



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

**STANDARDY ZAWODOWE POLSKIEJ FEDERACJI  
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY**

**KSW**

**OKREŚLANIE OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK  
LOKALIZACJI I POSADOWIENIA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH,  
WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I WYNAGRODZENIA  
ZA JEJ USTANOWIENIE ORAZ WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE  
KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI**

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

## Spis treści

1. Przedmiot i zakres stosowania standardu.....	3
2. Pojęcia związane z urządzeniami przesyłowymi.....	3
3. Szkody związane z urządzeniami przesyłowymi.....	6
4. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego.....	7
5. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia przesyłowego.....	7
6. Uwzględnianie obciążenia nieruchomości urządzeniem przesyłowym wybudowanym na niej w przeszłości .....	8
7. Określanie wartości służebności przesyłu .....	9
8. Określanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu .....	11
9. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego .....	12
10. Pozyskiwanie niezbędnych danych o urządzeniach przesyłowych.....	13
11. Cel i zakres sporządzania opinii albo operatu szacunkowego .....	14
12. Postanowienia dodatkowe .....	14
13. Opracowanie i obowiązywanie standardu.....	15

## **1. Przedmiot i zakres stosowania standardu**

### 1.1. Standard stosuje się do określania:

- 1) wartości służebności przesyłu;
- 2) wynagrodzenia za korzystanie z pasa służebności przesyłu;
- 3) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w przeszłości.

### 1.2. Standard stosuje się do urządzeń przesyłowych:

- 1) projektowanych do budowy;
- 2) znajdujących się na nieruchomościach bez uregulowanego stanu prawnego;
- 3) znajdujących się na nieruchomościach i projektowanych do przebudowy albo rozbudowy.

### 1.3. Niniejszego standardu nie stosuje się w przypadku:

- 1) określania wartości szkód w częściach składowych gruntu i utraconych pożytków, powstałych podczas budowy, eksploatacji i likwidacji urządzeń przesyłowych;
- 2) określania zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z niej decyzją starosty w celu zakładania i przeprowadzania ciągów infrastruktury technicznej w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) określania zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z niej decyzją wojewody, wydaną na podstawie specustaw, w celu lokalizacji strategicznych inwestycji dla gospodarki narodowej.
- 4) określania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustanawianej przez Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” na rzecz przedsiębiorców zajmujących się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
- 5) ustalania opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych w celu umieszczenia urządzeń, za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) ustalania opłat za użytkowanie gruntów pokrytych wodami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa w celu umieszczenia urządzeń, za zezwoleniem odpowiedniego organu, w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

## **2. Pojęcia związane z urządzeniami przesyłowymi**

### 2.1. Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym, uregulowanym w przepisach art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi urządzenia przesyłowego prawa do korzystania z nieruchomości, w szczególności w zakresie:

- 1) zajęcia nieruchomości na czas budowy projektowanego urządzenia przesyłowego;
- 2) trwałego utrzymywania urządzenia na nieruchomości w celu wykonywania działalności przesyłowej lub dystrybucyjnej;

- 3) eksploatacji, konserwacji i napraw urządzenia;
- 4) remontów urządzenia oraz jego przebudowy;
- 5) usuwania awarii urządzenia;
- 6) przejścia i przejazdu do urządzenia wraz z niezbędnym sprzętem oraz poruszania się w pasie służebności przesyłu;
- 7) demontażu urządzenia po trwałym wyłączeniu go z eksploatacji.

