



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 4

KSWS 4

WYCENA ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

1. WPROWADZENIE

1.1. Niniejszy standard przedstawia reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu:

- obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji projektowanych urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych na nieruchomościach,
- wartości służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych istniejących na nieruchomościach, bez tytułu prawnego do dysponowania nimi na cele budowlane, dla urządzeń istniejących i podlegających przebudowie oraz dla projektowanych do budowy urządzeń przesyłowych,
- kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przeszłości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

1.2. Wartość służebności przesyłu stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego albo okresowego wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości, w pasie służebności przesyłu, w okresie eksploatacji urządzenia.

1.3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za korzystanie w przeszłości przez przedsiębiorstwo z nieruchomości w pasach technologicznych istniejących urządzeń, jako posiadacza w złej wierze.

2. ZAKRES I OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA STANDARDU

2.1. Standard stosuje się do określania obniżenia wartości nieruchomości powstałego na skutek wprowadzenia lokalizacji urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy dla w/w urządzeń.

2.2. Standard stosuje się do określania wartości służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych:

- projektowanych do lokalizacji i budowy,
- istniejących na nieruchomościach i podlegających przebudowie,
- istniejących na nieruchomościach, wybudowanych bez udokumentowanego tytułu prawnego do dysponowania nimi na cele budowlane.



- 2.3. Standard stosuje się do określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w strefach bezumownego korzystania urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych, przez przedsiębiorstwo przesyłowe jako posiadacza w złej wierze.
- 2.4. Standard nie ma zastosowania w przypadkach 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 w trybie administracyjnego ograniczenia praw do nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - wartości szkód w pożytkach z nieruchomości i w częściach składowych gruntu, powstałych podczas budowy, przebudowy oraz w trakcie napraw i konserwacji urządzeń przesyłowych,
 - 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 infrastruktury technicznej, za zezwoleniem zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
- 2.5. Standard zawiera sposoby i procedury określania obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wartości służebności przesyłu oraz kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, sposobami bezpośrednim i pośrednim.
- 2.6. Wyboru odpowiedniego sposobu określenia obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu oraz kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim przeprowadzeniu analizy dostępnych danych, w zakresie spełnienia kryteriów rynkowych. W operacie szacunkowym powinno być zawarte uzasadnienie zastosowanego sposobu wyceny oraz przyjętych wielkości parametrów i współczynników, adekwatnych do zakresu wyceny.
- 2.7. Suma wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji i zagospodarowania terenu oraz wartości służebności przesyłu nie powinna przekraczać wartości rynkowej nieruchomości lub jej części.
- 2.8. Przedstawione w standardzie zasady określania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu i kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dotyczą nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

