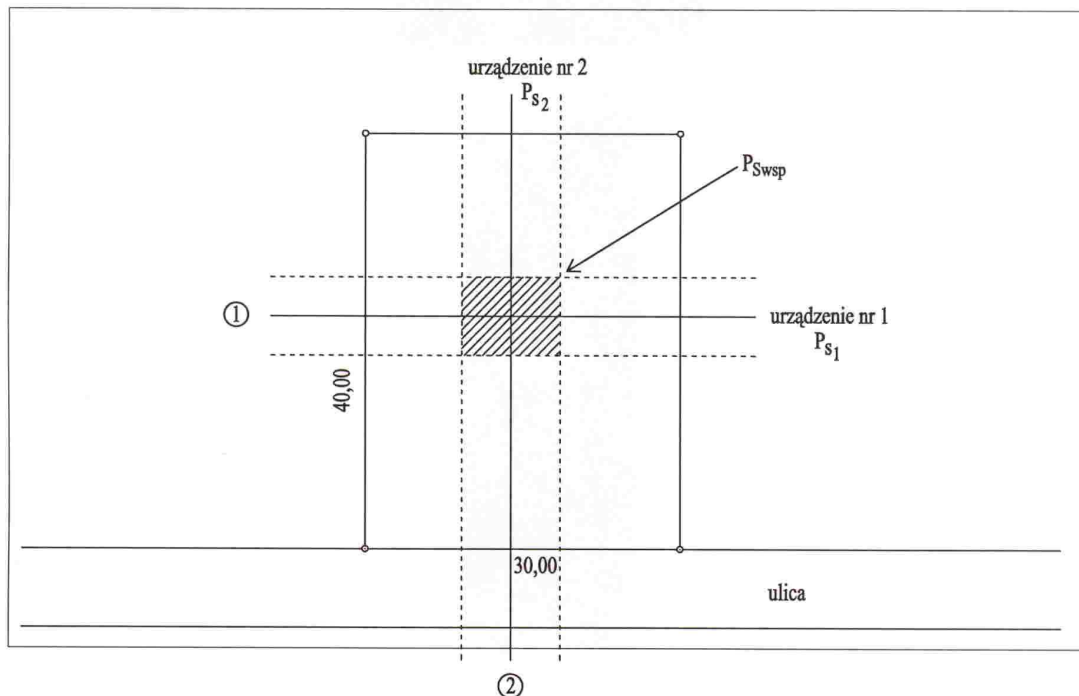
$$P_{S_i}^* = \frac{P_{S_i} \times w_{S_i}}{\sum_{i=1}^n w_{S_i}} \quad (19)$$

$$p_i = \frac{P_{S_i}^*}{\sum_{i=1}^n P_{S_i}^*} \quad (20)$$

gdzie:

- P_{S_i} - powierzchnie pasa służebności przesyłu albo obszaru oddziaływania służebności przesyłu,
 $P_{S_i}^*$ - zrównoważone powierzchnie pasów j. w. (waga 1,0),
 w_{S_i} - waga i-tego urządzenia w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu,
 p_i - udział i-tego urządzenia w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu.

4.8.4. Nieruchomość obciążona kilkoma urządzeniami mającymi powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu



Rysunek ilustrujący nieruchomość obciążoną dwoma urządzeniami przesyłowymi mającymi powierzchnię wspólną pasów służebności przesyłu



W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, które mają powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu lub powierzchnie wspólne obszarów oddziaływania służebności przesyłu, ich udziały w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu możliwe są do określenia według wzorów:

$$P_{S_{wsp}}^* = \frac{w_{S_i} \times P_{S_{wsp}}}{\sum_{i=1}^n w_{S_i}} \quad (21)$$

$$P_{S_i}^* = \frac{(P_{S_i} - P_{S_{wsp_i}} + P_{S_{wsp_i}}^*) \times w_{S_i}}{\sum_{i=1}^n w_{S_i}} \quad (22)$$