- 2.2. Urządzenia przesyłowe określane w niniejszym standardzie także jako „urządzenia” są rozumiane zgodnie z przepisem art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego jako urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne. Urządzenia są obiektami liniowymi albo kubaturowymi.
- 2.3. Przedsiębiorca jest rozumiany zgodnie z przepisem art. 43<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego jako osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Przedsiębiorca, który prowadzi działalność gospodarczą z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych jest w niniejszym standardzie określany jako „przedsiębiorca przesyłowy”.
- 2.4. Lokalizacja urządzenia jest rozumiana jako wprowadzenie urządzenia przesyłowego, stanowiącego inwestycję celu publicznego, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jako wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej urządzenia przesyłowego.
- 2.5. Decyzja lokalizacyjna jest rozumiana jako decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w postaci decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albo ich odpowiedników w poprzednio obowiązujących przepisach prawa.
- 2.6. Posadowienie urządzenia jest rozumiane jako faktyczne wybudowanie urządzenia przesyłowego na nieruchomości.
- 2.7. Nieruchomość jest rozumiana w ujęciu kodeksowym albo jako osobno położona część nieruchomości, składająca się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych, na której znajduje się albo jest projektowane do budowy urządzenie przesyłowe.
- 2.8. Strefa oddziaływania urządzenia jest to powierzchnia nieruchomości lub jej części wzdłuż obiektu liniowego, na której sposób jej użytkowania doznaje ograniczeń z uwagi na właściwości urządzenia oraz potrzeby w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia. Dla urządzenia kubaturowego ustalany jest obszar oddziaływania, obejmujący teren wokół urządzenia. Strefy i obszary oddziaływania urządzeń zawsze znacząco oddziałujących na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko są ustalane na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub na podstawie innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

- 2.9. Strefa ochronna lub pas ochrony funkcyjnej są rozumiane jako powierzchnia nieruchomości lub jej części, która może być ustalana dla urządzeń nie oddziałujących znacząco na środowisko, w celu zapewnienia ich bezpiecznego funkcjonowania.
- 2.10. Pas eksploatacyjny urządzenia przesyłowego jest to powierzchnia części nieruchomości wzdłuż urządzenia, niezbędna do jego prawidłowego działania.
- 2.11. Parametry fizyczne, w szczególności szerokość strefy ochronnej lub pasa ochrony funkcyjnej oraz pasa eksploatacyjnego są ustalane przez przedsiębiorców przesyłowych na podstawie norm technicznych lub wewnętrznych wytycznych technicznych albo na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego, specjalistę w dziedzinie danego rodzaju urządzeń.
- 2.12. Pas służebności przesyłu jest to w istocie pas eksploatacyjny urządzenia, którego szerokość i powierzchnia są zawarte w umowie albo postanowieniu sądu o ustanowieniu służebności przesyłu, w celu wykonywania przez przedsiębiorcę przesyłowego uprawnień objętych treścią służebności przesyłu.
- 2.13. Pas bezumownego korzystania z nieruchomości jest to powierzchnia części nieruchomości wzdłuż urządzenia, z której przedsiębiorca przesyłowy korzystał w przeszłości bez pozyskania tytułu prawnego. Szerokość tego pasa, co do zasady, jest równa szerokości pasa służebności przesyłu.
- 2.14. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela. W przypadku urządzeń liniowych obejmują podatek od nieruchomości, rolny albo leśny oraz opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu w pasie służebności przesyłu. W przypadku urządzeń posadowionych w budynkach niestanowiących przedmiotu własności przedsiębiorcy przesyłowego, wydatki operacyjne, oprócz podatku od nieruchomości, obejmują koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące budynków, koszty zarządzania i ochrony oraz inne koszty ponoszone okresowo.
- 2.15. Współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu lub z pasa bezumownego korzystania odzwierciedla stopień faktycznej ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w prawo własności albo w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i określany jest z uwzględnieniem kryteriów wymienionych w pkt 7.10 i z pominięciem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości spowodowanych lokalizacją i posadowieniem urządzeń przesyłowych.
- 2.16. Współczynnik wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorcę z pasa służebności przesyłu przekształca wartość nieruchomości w pasie służebności przesyłu, nieobciążonej skutkami lokalizacji oraz posadowienia urządzenia, w wynagrodzenie za korzystanie z tego pasa przez przedsiębiorcę przesyłowego i jest określany z uwzględnieniem kryteriów wymienionych w pkt 8.5.