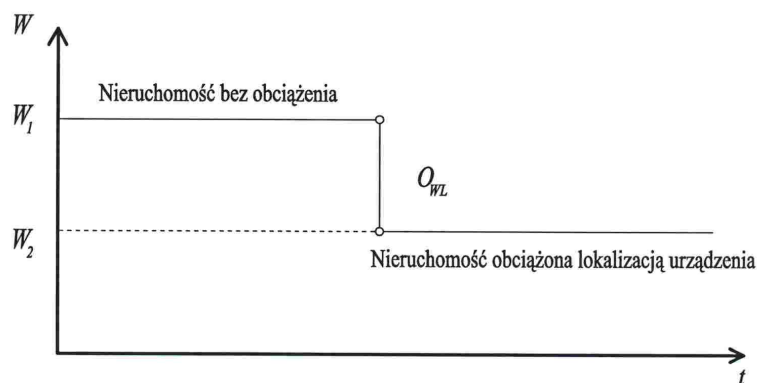


3. DEFINICJE

- 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, bezumowne korzystanie z nieruchomości, należy rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawnych.
- 3.2. Urządzenie przesyłowe lub dystrybucyjne jest rozumiane zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane jako obiekt liniowy, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna oraz kanalizacja kablowa.
- 3.3. Podobne urządzenia przesyłowe lub dystrybucyjne są rozumiane jako urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania medium takiego samego rodzaju, przy uwzględnieniu podobnych parametrów technicznych i technologii budowy, wpływające w podobny sposób na obniżenie użyteczności nieruchomości obciążonej.
- 3.4. Strefa ochronna urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego albo pas ochrony funkcyjnej są rozumiane jako pas terenu wzdłuż osi urządzenia, ustalony na etapie jego lokalizacji, na podstawie przepisów prawnych, norm technicznych lub wytycznych technicznych, w którym ograniczony jest sposób korzystania z nieruchomości, skutkujący obniżeniem jej wartości. Dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć strefa ochronna nazywana jest przez inwestora pasem technologicznym.
- 3.5. Pas służebności przesyłu jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż osi urządzenia niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego, którego szerokość jest ustalana w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, normy techniczne albo wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych. Dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć pas służebności przesyłu utożsamiany jest przez inwestora z pasem technologicznym.
- 3.6. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe jest rozumiane jako korzystanie z nieruchomości w przeszłości, w strefie bezumownego korzystania, związanej z urządzeniem przesyłowym lub dystrybucyjnym, mające charakter posiadania nieruchomości w złej wierze.
- 3.7. Strefa bezumownego korzystania z nieruchomości jest rozumiana jako pas gruntu wzdłuż osi urządzenia niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.



4. OKREŚLANIE OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK LOKALIZACJI PROJEKTOWANEGO URZĄDZENIA W MPZP ALBO W DECYZJI WZIZT



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego

- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym,
 W_2 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
 O_{WL} - obniżenie wartości nieruchomości lub jej części, na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości lub jej części,

4.1. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego sposobem bezpośrednim

4.1.1. Obniżenie wartości nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę walorów użytkowych nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim jako różnica wartości nieruchomości przed wprowadzeniem i po wprowadzeniu lokalizacji urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

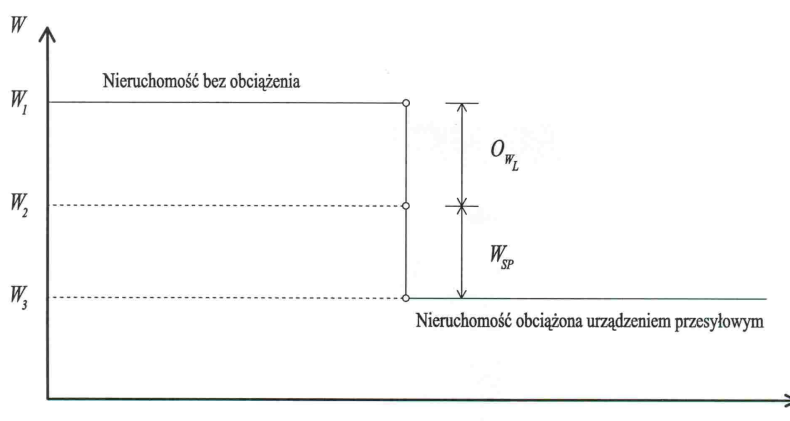
4.2. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego sposobem pośrednim

4.2.1. Jeżeli lokalizacja urządzenia przesyłowego nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, a ograniczenie w sposobie użytkowania nieruchomości dotyczy powierzchni strefy ochronnej, wówczas obniżenie wartości rynkowej nieruchomości jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości rynkowej strefy ochronnej urządzenia i współczynnika obniżenia wartości, którego zakres mieści się w przedziale $[0 \div 1]$.



- 4.2.2. Jeżeli lokalizacja urządzenia przesyłowego wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości lub jej części, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości lub jej części i współczynnika obniżenia wartości, którego zakres mieści się w przedziale $[0 \div 1]$.
- 4.2.3. W przypadku braku danych rynkowych wielkość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy uwzględniającej stopień ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości. W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości nieruchomości do jej wartości przed obciążeniem lokalizacją urządzenia pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości. Wielkość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości jest równa ilorazowi obniżenia wartości nieruchomości do jej wartości przed lokalizacją urządzenia.

5. OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH I DYSTRYBUCYJNYCH



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia i ustanowienia służebności przesyłu

- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- W_3 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia jej wartości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego i obciążenia służebnością przesyłu,
- O_{WL} - obniżenie wartości nieruchomości lub jej części, na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości lub jej części,
- W_{SP} - wartość prawa służebności przesyłu,



5.1. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem bezpośrednim

5.1.1. Sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu stosowany jest w przypadku istnienia:

- cen transakcyjnych podobnych nieruchomości obciążonych lokalizacją podobnych urządzeń w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przed ich budową,
- cen transakcyjnych podobnych nieruchomości obciążonych podobnymi urządzeniami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi, po lokalizacji i wybudowaniu urządzeń,
- umownych stawek wynagrodzeń za 1m² pasa służebności przesyłu podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wykazanych w umowach notarialnych, zawieranych przez różnych inwestorów z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości, dla pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

5.1.2. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim jako różnica wartości rynkowej nieruchomości lub jej części, obciążonej lokalizacją urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wartości rynkowej nieruchomości lub jej części obciążonej urządzeniem po jego wybudowaniu.