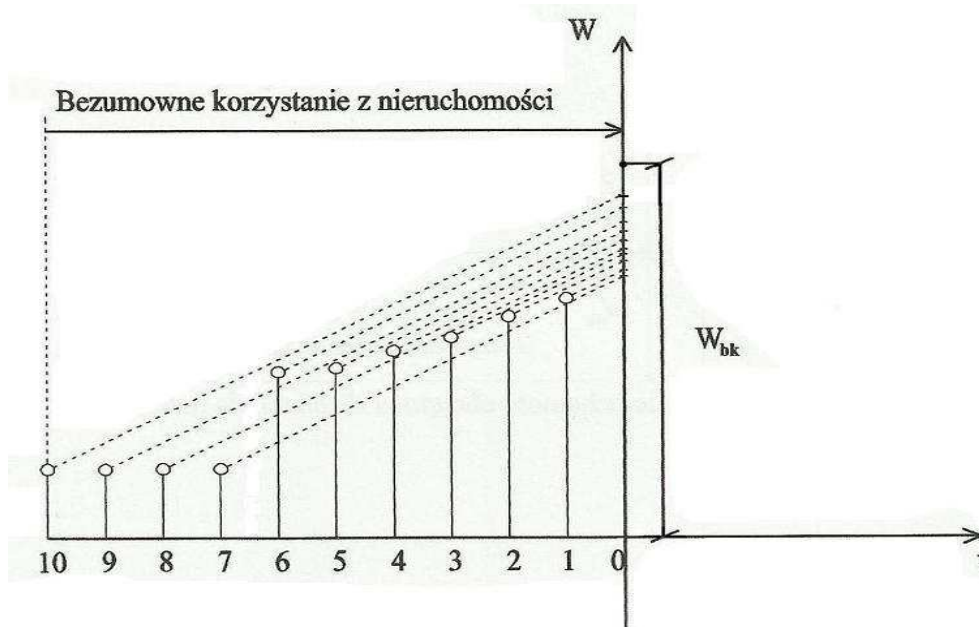
$$p_i = \frac{P_{S_i}^*}{\sum_{i=1}^n P_{S_i}^*} \quad (23)$$

gdzie:

- $P_{S_{wsp}}$ - powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu albo obszarów oddziaływania służebności przesyłu, pokrywające się częściowo lub w całości,
- $P_{S_{wsp_i}}^*$ - powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu albo obszarów oddziaływania służebności przesyłu, zredukowane z tytułu wzajemnego pokrywania.



5. WSKAZÓWKI METODYCZNE OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU BEZUMOWNEGO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI



Rysunek ilustrujący wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości

Oznaczenia:

- 1,2,3...- lata bezumownego korzystania z nieruchomości (maksimum 10 lat),
 W_{bk} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

5.1. Uwagi ogólne dotyczące założeń do określenia wynagrodzenia

- 5.1.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być określone na podstawie rynkowych, nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref ochronnych podobnych urządzeń przesyłowych, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe, w ustalonych okresach bezumownego korzystania.
- 5.1.2. W przypadku braku możliwości ustalenia powierzchni stref ochronnych lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe, powierzchnie te ustalają strony umowy albo sąd.
- 5.1.3. W przypadku braku danych rynkowych, hipotetyczne, nominalne czynsze najmu (dzierżawy) w/w powierzchni możliwe są do określenia sposobem pośrednim, w oparciu o wartości rynkowe nieruchomości w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.
- 5.1.4. Hipotetyczne, nominalne czynsze najmu (dzierżawy) powierzchni stref ochronnych lub powierzchni faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe podlegają waloryzacji na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.



- 5.1.5. W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja hipotetycznych, nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) może być dokonana wskaźnikami uzgodnionymi przez strony umowy.
- 5.1.6. W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, o waloryzacji nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) decyduje sąd.

5.2. Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku istnienia danych rynkowych, w postaci nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref ochronnych urzędzeń przesyłowych

- 5.2.1. Jeżeli istnieją dane rynkowe dotyczące nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref ochronnych urzędzeń przesyłowych lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe w przeszłości, wówczas kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n PDB_{i1} \times w_i \times P_{SO} \quad (24)$$

gdzie:

- W_{bk} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 PDB_{i1} - nominalne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy) 1m² powierzchni strefy ochronnej lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanej przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
 w_i - łączne wskaźniki waloryzacyjne nominalnych strumieni PDB_{i1} z poszczególnych lat na datę ustalenia wynagrodzenia,
 P_{SO} - powierzchnia strefy ochronnej urzędzenia lub powierzchnia, z której faktycznie korzystało przedsiębiorstwo przesyłowe,
 n - liczba lat (nie więcej niż 10).

5.3. Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku braku danych rynkowych

- 5.3.1. W przypadku braku danych rynkowych, dotyczących czynszów najmu (dzierżawy), wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem pośrednim (parametrycznym) uwzględniając:
- wartość rynkową 1 m² nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu w poszczególnych latach bezumownego korzystania (W_{1i}),
 - relację PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w poszczególnych latach bezumownego korzystania (u_i),
 - współczynnik współkorzystania z powierzchni strefy ochronnej urzędzenia lub z powierzchni nieruchomości, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało (k),



- powierzchnię strefy ochronnej urzędnia (P_{SO}) lub powierzchnię, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało,
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z poszczególnych lat na datę ustalenia wynagrodzenia (w_i).

5.3.2. Hipotetyczne, nominalne strumienie PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) możliwe są do określenia sposobem parametrycznym, według wzoru:

$$PDB_i = W_{11i} \times P_{SO} \times u_i \times k \quad (25)$$

gdzie:

- PDB_i - hipotetyczne, nominalne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy), z powierzchni strefy ochronnej lub powierzchni, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało w przeszłości,
- W_{11i} - wartość rynkowa $1m^2$ nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w poszczególnych latach bezumownego korzystania,
- P_{SO} - powierzchnia strefy ochronnej urzędnia lub powierzchnia, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało,
- u_i, k - jak w p. 5.3.1.

5.3.2. Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n W_{11i} \times P_{SO} \times u_i \times k \times w_i \quad (26)$$

Oznaczenia jak we wzorach (24) i (25)

6. UWAGI DODATKOWE

- 6.1. Powierzchnie pasów służebności przesyłu i powierzchnie stref ochronnych urzędzeń przesyłowych powinny być określane w oparciu o wiarygodne dokumenty, którymi są:
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
 - obowiązujące przepisy prawne,
 - dokumentacja projektowa,
 - aktualne normy techniczne.
- 6.2. W przypadku braku źródeł dotyczących szerokości pasów służebności przesyłu i stref ochronnych urzędzeń przesyłowych istniejących na nieruchomości, należy uzyskać wiarygodne dane od zleceniodawcy lub od właściwego przedsiębiorstwa przesyłowego.
- 6.3. W przypadku określania wartości służebności przesyłu lub kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, jeżeli brak jest wiarygodnych źródeł dotyczących ustalenia powierzchni pasów służebności przesyłu i stref ochronnych urzędzeń przesyłowych, powierzchnie te powinien ustalić sąd.



7. ODEJŚCIA OD STANDARDU

- 7.1. Przedstawione w standardzie zasady określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie są jedynymi sposobami określenia w/w wartości i wynagrodzeń.
Prezentowane zasady nie obejmują również wszystkich sytuacji, z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.
- 7.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od zasad określonych w niniejszym standardzie. Zastosowane odstępstwa należy jednoznacznie wskazać i uzasadnić.
- 7.3. Nie są dopuszczalne odstępstwa od standardu powodujące niezgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz zasadami dobrej praktyki zawartymi w odrębnych regulacjach PKZW.

8. OPRACOWANIE I OBOWIĄZYWANIE STANDARDU

- 8.1. Założenia do standardu przygotował zespół pod kierownictwem Jerzego Dąbka w składzie: Ryszard Cymerman, Władysław Mizier, Monika Nowakowska, Maria Trojanek, a opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Radosław Gaca, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka-Pilujska, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski.
- 8.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Radosław Gaca, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka-Pilujska, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.
- 8.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 11 kwietnia 2011 r. i włączony jako Standard zawodowy specjalistyczny nr KSWS 4 do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

Standard obowiązuje od dnia, a od zalecany jest do stosowania.