### 3. Szkody związane z urządzeniami przesyłowymi

- 3.1. Na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia przesyłowego mogą powstać szkody:
- 1) powodujące obniżenie wartości nieruchomości;
  - 2) w częściach składowych gruntu;
  - 3) w pożytkach z nieruchomości.
- 3.2. Charakterystyka szkód mogących powstać na skutek lokalizacji, posadowienia, eksploatacji i likwidacji urządzenia przesyłowego:
- 1) lokalizacja, podczas której następuje wprowadzenie urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub podczas której zostaje wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.  
Na skutek lokalizacji urządzenia, korzystanie ze strefy oddziaływania lub z ustalonej części nieruchomości w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem może stać się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, co jest przyczyną powstania rzeczywistej szkody, rozumianej według art. 36 ust.1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Odszkodowanie z tego tytułu nie jest składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
  - 2) budowa, podczas której następuje posadowienie urządzenia na nieruchomości, co może spowodować szkody w częściach składowych gruntu oraz utratę pożytków. Pozostawienie urządzenia na nieruchomości po jego wybudowaniu może ograniczyć sposób korzystania właściciela lub użytkownika wieczystego z pasa służebności przesyłu lub z ustalonej części nieruchomości oraz może wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości. Odszkodowanie z tego tytułu może być składnikiem odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
  - 3) eksploatacja, podczas której przedsiębiorca przesyłowy korzysta z nieruchomości w pasie służebności przesyłu, proporcjonalnie do współczynnika korzystania z tego pasa, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzenia. Szkody wyrządzone podczas wykonywania uprawnień ze służebności przesyłu w częściach składowych gruntu i utracone pożytki są szacowane odrębnie i nie są rekompensowane wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu;
  - 4) likwidacja, podczas której mogą powstać szkody w częściach składowych gruntu i utracone pożytki, na skutek zajęcia nieruchomości na potrzeby demontażu urządzenia. Szkody powstałe podczas likwidacji urządzenia są szacowane odrębnie i nie są rekompensowane wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu.
- 3.3. Uwzględnianie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia następuje według zasad zawartych w niniejszym standardzie i jest stosowane przy określaniu wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za korzystanie z pasa służebności przesyłu.

#### **4. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego**

- 4.1. Lokalizacja urządzenia przesyłowego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego może spowodować obniżenie wartości nieruchomości na skutek powstania rzeczywistej szkody, o której mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczywista szkoda może powstać w strefie oddziaływania urządzenia, w ustalonej części nieruchomości albo całej nieruchomości.
- 4.2. Ustalenie obszaru nieruchomości objętego rzeczywistą szkodą, spowodowaną lokalizacją urządzenia przesyłowego, następuje na podstawie dokumentów planistycznych i wniosków z wizji terenowej.
- 4.3. Obniżenie wartości nieruchomości spowodowane rzeczywistą szkodą jest określane z uwzględnieniem:
  - 1) stanu i przeznaczenia nieruchomości na dzień wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo na dzień, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna;
  - 2) ograniczenia w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości albo zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem;
  - 3) cen nieruchomości na datę określenia wartości służebności przesyłu albo na datę określenia wynagrodzenia za jej ustanowienie.
- 4.4. Obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w pkt. 4.3 jest określane jako różnica wartości nieruchomości po obciążeniu i przed obciążeniem lokalizacją urządzenia. Przed określeniem obniżenia wartości nieruchomości należy uwzględnić obciążenie innymi urządzeniami przesyłowymi znajdującymi się na niej.
- 4.5. W przypadku braku danych rynkowych obniżenie wartości nieruchomości jest określane jako iloczyn wartości ustalonego obszaru nieruchomości, objętego rzeczywistą szkodą i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości w tym obszarze.
- 4.6. Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w ustalonym obszarze objętym rzeczywistą szkodą jest określany na podstawie analizy, uwzględniającej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w tym obszarze na skutek lokalizacji urządzenia, w porównaniu do sposobu korzystania z nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.

#### **5. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia przesyłowego**

- 5.1. Posadowienie urządzenia przesyłowego może spowodować obniżenie wartości nieruchomości w pasie budowy urządzenia lub w ustalonej części nieruchomości albo całej nieruchomości.