5.1.3. Wartość służebność przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie stawek wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu, dla 1 m² pasa służebności przesyłu dla podobnych urządzeń i dla podobnych nieruchomości, zawartych w umowach o ustanowienie służebności przesyłu dla pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

5.2. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim

5.2.1. Sposób pośredni jest stosowany do określania wartości służebności przesyłu przy uwzględnieniu:

- powierzchni pasa służebności przesyłu,
- powierzchni części pasa służebności przesyłu wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- współczynnika służebności przesyłu,
- wartości nieruchomości,
- okresu dalszego istnienia urządzenia na nieruchomości.

5.2.2. Jeżeli lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia jako iloczyn wartości rynkowej pasa służebności przesyłu, po uwzględnieniu obniżenia wartości spowodowanego negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz współczynnika służebności przesyłu, którego zakres mieści się w przedziale $[0 \div 1]$.



- 5.2.3. Jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości lub jej części, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości spowodowanego negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz współczynnika służebności przesyłu, którego zakres mieści się w przedziale $[0 \div 1]$.
- 5.2.4. W przypadku występowania w obrębie pasa służebności przesyłu powierzchni wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej powierzchnię tę wyodrębnia się z pasa służebności przesyłu, przyjmując dla niej wielkość współczynnika współkorzystania na poziomie równym 1.
- 5.2.5. W uzgodnieniu ze zleceniodawcą wartość służebności przesyłu w części obejmującej naziemne elementy infrastruktury technicznej może być wykazana oddzielnie.
- 5.2.6. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim odpowiada wartości rynkowej służebności przesyłu w przypadku przyjęcia do obliczeń danych rynkowych.

5.3. Określanie wielkości współczynnika współkorzystania z nieruchomości

Wielkość współczynnika współkorzystania z nieruchomości jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy uwzględniającej stopień współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe. W analizie można wykorzystać informacje dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości, zawarte w umowach o ustanowienie służebności przesyłu dla podobnych urządzeń lokalizowanych na podobnych nieruchomościach.

5.4. Określanie wielkości współczynnika służebności przesyłu

Wielkość współczynnika służebności przesyłu jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy przy uwzględnieniu wielkości współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe oraz skutków pogorszenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości, powstałego w wyniku zbudowania na nieruchomości urządzenia i związanego z lokalizacją naziemnych elementów infrastruktury technicznej oraz okoliczności powodujących trwałe ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości.

W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości rynkowej nieruchomości obciążonej urządzeniem po jego wybudowaniu do jej wartości po uwzględnieniu obniżenia wartości spowodowanego negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości.

5.5. Wartość służebności przesyłu jako wynagrodzenie jednorazowe lub okresowe

Wartość służebności przesyłu stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowego wynagrodzenia może zostać przekształcona w wynagrodzenie płatne okresowo przy zachowaniu zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem aktualnej na datę



wyceny stopy dyskontowej określonej na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym. Powyższą zasadę stosuje się również w przypadku przekształcenia wynagrodzenia płatnego okresowo w wynagrodzenie jednorazowe.

5.6. Określanie wartości służebności przesyłu w ustalonym okresie istnienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości

Wartość służebności przesyłu dla urządzenia przesyłowego o ustalonym okresie trwania w przyszłości, określa się przy zachowaniu zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem aktualnej na datę wyceny stopy dyskontowej, określonej jak w pkt. 5.5.

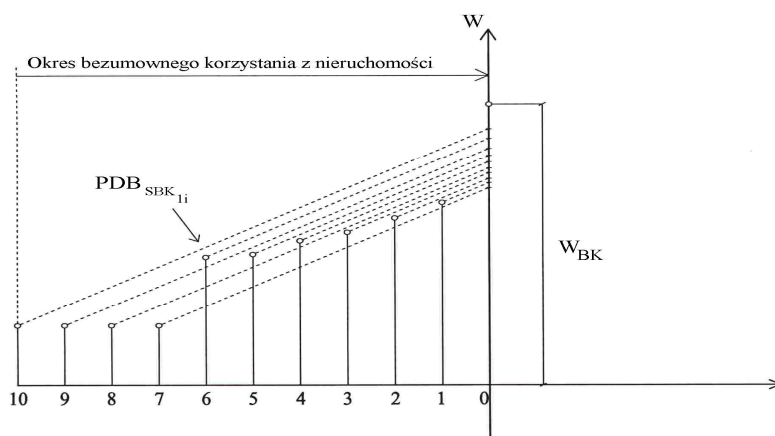
6. UWZGLĘDNIANIE WPLYWU KILKU URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy ich wpływu na obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości.

6.2. W celu ustalenia wpływu kilku urządzeń na łączne obniżenie wartości nieruchomości należy:

- ustalić powierzchnie stref ochronnych albo pasów technologicznych urządzeń,
- ustalić powierzchnie wspólne stref ochronnych albo pasów technologicznych urządzeń,
- ustalić wskaźniki obniżenia wartości nieruchomości lub jej części spowodowanego przez poszczególne urządzenia przesyłowe,
- określić udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości według zasad rachunku wyrównawczego.

7. OKREŚLANIE KWOTY WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO PRZESYŁOWE





Rysunek ilustrujący zasadę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

W_{BK} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 PDB_{SBKli} - nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) 1 m² powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości,

7.1. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

7.1.1. Sposób bezpośredni określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stosowany jest w przypadku istnienia nominalnych, umownych czynszów dzierżawnych za 1 m² stref bezumownego korzystania dla podobnych urządzeń, istniejących na podobnych nieruchomościach, w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości, wykazanych w umowach, zawieranych przez przedsiębiorstwa przesyłowe z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

7.1.2. W celu określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim należy:

- ustalić powierzchnię strefy bezumownego korzystania na podstawie wiarygodnych źródeł,
- określić potencjalne dochody brutto z powierzchni strefy bezumownego korzystania w kolejnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie rynkowych, nominalnych czynszów dzierżawnych powierzchni stref bezumownego korzystania,
- dokonać waloryzacji potencjalnych dochodów brutto na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

7.2. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

7.2.1. W przypadku określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim (parametrycznym) należy uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- relację potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- powierzchnię strefy bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- powierzchnię części strefy bezumownego korzystania wyłączoną z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,



- wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolniczej (leśnej) z części nieruchomości, innej aniżeli zajętej pod elementy infrastruktury naziemnej, spowodowanych przez urządzenie przesyłowe i udokumentowanych wiarygodnymi źródłami informacji,
- współczynnik współkorzystania z powierzchni strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat bezumownego korzystania na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

7.2.2. Nominalne, roczne strumienie dochodu brutto z powierzchni strefy bezumownego korzystania możliwe są do określenia przy uwzględnieniu:

- wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- współczynnika relacji czynszu dzierżawnego brutto do wartości nieruchomości nieobciążonej,
- współczynnika współkorzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w strefie bezumownego korzystania.

7.2.3. W przypadku występowania w obrębie strefy bezumownego korzystania powierzchni wyłączanej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej, powierzchnię tę wyodrębnia się z powierzchni strefy, przyjmując dla niej wielkość współczynnika współkorzystania na poziomie równym 1.

7.3. Określanie powierzchni stref bezumownego korzystania z nieruchomości i waloryzacja nominalnych rocznych dochodów brutto

7.3.1. Szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości powinny być ustalone na podstawie przepisów prawnych, norm technicznych albo wytycznych technicznych przedsiębiorstw przesyłowych, obowiązujących w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości.

7.3.2. W przypadku braku możliwości określenia szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie dostępnych źródeł informacji, dane te powinien ustalić zleceniodawca albo sąd.

7.3.3. Potencjalne, nominalne dochody brutto z kolejnych lat (okresów) podlegają waloryzacji na datę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

7.3.4. W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja nominalnych, rocznych dochodów brutto może być dokonana wskaźnikami uzgodnionymi ze zleceniodawcą.

7.3.5. W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, o waloryzacji nominalnych, rocznych dochodów brutto decyduje sąd na wniosek jednej ze stron postępowania.



8. ODEJŚCIA OD STANDARDU

- 8.1. Przedstawione w niniejszym standardzie sposoby określania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu i kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie są jedynymi sposobami możliwymi do stosowania w szacowaniu odszkodowań i wynagrodzeń dla celów wskazanych w standardzie. Prezentowane sposoby nie obejmują również wszystkich sytuacji, z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.
- 8.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu, które nie mają zastosowania. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z przepisami prawa, a także, gdy odstępianie od standardu mogłoby doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców operatu szacunkowego.

9. OPRACOWANIE I OBOWIĄZYWANIE STANDARDU

- 9.1. 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, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka-Pilujska, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski.
- 9.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Radosław Gaca, Anna Beer-Zwolińska, 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.