- 5.2. Identyfikacja części nieruchomości o obniżonej wartości następuje na podstawie:
- 1) dokumentacji projektowej;
  - 2) stanu zagospodarowania nieruchomości po i przed posadowieniem urządzenia;
  - 3) ustaleń dokonanych podczas wizji terenowej.
- 5.3. Obniżenie wartości nieruchomości może powstać z powodu:
- 1) ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia i pozostawienia go trwale na niej;
  - 2) wyłączenia części pasa służebności przesyłu z użytkowania na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia.
- 5.4. Obniżenie wartości nieruchomości spowodowane posadowieniem urządzenia jest określane jako różnica wartości nieruchomości po i przed posadowieniem urządzenia na tej nieruchomości.
- 5.5. Jeżeli brak jest danych rynkowych, obniżenie wartości nieruchomości spowodowane posadowieniem urządzenia jest możliwe do określenia jako iloczyn powierzchni ustalonego obszaru nieruchomości, objętego skutkami posadowienia urządzenia i wartości jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem skutków lokalizacji tego urządzenia, i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości w ustalonym obszarze.
- 5.6. Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w ustalonym obszarze jest określany jako iloraz różnicy wartości jednostki porównawczej w tym obszarze, po i przed posadowieniem urządzenia, przez wartość jednostki porównawczej tego obszaru przed posadowieniem urządzenia.
- 5.7. Jeżeli brak jest danych rynkowych, współczynnik obniżenia wartości nieruchomości jest ustalany na podstawie analizy, z uwzględnieniem czynników, którymi są:
- 1) zmiana warunków korzystania z nieruchomości;
  - 2) zmiana przydatności użytkowej nieruchomości;
  - 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii, a także remontów albo usunięcia urządzenia.

## **6. Uwzględnianie obciążenia nieruchomości urządzeniem przesyłowym wybudowanym na niej w przeszłości**

- 6.1. W przypadku urządzenia znajdującego się na nieruchomości i wybudowanego w latach ubiegłych należy dokonać analizy wpływu jego lokalizacji i posadowienia na wartość nieruchomości, w oparciu o istniejące dokumenty i dane techniczne urządzenia oraz wnioski z wizji terenowej nieruchomości.
- 6.2. Jeżeli brak jest dokumentów dotyczących lokalizacji i posadowienia urządzenia znajdującego się na nieruchomości, należy dokonać analizy jego wpływu na wartość nieruchomości biorąc pod uwagę:



- 1) aktualne przeznaczenie nieruchomości;
  - 2) ograniczenie korzystania z nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia lub w ustalonej części nieruchomości albo całej nieruchomości.
- 6.3. W przypadku urządzenia o nieuregulowanym stanie prawnym, znajdującego się na nieruchomości i podlegającego przebudowie albo rozbudowie, sposób postępowania jest podobny jak w pkt 6.2.

## **7. Określanie wartości służebności przesyłu**

- 7.1. Wartość służebności przesyłu jest określana w celu:
- 1) określenia wartości nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu;
  - 2) ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie służebności przesyłu;
  - 3) ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, którego podstawowym składnikiem jest wartość bezwzględna służebności przesyłu.
- 7.2. Podczas określania wartości służebności przesyłu należy uwzględnić cel wyceny i okres, na który służebność została lub zostanie ustanowiona oraz zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego i odpowiadający im zakres ograniczeń właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.
- 7.3. Wartość służebności przesyłu jest określana podejściem porównawczym, jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych, obciążonych podobnymi służebnościami przesyłu i ceny nieruchomości podobnych, obciążonych podobnymi urządzeniami, dla których nie ustanowiono służebności przesyłu.
- 7.4. Wartość służebności przesyłu jest określana podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodu operacyjnego netto z pasa służebności przesyłu, bez uwzględniania wartości rezydualnej nieruchomości, jeżeli dostępne są czynsze za korzystanie z pasów eksploatacyjnych podobnych urządzeń, posadowionych na podobnych nieruchomościach.
- 7.5. W przypadku braku danych rynkowych, o których mowa w pkt.7.3 i 7.4, wartość służebności przesyłu jest określana jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem obciążenia innymi urządzeniami oraz lokalizacją i posadowieniem urządzenia będącego przedmiotem wyceny, i współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego.
- 7.6. Jeżeli w pasie służebności przesyłu jest posadowiony naziemny element urządzenia, wówczas powierzchnia tego pasa jest pomniejszana o powierzchnię zajęta pod ten element, jeżeli ma to wpływ na określaną wartość służebności przesyłu. W takim przypadku wartość części pasa służebności przesyłu, zajętego pod naziemny element urządzenia i określona z uwzględnieniem skutków jego lokalizacji, jest składnikiem wartości służebności przesyłu.

- 7.7. Powierzchnia gruntu zajętego pod naziemny element urządzenia jest określana z uwzględnieniem dodatkowego pasa gruntu wokół tego elementu, wskazanego w projekcie technicznym urządzenia lub w normach i wytycznych technicznych przedsiębiorców przesyłowych.
- 7.8. Wartość gruntu zajętego pod naziemny element urządzenia na nieruchomościach rolnych lub leśnych jest określana jako iloczyn powierzchni gruntu wyłączonego z użytkowania i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem przeznaczenia pod infrastrukturę techniczną. W przypadku braku danych rynkowych możliwe jest przyjęcie wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości, przeznaczonej pod zabudowę zagrodową.
- 7.9. Wartość gruntu zajętego pod naziemny element urządzenia, położonego w obszarze zurbanizowanym, jest określana jako iloczyn powierzchni tego gruntu, wyłączonego z użytkowania i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem skutków lokalizacji urządzenia.
- 7.10. Współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego, o którym mowa w pkt.7.5, jest określany przy uwzględnieniu:
- 1) rodzaju i parametrów technicznych urządzenia przesyłowego;
  - 2) zakresu uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego;
  - 3) ograniczenia korzystania z nieruchomości przez właściciela albo użytkownika wieczystego, z wyłączeniem ograniczeń wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 4) ograniczenia korzystania z nieruchomości spowodowanego innymi urządzeniami przesyłowymi znajdującymi się na niej, których pasy służebności przesyłu mają części wspólne z pasem służebności przesyłu urządzenia będącego przedmiotem opracowania;
  - 5) korzyści, jakie odnosi właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, wynikające z możliwości dostępu do znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń przesyłowych, zaspokajających jego bezpośrednie potrzeby.
- 7.11. Dla sytuacji typowych, współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego przybiera urynkowane wielkości:
- 1) dla urządzeń podziemnych:  $\leq 0,3$ ;
  - 2) dla urządzeń nadziemnych:  $\leq 0,5$ ;
  - 3) dla urządzeń naziemnych: 1;
  - 4) dla urządzeń posadowionych w pasach terenu przeznaczonych do przejścia i przejazdu, w tym dróg wewnętrznych:  $\leq 0,1$ .
- 7.12. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu w pasie odpowiadającym strefie oddziaływania albo strefie ochronnej urządzenia, współczynnik korzystania przyjmuje różne wartości dla części tego pasa, z której w sposób ciągły przedsiębiorca przesyłowy korzysta w ramach służebności przesyłu oraz dla pozostałej części pasa, z której przedsiębiorca korzysta sporadycznie. W takim przypadku współczynnik korzystania

z pasa służebności przesyłu jest określany jako średnioważony na podstawie wartości współczynników korzystania w poszczególnych częściach tego pasa.

- 7.13. Jeżeli służebność przesyłu obciąża lub będzie obciążać część nieruchomości i nie zmienia lub nie będzie zmieniać sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości, wówczas wartość służebności przesyłu określana jest wyłącznie na podstawie parametrów tej części nieruchomości, którą służebność przesyłu obciąża lub będzie obciążać. Część nieruchomości rozumiana jest jako działka ewidencyjna lub zespół działek ewidencyjnych stanowiących zorganizowaną całość.

## **8. Określanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu**

- 8.1. Według art. 305<sup>2</sup> Kodeksu cywilnego służebność przesyłu jest ustanawiana za odpowiednim wynagrodzeniem, które jest rozumiane jako wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego i powiększone o składniki, którymi mogą być w szczególności:
- 1) odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia i pozostawienia go trwale na nieruchomości;
  - 2) odszkodowanie za inne zidentyfikowane szkody, powstałe na skutek posadowienia urządzenia i wpływające na wartość nieruchomości;
  - 3) wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu do wskazanych przez strony umowy albo sąd, naziemnych elementów urządzenia.
- 8.2. Wysokość odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustalają strony umowy albo sąd.
- 8.3. Wynagrodzenie za korzystanie przez przedsiębiorcę z pasa służebności przesyłu jest określane podejściem porównawczym albo podejściem dochodowym, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe.
- 8.4. W przypadku braku danych rynkowych, wynagrodzenie za korzystanie przez przedsiębiorcę z pasa służebności przesyłu jest określane jako:
- 1) suma wartości bezwzględnej służebności przesyłu i zdyskontowanego wydatku operacyjnego z pasa służebności przesyłu, proporcjonalnego do współczynnika korzystania;
  - 2) iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i współczynnika korzystania z tego pasa przez przedsiębiorcę przesyłowego, i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem obciążenia lokalizacją i posadowieniem urządzenia będącego przedmiotem wyceny, i powiększony o zdyskontowany wydatek operacyjny;
  - 3) iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości, i współczynnika wynagrodzenia za korzystanie z tego pasa.
- 8.5. Współczynnik wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z pasa służebności przesyłu jest określany z uwzględnieniem:

- 1) współczynnika obniżenia wartości jednostki porównawczej nieruchomości na skutek jej obciążenia innymi urządzeniami znajdującymi się na niej oraz lokalizacją i posadowieniem urządzenia będącego przedmiotem wyceny;
- 2) współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego;
- 3) wydatku operacyjnego z pasa służebności przesyłu;
- 4) stopy dyskontowej.

8.6. Jeżeli w pasie służebności przesyłu są posadowione naziemne elementy urządzenia, wyłączające w całości możliwość korzystania z tej części nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, wówczas powierzchnia pasa służebności przesyłu jest pomniejszana o powierzchnię nieruchomości zajętej pod te elementy, jeżeli ma to wpływ na określane wynagrodzenie. W takim przypadku wynagrodzenie za posadowienie naziemnych elementów urządzenia powiększa wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu.

8.7. Wynagrodzenie za posadowienie naziemnych elementów urządzenia jest równe wartości części pasa służebności przesyłu, określonej sposobami opisanymi w pkt. 7.8 ÷ 7.9 i powiększonej o zdyskontowany wydatek operacyjny z części tego pasa.

## **9. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego**

9.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego posiada poniższe cechy:

- 1) jest rekompensatą dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości za korzystanie w przeszłości przez przedsiębiorcę z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania, którego szerokość jest tożsama z szerokością pasa eksploatacyjnego urządzenia;
- 2) jest sumą nominalnych wynagrodzeń z pasa bezumownego korzystania w poszczególnych latach, określonych z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości innymi urządzeniami znajdującymi się na niej oraz lokalizacją i posadowieniem urządzenia, będącego przedmiotem wyceny;
- 3) nominalne wynagrodzenia z poszczególnych lat w przeszłości mogą być waloryzowane na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia, na polecenie stron umowy albo sądu.

9.2. Nominalne wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w poszczególnych latach w przeszłości są określane jako iloczyny:

- 1) dochodu netto z pasa bezumownego korzystania obciążonego urządzeniem będącym przedmiotem wyceny, powiększonego o wydatek operacyjny, i współczynnika korzystania z tego pasa;
- 2) wartości pasa bezumownego korzystania, nieobciążonego urządzeniem i współczynnika wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

- 9.3. Współczynnik korzystania z pasa bezumownego korzystania jest określany odpowiednio sposobami wskazanymi w pkt 7.11 ÷ 7.12.
- 9.4. Współczynnik wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w poszczególnych latach w przeszłości jest określany odpowiednio sposobem wskazanym w pkt 8.5.
- 9.5. Przy określaniu dochodu netto z pasa bezumownego korzystania w poszczególnych latach w przeszłości, uwzględniane są w szczególności:
- 1) powierzchnia pasa bezumownego korzystania;
  - 2) powierzchnia i wartość części pasa bezumownego korzystania, zajętej pod naziemne elementy urządzenia;
  - 3) wartość jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem w kolejnych latach bezumownego korzystania;
  - 4) współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek obciążenia nieruchomości urządzeniem;
  - 5) stopy dyskontowe w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.
- 9.6. Waloryzacja nominalnych wynagrodzeń za poszczególne lata w przeszłości jest możliwa wskaźnikami zmiany cen nieruchomości ogłaszanymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
- 9.7. W przypadku braku informacji o wskaźnikach zmiany cen nieruchomości, mogą być stosowane wskaźniki zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego lub wskaźniki waloryzacyjne ustalone przez strony umowy albo sąd.
- 9.8. W opisie sposobu określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego należy zamieścić informację o przeprowadzeniu i przyjętym sposobie waloryzacji nominalnych wynagrodzeń z poszczególnych lat na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia.

## **10. Pozyskiwanie niezbędnych danych o urządzeniach przesyłowych**

- 10.1. Rzecznik majątkowy powinien otrzymać od zleceniodawcy lub właściciela urządzenia przesyłowego, a w postępowaniu sądowym od sądu dane, którymi w szczególności są:
- 1) dokumenty dotyczące lokalizacji i posadowienia urządzenia przesyłowego;
  - 2) właściwości techniczne urządzenia i wytyczne w zakresie jego eksploatacji, konserwacji oraz remontów, jak również częstotliwości wykonywania tych czynności;
  - 3) szerokości strefy oddziaływania lub strefy ochronnej urządzenia oraz pasa służebności przesyłu i pasa bezumownego korzystania z nieruchomości, chyba, że wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - 4) okres bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.



## **11. Cel i zakres sporządzania opinii albo operatu szacunkowego**

- 11.1. Opinia jest sporządzana w celu informacyjnym dla przedsiębiorcy przesyłowego i w przypadku projektowanego urządzenia może zawierać:
- 1) wartość prognozowanych szkód na nieruchomościach, spowodowanych budową urządzenia;
  - 2) prognozowane wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu.
- 11.2. Operat szacunkowy jest sporządzany w celu określenia:
- 1) wartości służebności przesyłu;
  - 2) wynagrodzenia za korzystanie z pasa służebności przesyłu dla urządzeń projektowanych do budowy i dla urządzeń znajdujących się na nieruchomości bez uregulowanego stanu prawnego;
  - 3) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
- 11.3. Wartość służebności przesyłu jest określana, jeżeli:
- 1) nieruchomość obciążona służebnością przesyłu jest wyłącza i ustalane jest odszkodowanie za nieruchomość oraz za służebność przesyłu;
  - 2) nieruchomość obciążona służebnością przesyłu podlega sprzedaży i brak jest odpowiednich danych rynkowych do określenia jej wartości.
- 11.4. Wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę jest określone, jeżeli:
- 1) zlecenie obejmuje określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, bez wyraźnego wskazania dodatkowych składników wymienionych w pkt 8.1;
  - 2) ustanowienie służebności przesyłu dotyczy nieruchomości obciążonej urządzeniem i nabytej w drodze umowy odpłatnej;
  - 3) ustalane jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.
- 11.5. W przypadku określenia składników wymienionych w pkt 8.1, należy je odrębnie wykazać, w celu umożliwienia stronom umowy podjęcia decyzji o ich uwzględnieniu w ramach odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
- 11.6. W operacie szacunkowym powinna być zawarta informacja o źródłach i rodzaju pozyskanych danych, o których mowa w pkt 10.1.

## **12. Postanowienia dodatkowe**

- 12.1. Standard zawiera reguły postępowania rzeczoznawców majątkowych w sprawach wycen dotyczących urządzeń przesyłowych. Każde odstępstwo od reguł postępowania określonych w niniejszym standardzie wymaga jednoznacznego wskazania i ujawnienia, które z zasad nie znalazły w wycenie zastosowania oraz powody ich pominięcia.

- 12.2. Nie jest dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwo od standardu, powodujące brak zgodności z przepisami prawa oraz które mogłyby wprowadzić w błąd odbiorców operatu szacunkowego.

### **13. Opracowanie i obowiązywanie standardu**

- 13.1. Projekt standardu przygotował zespół w składzie: Jerzy Dąbek, Krzysztof Łeszyk, Edward Sawiłow i Piotr Zamroch.
- 13.2. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 4 października 2023 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS do zbioru Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, zastępując Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS „Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych” (uchwała Rady Krajowej z dnia 12 grudnia 2016 r.).
- 13.3. Standard od dnia 16 października 2023 r. jest zalecany do stosowania.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH