

WYNAGRODZENIE ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA PRZYKŁADZIE URZĄDZEŃ PROJEKTOWANYCH DO BUDOWY



Jerzy Dąbek
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 256

Streszczenie

W artykule omówiona została problematyka szkód oraz wynagrodzenia związanych z projektowaniem, budową, eksploatacją urządzeń przesyłowych. Ponadto przedstawiono metody określania wartości szkód oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń projektowanych do budowy. Rozważania zostały poparte przykładami liczbowymi.

Słowa kluczowe

służebność przesyłu, wynagrodzenie, rynek nieruchomości

1. Wstęp

W dniu 3 sierpnia 2008r. weszła w życie ustawa nowelizująca Kodeks cywilny, która wprowadziła dwa nowe przepisy prawne, dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej. Tymi przepisami są:

- art. 49 §2 Kodeksu cywilnego umożliwiający regulację stanów prawnych urządzeń infrastruktury technicznej, wybudowanych przez inne osoby i przyłączonych do sieci przedsiębiorstw przesyłowych i dystrybucyjnych,
- art. 305¹ : 305⁴ Kodeksu cywilnego, które stanowią podstawę ustanowienia służebności przesyłu, na potrzeby regulacji tytułu prawnego do nieruchomości dla urządzeń istniejących na nich oraz pozyskania tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami na cele budowy dla urządzeń projektowanych.

Ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu następuje w drodze umownej przez strony umowy albo orzeczeniem sądu, na podstawie wartości służebności przesyłu lub ustalonych składników wynagrodzenia. Jednakże wraz z wprowadzeniem służebności przesyłu do Kodeksu cywilnego nie zostały wskazane zasady określania jej wartości. W art. 305² §2 Kodeksu cywilnego jest tylko warunek,

że ustanowienie służebności przesyłu powinno być za „odpowiednim wynagrodzeniem”.

Od dłuższego czasu w sejmie znajduje się projekt ustawy z dnia 7 grudnia 2011r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, w którym oprócz zmian dotyczących rozszerzenia katalogu urządzeń przesyłowych są zamieszczone zasady określania „odpowiedniego wynagrodzenia” za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305² §4):

„Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w §1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.”

Na skutek braku zasad prawnych dotyczących określania odpowiedniego wynagrodzenia za służebność przesyłu, ważną rolę pełni orzecznictwo Sądu Najwyższego, dotyczące ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, w którym są wskazane składniki wynagrodzenia, w zależności od ustalonych stanów techniczno prawnych urządzeń. Problematyka odpowiedniego wynagro-

dzenia jest w dalszym ciągu przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów apelacyjnych. Na podstawie wniosków z tego orzecznictwa oraz opinii prawnych specjalistów prawa cywilnego z Uniwersytetu Śląskiego w Komisji Standardów PFSRM został opracowany trzeci projekt standardu KSWs „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych”, który został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 8 grudnia 2014r. i włączony do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Standard od dnia 8 stycznia 2015r. jest zalecany do stosowania.



2. Szkody i wynagrodzenia związane z projektowaniem, budową i eksploatacją urządzeń przesyłowych

W trakcie projektowania urządzeń, ich lokalizacji w dokumentach planistycznych, budowy i eksploatacji niezbędne są części nieruchomości, które pełnią służebną rolę i którymi są:

- obszar (strefa) oddziaływania urządzenia,
- pas budowy (roboczy) urządzenia,
- pas eksploatacyjny (technologiczny),
- pas służebności przesyłu.

Budowa i utrzymywanie urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych jest celem publicznym według art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami¹ oraz inwestycją celu publicznego według art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.²

2.1 Szkoła lokalizacyjna

Na etapie projektowania i budowy urządzenia występują szkody, które wpływają na obniżenie wartości nieruchomości oraz szkody w pożytkach z nieruchomości. W wyniku prawnej lokalizacji urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w przypadku wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego może powstać szkoda lokalizacyjna, polegająca na zmianie albo na istotnym ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ta, w art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nosi nazwę szkody rzeczywistej. Wartość tej szkody jest potrzebna w trakcie wyceny do określenia wartości nieruchomości obciążonej prawną lokalizacją urządzenia, która jest dalej wykorzystywana do określenia wartości szkody z tytułu posadowienia urządzenia. Roszczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o odszkodowanie za szkodę lokalizacyjną istnieje w przepisach dotyczących planowania przestrzennego od 1 stycznia 1995r. (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.) i jest kierowane do gminy. Roszczenie to jako cywilnoprawne przedawnia się po upływie 10 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego albo od daty uprawomocnienia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu

publicznego. Wartość szkody lokalizacyjnej nie jest składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu.

2.2 Szkody powstałe podczas budowy i na skutek posadowienia urządzenia

Podczas budowy urządzenia występują szkody w częściach składowych gruntu oraz w pożytkach z nieruchomości. Wartość tych szkód jest określana na bieżąco podczas budowy i na ich podstawie są ustalane odszkodowania dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości. Natomiast inny rodzaj szkody powstałej na skutek posadowienia urządzenia i trwałego pozostawienia go na nieruchomości może być rekompensowany wynagrodzeniem za służebność przesyłu. Szkoda ta może być wynikiem:

- ograniczenia korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,
- wyłączenia z działalności gospodarczej gruntu zajętego pod nadziemne (podziemne) elementy urządzenia,
- utraty walorów estetycznych nieruchomości.

Wartość ww. szkody może być składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu pod warunkiem jej udowodnienia.

2.3 Pozyskiwanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowy urządzeń w trybie umownym albo w trybie administracyjnym

Udostępnienie nieruchomości przez właściciela w celu budowy i korzystania z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia następuje w trybie umowy cywilnoprawnej przez ustanowienie służebności przesyłu (priorytet ustawowy). W celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu określana jest jej wartość albo ustalone składniki wynagrodzenia. W przypadku braku możliwości pozyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowy urządzenia w drodze umowy, inwestor może wystąpić do starosty o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości decyzją, wydaną na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po zakończeniu prac budowlanych starosta, w drodze decyzji, ustala odszkodowanie,

które obejmuje wartość zaistniałych szkód, w tym utracone pożytki oraz zmniejszenie wartości nieruchomości, jeżeli wystąpiło na skutek prac budowlanych (art. 128 ust. 4 u.g.n.).

3. Problematyka wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu

Według Kodeksu cywilnego służebności są ustanawiane za wynagrodzeniem, które jest odmiennie definiowane w zależności od ich rodzaju:

- służebność drogi koniecznej jest ustanawiana za **wynagrodzeniem** (art. 145),
- służebność przekroczenia granicy nieruchomości budynkiem lub innym urządzeniem jest ustanawiana za **stosownym wynagrodzeniem** (art. 151),
- służebność przesyłu jest ustanawiana za **odpowiednim wynagrodzeniem** (art. 305²).

Według orzecznictwa Sądu Najwyższego wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno być określone jako świadczenie jednorazowe, dopuszcza się jednak płatność w formie świadczeń okresowych. Służebności są niezbywalne i nie ma ich samodzielnie w obrocie rynkowym. Dlatego jej wartość przyrównywana jest do wpływu służebności na obniżenie wartości nieruchomości obciążonej. Wówczas wartość służebności jest możliwa do określenia, jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością.

Z uwagi na różne rodzaje urządzeń przesyłowych, o różnym statusie technicznym, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu może składać się z jednego lub z kilku składników, odzwierciedlających obniżenie użyteczności lub wartości nieruchomości, co powoduje, że każdy przypadek określania wynagrodzenia za służebność przesyłu powinien być analizowany oddzielnie. Urządzenia przesyłowe można podzielić na grupy o jednolitym statusie technicznym i wtedy możliwe jest zastosowanie odpowiednich algorytmów określania wartości służebności przesyłu lub składników wynagrodzenia za służebność przesyłu. W szczególności takie grupy tworzą urządzenia:

- projektowane do budowy,
- istniejące na nieruchomościach, które nie zostały objęte zmianą uwarunkowań planistycznych,

¹ Tekst jedn. Dz. U. z 2014r., poz. 518, ze zm.

² Tekst jedn. Dz. U. z 2012r., poz. 647, ze zm.

- istniejące na nieruchomościach, które zostały objęte zmianą uwarunkowań planistycznych,
- istniejące na nieruchomości i projektowane do przebudowy po starym śladzie.

Ze względu na status prawny różni się urządzenia istniejące na nieruchomościach:

- o uregulowanym statusie prawnym,
- o nieuregulowanym statusie prawnym.

4. Wynagrodzenie za służebność przesyłu i jego składniki według orzecznictwa Sądu Najwyższego

Od września 2011r. istnieje orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące wynagrodzenia za służebność przesyłu. Kilka orzeczeń Sądu Najwyższego jest ważnych dla rzeczoznawców majątkowych, ponieważ w uzasadnieniach do nich są zawarte wskazania dotyczące ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu. Do takich orzeczeń należą w szczególności:

- uchwała z dnia 8 września 2011r.³,
- wyrok z dnia 28 kwietnia 2012r.⁴,
- wyrok z dnia 20 września 2012r.⁵,
- postanowienie z dnia 8 lutego 2013r.⁶,
- postanowienie z dnia 27 lutego 2013r.⁷,
- postanowienie z dnia 9 października 2013r.⁸.

Wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno być, co do zasady, ustalone bezterminowo, jako jednorazowe, jedynie w wyjątkowych okolicznościach możliwe jest przyznanie go w formie świadczeń okresowych. Dla nieruchomości obciążonych urządzeniami w bardzo wysokim stopniu nie można wykluczyć wynagrodzenia opartego o stawki czynszowe, jeżeli urządzenie zajmuje całą nieruchomość lub jej wyodrębnioną część (np. stacja transformatorowa w budynku). W przypadku ustanowienia służebności przesyłu w drodze umowy, o zasadach płatności wynagrodzenia decydują strony umowy.

Wysokość wynagrodzenia za służebność przesyłu jest ustalana na podstawie jej wartości, która nie powinna przekraczać wartości nieruchomości obciążonej urządzeniem. W postępowaniu sądowym służebność jest zawsze ustanawiana odpłatnie, natomiast w drodze umownej może być ustano-

wiona nieodpłatnie. Interpretacja wynagrodzenia oraz odpowiedniego wynagrodzenia za służebność przesyłu jest zawarta w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2013r. Według tej interpretacji wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel zostanie pozbawiony oraz powinno pokryć wszystkie niedogodności, jakie dotkną właściciela w związku z ustanowieniem służebności. W przypadku zaistnienia szkody, odszkodowanie powinno być składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu. Katalog możliwych szkód jest otwarty, pod warunkiem ich udowodnienia. Wobec powyższego odpowiednie wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno zawierać oprócz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości także rekompensatę za obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane wpływem istniejącego urządzenia na wartość nieruchomości.

Stałym i podstawowym składnikiem wynagrodzenia za służebność przesyłu jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w pasie służebności przesyłu, określone na podstawie wartości

nieruchomości obciążonej urządzeniem, z uwzględnieniem przewidywanego okresu istnienia urządzenia na nieruchomości.

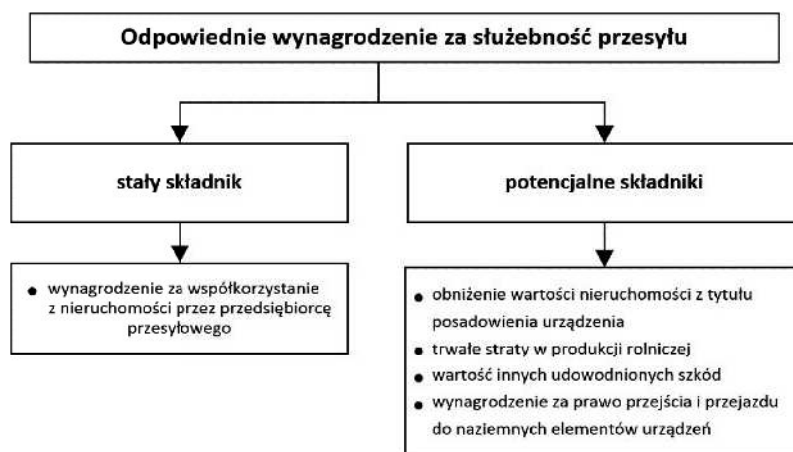
Natomiast potencjalnymi składnikami wynagrodzenia za służebność przesyłu mogą być:

- obniżenie wartości nieruchomości z powodu ograniczenia sposobu korzystania z niej na skutek posadowienia i trwałego pozostawienia na nieruchomości czynnego urządzenia przesyłowego,
- trwałe straty w produkcji rolniczej,
- wartość innych udowodnionych szkód,
- wynagrodzenie za prawo przejścia i przejazdu przez nieruchomość do naziemnych elementów urządzeń.



Schemat 1

Wynagrodzenie za służebność przesyłu



Źródło: opracowanie własne.

³ Sygn. III CSK 43/11

⁴ Sygn. V CSK 190/11

⁵ Sygn. IV CSK 56/12

⁶ Sygn. IV CSK 317/12

⁷ Sygn. IV CSK 440/12

⁸ Sygn. V CSK 471/12

5. Zasady ustalania wynagrodzenia według orzecznictwa Sądu Najwyższego

Według orzecznictwa Sądu Najwyższego wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno:

- rekompensować wszelkie szkody, jakich doznał właściciel nieruchomości w związku z posadowieniem i eksploatacją urządzenia,
- stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których zostanie pozbawiony właściciel nieruchomości w związku z obciążeniem nieruchomości,
- pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela w związku z istnieniem urządzenia na nieruchomości.

Od powyższej zasady są wyjątki:

- jeżeli urządzenie zostało wybudowane po dniu 31 grudnia 1994r., po uprzednim wprowadzeniu go do planu miejscowego albo jeżeli została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po dniu 10 lipca 2003r., to obniżenie wartości nieruchomości z powodu lokalizacji urządzenia nie obciąża przedsiębiorcy, odszkodowanie to jest wymagalne od gminy,
- jeżeli po dniu 31 grudnia 1994r. służebność przesyłu została ustanowiona na nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego dla projektowanego urządzenia, a plan miejscowy został uchwalony później, to w takim przypadku odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości nie obciąża gminy,
- jeżeli właściciel nabył nieruchomość, na której było urządzenie, to należy mu się tylko wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę.



6. Problemy warsztatowe dotyczące określania wartości służebności przesyłu

Brak w Kodeksie cywilnym zasad ustalania odpowiedniego wynagrodzenia za służebność przesyłu powoduje stosowanie przez rzeczoznawców majątkowych różnych sposobów określania wartości służebności przesyłu, co jest często przyczyną rozbieżnych wyników wycen. Problemy warsztatowe związane z określaniem wartości służebności przesyłu dotyczą następujących zagadnień:

- identyfikacja składników wynagrodzenia za służebność przesyłu,
- ustalanie powierzchni stref oddziaływania urządzeń,
- ustalanie powierzchni pasów eksploatacyjnych (technologicznych) urządzeń,
- ustalanie powierzchni pasów służebności przesyłu,
- określanie wartości służebności przesyłu albo składników wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Służebność przesyłu nie występuje samodzielnie w obrocie rynkowym i dlatego nie jest możliwe określenie jej wartości wprost z danych rynkowych podejściami stosowanymi w wycenie nieruchomości. Z uwagi na specyfikę i wielkość przedsiębiorstwa niemożliwe jest również określenie wartości służebności przesyłu, jako wartości korzyści z posiadania tego prawa przez przedsiębiorcę. W związku z powyższym określenie wartości służebności przesyłu może być dokonane tylko poprzez określenie zmiany wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia służebności przesyłu.⁹

W przypadku braku danych rynkowych do określenia wartości służebności przesyłu, określane są zidentyfikowane składniki wynagrodzenia.

7. Zakres uprawnień rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości służebności przesyłu albo składników wynagrodzenia za służebność przesyłu

Rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do określenia wartości służebności przesyłu albo ustalonych przez strony umowy albo przez sąd składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Rzeczoznawca majątkowy, jeżeli nie posiada wiedzy specjalnej, powinien powstrzymać się od ustalania parametrów pasów eksploatacyjnych i stref oddziaływania urządzeń przesyłowych. W takim przypadku powinien zwrócić się o podanie stosownych parametrów do zlecniodawcy lub właściwego przedsiębiorcy przesyłowego albo do sądu, w przypadku ustanawiania służebności przesyłu w postępowaniu sądowym.

Rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do ustalania wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu. W przypadku braku wskazania składników wynagrodzenia za służebność przesyłu w zleceniu stron umowy należy oddzielnie określić obniżenie wartości z tytułu lokalizacji urządzenia oraz wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego oraz zidentyfikowane, potencjalne składniki wynagrodzenia, w postaci wartości zaistniałych szkód o charakterze trwałym.

W przypadku braku wskazania składników wynagrodzenia za służebność przesyłu w postanowieniu albo zleceniu sądu, określeniu powinno podlegać tylko wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia.



⁹ §38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

8. Sposoby określania wartości służebności przesyłu oraz wartości szkód i wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę

Służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, chociaż wykonywana jest w pasie służebności przesyłu. Nieruchomość obciążona służebnością przesyłu może być przedmiotem obrotu rynkowego. Dlatego możliwe jest określenie wpływu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, jako różnicy wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej służebnością przesyłu oraz obciążonej służebnością przesyłu. Wartości te są możliwe do określenia na podstawie odpowiednich danych rynkowych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wartość służebności przesyłu jest możliwa również do określenia na podstawie rynkowych wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu na podobnych nieruchomościach, obciążonych podobnymi urządzeniami, o identycznych stanach faktycznych. Dane rynkowe dla określenia wynagrodzenia za 1m² pasa służebności przesyłu powinny być z umów zawieranych przez różnych przedsiębiorców z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Wartość służebności przesyłu jest określana jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za służebność przesyłu z 1m² tego pasa, określonego podejściem porównawczym.

$$W_{SP} = P_{SP} \times W_{SP1} \quad (1)$$

gdzie:

P_{SP} - powierzchnia opasa służebności przesyłu,
 W_{SP1} - wynagrodzenie za służebność przesyłu z 1m² pasa służebności przesyłu.

W standardzie KSWS "Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych" wyżej omówione sposoby określania wartości służebności przesyłu noszą nazwę sposobu bezpośredniego. W przypadku składników wynagrodzenia za służebność przesyłu wskazanych w zleceniu stron umowy albo w zleceniu sądu, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem pośrednim (parametrycznym), na podstawie wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, jako iloczyn wartości pasa służebności przesyłu i współczynnika służebności przesyłu (wzór nr 2) lub jako suma

ustalonych składników wynagrodzenia (wzór nr 3).

$$W_{SP} = (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + O_{IN} \quad (2)$$

gdzie:

P_{IN} - powierzchnia gruntu wyłączona z działalności gospodarczej z powodu zajęcia pod naziemny element urządzenia,

K_{SP} - współczynnik służebności przesyłu,

O_{IN} - wartość szkody z tytułu posiadania naziemnego elementu urządzenia.

$$W_{SP} = W_K + \sum_1^n S_{wspi} \quad (3)$$

gdzie:

W_K - wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia,

$wspi$ - ustalone składniki wynagrodzenia za służebność przesyłu przez strony umowy albo przez sąd.

Poniżej przedstawiono sposób określenia wartości szkody powstałej na skutek lokalizacji urządzenia i wartość szkody z tytułu posiadania urządzenia oraz wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości dla urządzenia projektowanego do budowy.

9. Określanie wartości szkód oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń projektowanych do budowy

Zobacz Rysunek 1.

9.1. Określanie wartości szkody lokalizacyjnej

Roszczenie o odszkodowanie za szkodę lokalizacyjną jest dochodzone od gminy na podstawie art. 36 ust.1 : 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wartość szkody określana jest według:

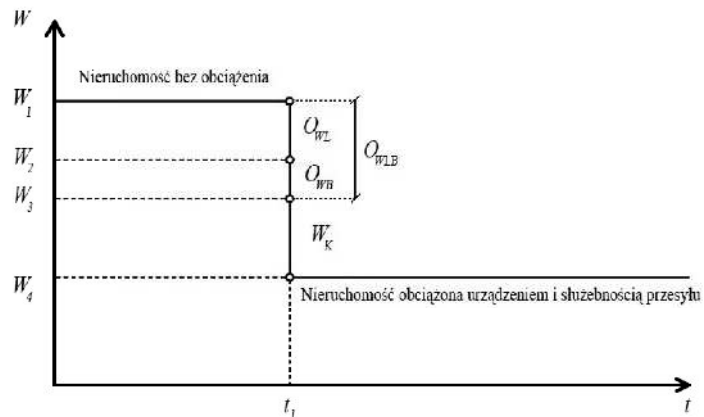
- stanu nieruchomości na datę wejścia w życie planu lub zmiany istniejącego planu albo na datę ostateczności decyzji „wzist”,
- przeznaczenia nieruchomości przed wejściem i po wejściu w życie dokumentu planistycznego,
- daty poziomu cen z dnia ustalenia wysokości odszkodowania.

Szkoda lokalizacyjna może dotyczyć:

- całej nieruchomości lub jej części, oddzielnie oznaczonej w rejestrze gruntów, albo
- strefy oddziaływania urządzenia.

Rysunek 1

Zmiana wartości nieruchomości na skutek obciążenia lokalizacją i posiadaniem urządzenia oraz współkorzystaniem przez przedsiębiorcę przesyłowego



Oznaczenia symboli:

- W_1 - wartość nieruchomości nieobciążonej lokalizacją urządzenia,
- W_{11} - wartość 1m² nieruchomości nieobciążonej lokalizacją urządzenia,
- W_2 - wartość nieruchomości z uwzględnieniem szkody lokalizacyjnej w strefie oddziaływania urządzenia,
- W_3 - wartość nieruchomości po uwzględnieniu wpływu szkody lokalizacyjnej oraz obniżenia wartości nieruchomości na skutek posiadania urządzenia,
- W_4 - wartość nieruchomości po uwzględnieniu wpływu szkody lokalizacyjnej, obniżenia wartości nieruchomości na skutek posiadania urządzenia oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę.

Źródło: opracowanie własne.

9.1.1. Wariant nr 1 - lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza dotychczasowy sposób korzystania z całej nieruchomości

Jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe, obniżenie wartości nieruchomości lub jej funkcjonalnej części jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości nieruchomości przed obciążeniem oraz po obciążeniu nieruchomości prawną lokalizacją urządzenia (Rysunek 1):

$$O_{WL} = W_1 - W_2 \quad (4)$$

Współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości jest ilorazem obniżenia wartości nieruchomości do jej wartości przed lokalizacją urządzenia.

$$S_{L1} = \frac{W_1 - W_2}{W_1} \quad (5)$$

W przypadku braku danych rynkowych określenie wartości szkody lokalizacyjnej jest możliwe sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości nieruchomości nieobciążonej i ustalonego w drodze odrębnej analizy współczynnika obniżenia wartości 1m² nieruchomości S_{L1} .

$$O_{WL} = W_1 \times S_{L1} \quad (6)$$

9.1.2. Wariant nr 2 - lokalizacja urządzenia ogranicza sposób korzystania tylko w strefie oddziaływania urządzenia

Jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na ograniczenie sposobu korzystania tylko w strefie oddziaływania urządzenia, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia, jako iloczyn wartości strefy oddziaływania urządzenia i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia.

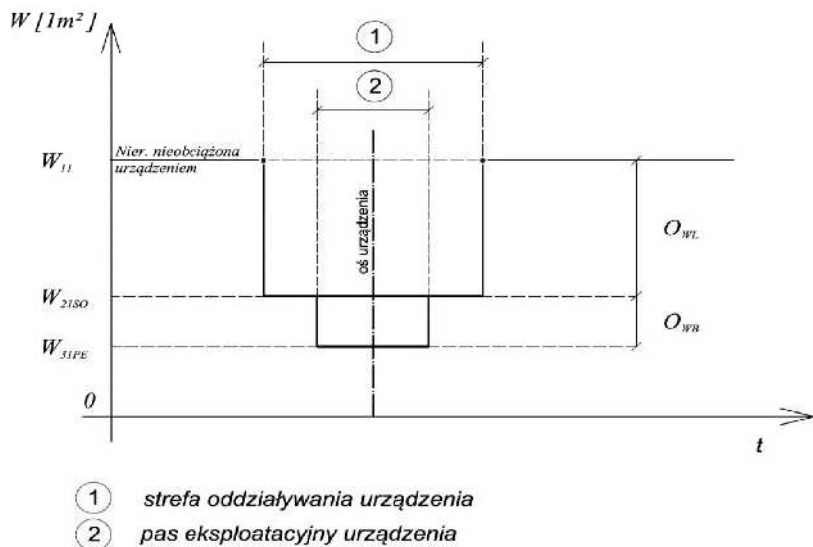
$$O_{WL} = W_{11} \times P_{SO} \times S_{LSO} \quad (7)$$

Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia „ S_{LSO} ” jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$S_{LSO} = \frac{W_{11} - W_{2ISO}}{W_{11}} \quad (8)$$

Rysunek 2

Zmiana wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia i w pasie eksploatacyjnym na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia



Oznaczenia symboli:

W_{11} - wartość 1m² nieruchomości nieobciążonej urządzeniem,

W_{2ISO} - wartość 1m² nieruchomości po uwzględnieniu szkody lokalizacyjnej,

W_{3IPE} - wartość 1m² nieruchomości po uwzględnieniu szkody lokalizacyjnej i szkody z tytułu posadowienia urządzenia.

Źródło: opracowanie własne.

Współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$S_{L1} = \frac{P_{SO} \times S_{LSO}}{P_N} \quad (9)$$

gdzie:

S_{LSO} - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia,

S_{L1} - współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości,

W_{2ISO} - wartość 1m² nieruchomości w strefie oddziaływania, obciążonej lokalizacją urządzenia,

P_{SO} - powierzchnia strefy oddziaływania urządzenia,

P_N - powierzchnia nieruchomości.

Jeżeli brak jest danych rynkowych do określenia współczynnika „ S_{LSO} ”, jego wielkość jest możliwa do ustalenia na podstawie relacji cenności podobnych nieruchomości obciążonych i nieobciążonych lokalizacją podobnymi urządzeniami na rynkach równoległych lub na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę lub stopień istotnego ograniczenia sposobu korzystania

z nieruchomości. W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych, dotyczących relacji wartości nieruchomości obciążonych lokalizacją urządzeń do ich wartości przed obciążeniem, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości dotyczy głównie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W przypadku lokalizacji urządzeń na gruntach rolnych zmiana sposobu korzystania z nieruchomości z reguły nie występuje, natomiast może wystąpić istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Przypadek taki dotyczy w szczególności lokalizacji linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (220 kV, 400 kV) z szerokimi strefami oddziaływania. Wartość szkody lokalizacyjnej jest określana według:

- stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę wejścia w życie dokumentu planistycznego,
- poziomu cen z dnia ustalenia wysokości wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.

9.2 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia na niej urządzenia może być spowodowane niższymi wymienionymi czynnikami:

- ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,
- wyłączenie części gruntu z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia,
- powstanie szkody w walorach estetycznych nieruchomości.

9.2.1 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości pasa eksploatacyjnego urządzenia, po uwzględnieniu obniżenia wartości z tytułu lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej oraz współczynnika obniżenia wartości nieruchomości z tytułu posadowienia urządzenia.

Jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe wówczas obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia w pasie eksploatacyjnym (Rysunek 2) jest możliwe do określenia wzorem:

$$O_{SK} = (P_{PE} - P_{IN}) \times W_{11} \times (1 - S_{LI}) \times S_{SK} \quad (10)$$

gdzie:

- O_{SK} - obniżenie wartości nieruchomości w wyniku pogorszenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia,
- P_{PE} - powierzchnia pasa eksploatacyjnego,
- P_{IN} - powierzchnia gruntu wyłączona z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnego elementu urządzenia,
- S_{SK} - współczynnik przekształcający wartość pasa eksploatacyjnego w obniżenie wartości nieruchomości.

Współczynnik „ S_{SK} ” w pasie eksploatacyjnym urządzenia jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$S_{SK} = \frac{(W_{21SO} - W_{31PE})}{W_{11}} \quad (11)$$

gdzie:

- S_{SK} - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,
- W_{31PE} - wartość 1m² nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia.

Jeżeli $P_{PE} < P_{SP}$, to współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w pasie służebności przesyłu jest możliwy do określenia według wzoru:

$$S_{SKPSP} = S_{SK} \times P_{PE} / P_{PSP} \quad (12)$$

gdzie:

- P_{PSP} - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

9.2.2 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia naziemnego elementu urządzenia

Obniżenie wartości nieruchomości z tytułu wyłączenia części nieruchomości z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzeń (słupy, studnie, słupki znacznikowe, etc.) jest przeważnie określane oddzielnie i stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za posadowienie tych elementów.

W celu określenia wartości szkody należy ustalić powierzchnię gruntu wyłączoną z działalności gospodarczej. Jeżeli naziemny element jest w postaci słupa żelbetowego lub wirowego, studzienki, słupka znacznikowego, etc.,

to powierzchnię wyłączoną z działalności można określić jako powierzchnię koła o ustalonym promieniu albo przyjęć na podstawie tabeli z komentarza do tymczasowej noty interpretacyjnej „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową urządzeń infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.

W przypadku naziemnych elementów urządzenia o większych gabarytach, np. słupów kratowych, należy ustalić wymiary słupa wzdłuż kątowników przy ziemi oraz dodatkowy pas gruntu wokół słupa, zapewniający bezpieczeństwo pracy (np. sprzętem rolniczym) i następnie obliczyć powierzchnię gruntu wyłączonego z produkcji rolniczej lub z działalności gospodarczej.

W projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych proponowana szerokość dodatkowego pasa terenu wokół kratowych słupów energetycznych, zlokalizowanych na gruntach rolnych wynosi 4m, a na gruntach inwestycyjnych 1m.

W standardzie technicznym „Enea Operator” Sp. z o.o. szerokość dodatkowego pasa terenu wokół kratowych słupów energetycznych, zlokalizowanych na gruntach rolnych wynosi 4m.

Powierzchnia nieruchomości wyłączona z działalności gospodarczej określana jest przy pomocy wzoru:

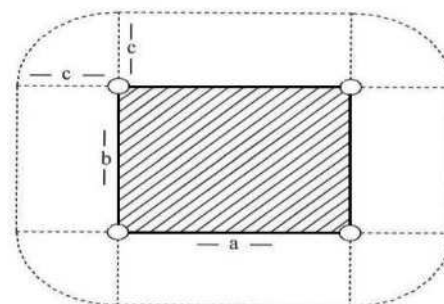
$$P_{IN} = [a \times b + 2 \times c \times (a + b) + c^2 \times \pi] \quad [m^2] \quad (13)$$

gdzie:

- a, b - wymiary konstrukcji słupa przy ziemi,
- c - szerokość dodatkowego pasa gruntu wokół słupa.

Rysunek 3

Powierzchnia gruntu wyłączonego z produkcji rolniczej lub inwestycyjnej na skutek lokalizacji słupa kratowego



Źródło: opracowanie własne.

W przypadku braku danych rynkowych, wartość szkody z tytułu posadowienia słupa kratowego linii elektroenergetycznej na gruncie rolnym można określić poprzez kapitalizację utraconego dochodu z gruntu wyłączanego z produkcji rolniczej, powiększonego o koszty dodatkowej pracy sprzętu rolniczego, związane z uprawą mechaniczną gruntu wokół słupa. Inny sposób określania wartości szkody z tytułu istnienia słupa kratowego na gruncie rolnym jest stosowany w Niemczech. Wartość szkody jest iloczynem powierzchni zajętej pod słup i wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, przy czym za każdy następny słup umieszczany na tej samej nieruchomości wartość szkody zwiększana jest o 10% (110%, 120%, 130%, etc.)¹⁰

W przypadku gruntów zainwestowanych wartość szkody z tytułu posadowienia słupa kratowego jest możliwa do określenia jako wartość gruntu wyłączanego z działalności gospodarczej, powiększona o koszty związane z prawidłowym korzystaniem z nieruchomości oraz o skapitalizowany podatek z powierzchni gruntu zajętej pod słup.

Przykład

Dane wyjściowe:

Określenie wartości szkody z tytułu posadowienia słupa energetycznego linii WN 110 kV na gruntach przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą.

Wymiary słupa: a = 4 m; b = 6 m; c = 1 m

Wartość 1m² gruntu 100 zł/m²

$P_{IN} = 4 \times 6 + 2 \times (4 + 6) + 3,14 = 47 \text{ m}^2$

$S_{L1} = 0,10$

Podatek od 1 m² gruntu 0,70 zł/m²

Stopa kapitalizacji 0,09

K_E -współczynnik zwiększający 1,20 z tytułu utrudnień w działalności gospodarczej

1. Wartość rynkowa gruntu zajętego pod słup:

$$W_{gr} = P_{IN} \times W_{11} \times (1 - S_{L1}) = 47 \times 100,00 \times 0,90 = 4\,230 \text{ zł}$$

2. Uwzględnienie podatku od nieruchomości za grunt zajęty przez słup:

$$P_F = 47 \times 0,70 / 0,09 = 366 \text{ zł}$$

3. Wartość szkody z tytułu posadowienia słupa na nieruchomości:

$$O_{IN} = 4\,230 \times 1,20 + 366 = 5\,442 \approx 5\,450 \text{ zł}$$

9.2.3 Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek obniżenia jej walorów estetycznych

Wartość szkody z powodu obniżenia walorów estetycznych nieruchomości jest zależna od czynników, którymi są:

- rodzaj i przeznaczenie nieruchomości,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- rodzaj i wymiary naziemnych elementów urządzenia,
- umiejscowienie naziemnego elementu urządzenia na nieruchomości.

Posadowienie słupa kratowego linii elektroenergetycznej 400 kV o wysokości kilkudziesięciu metrów niewątpliwie wpływa nie tylko na walory estetyczne nieruchomości, na której słup jest zlokalizowany, ale również wpływa na obniżenie wartości nieruchomości znajdujących się w promieniu kilkuset metrów od niego. Wpływ posadowienia słupów kratowych na walory estetyczne nieruchomości dotyczy głównie nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W przypadku gruntów rolnych wpływ ten jest nieznaczny i jest z reguły rekompensowany odszkodowaniem za posadowienie słupów.

Określenie obniżenia wartości nieruchomości jest możliwe sposobem pośrednim według wzoru:

$$O_{WE} = W_N \times (1 - S_{L1}) \times S_{WE} \quad (14)$$

gdzie:

O_{WE} - obniżenie wartości nieruchomości z powodu powstania szkody w walorach estetycznych na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia,

W_N - wartość rynkowa nieruchomości lub jej funkcjonalnej części nieobciążonej urządzeniem,

S_{WE} - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek powstania szkody w walorach estetycznych.

Jeżeli brak jest danych rynkowych do określenia współczynnika „ S_{WE} ”, jego wielkość jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy, obejmującej wpływ zidentyfikowanych czynników na walory estetyczne nieruchomości lub na podstawie badań ankietowych, przeprowadzonych wśród racjonalnych uczestników rynku nieruchomości.

9.2.4 Określenie łącznego obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia na nieruchomości

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia jest sumą trzech składników:

$$O_{WB} = O_{SK} + O_{IN} + O_{WE} \quad (15)$$

gdzie:

O_{SK} - obniżenie wartości z powodu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie eksploatacyjnym urządzenia,

O_{IN} - obniżenie wartości z powodu wyłączenia części gruntu z działalności gospodarczej na skutek posadowienia naziemnych elementów urządzenia,

O_{WE} - obniżenie wartości na skutek powstania szkody w walorach estetycznych nieruchomości.

Współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia jest możliwy do określenia na podstawie wzoru:

$$S_{BI} = \frac{O_{SK} + O_{IN} + O_{WE}}{W_1} \quad (16)$$

9.3 Określanie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego

Jeżeli istnieją rynkowe stawki wynagrodzeń za współkorzystanie z pasów służebności przesyłu przez przedsiębiorców przesyłowych, wówczas jednorazowe wynagrodzenie określone jako bezterminowe jest możliwe do określenia poprzez kapitalizację rocznego wynagrodzenia z pasa służebności przesyłu. W przypadku braku rynkowych stawek wynagrodzeń, określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z pasa służebności przesyłu jest możliwe sposobem pośrednim (parametrycznym), na podstawie wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, przy uwzględnieniu:

- obciążenia nieruchomości lokalizacją i posadowieniem urządzenia,
- współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego, rozumianego również jako stopień ingerencji przedsiębiorcy

¹⁰ Artykuł W. Kłopotkińskiego, „Przegląd Geodezyjny” nr 11/1992r.

w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości,

- wydatku operacyjnego (podatek od nieruchomości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste) proporcjonalnego do współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.

Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia sposobem pośrednim według poniższych wzorów:

- a) w przypadku braku naziemnych elementów urządzenia:

$$W_K = K_{WK} \times P_{SP} \times W_{11} \quad (17)$$

- b) w przypadku istnienia naziemnych elementów urządzenia:

$$W_K = K_{WK} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times W_{11} \quad (18)$$

gdzie:

- W_K - wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości,
- K_{WK} - współczynnik przekształcający wartość pasa służebności przesyłu w wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości,
- P_{SP} - powierzchnia pasa służebności przesyłu,
- P_{IN} - powierzchnia zajęta pod naziemny element urządzenia.

9.3.1 Wariant nr 1 – lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza dotychczasowy sposób korzystania z całej nieruchomości

W przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości lub jej funkcjonalnej części na skutek lokalizacji urządzenia, współczynnik K_{WK} jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$K_{WK} = \frac{u \times k \times (1 - S_{LIBI})}{R} \quad (19)$$

gdzie:

- u - współczynnik relacji potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości do jej wartości na lokalnym rynku,
- k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w czasie eksploatacji urządzenia,

S_{LIBI} - współczynnik łącznego obniżenia wartości 1m² nieruchomości, na skutek utraconych korzyści, lokalizacji i posadowienia urządzenia,

R - stopa kapitalizacji netto.

W przypadku szczególnym, gdy $u = R$:

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{LIBI}) \quad (20)$$

Łączny współczynnik obniżenia wartości nieruchomości jest określany przy pomocy wzoru:

$$S_{LIBI} = S_{LI} + S_{BI} \quad (21)$$

Jeżeli urządzenie nie wpływa na obniżenie walorów estetycznych nieruchomości, wówczas:

$$S_{LIBI} = \frac{W_{11} - W_{31PE}}{W_{11}} \quad (22)$$

gdzie:

W_{31PE} - wartość 1m² gruntu w pasie eksploatacyjnym urządzenia

9.3.2 Wariant nr 2 – lokalizacja urządzenia ogranicza sposób korzystania z nieruchomości tylko w strefie oddziaływania urządzenia

Jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na ograniczenie sposobu korzystania tylko w strefie oddziaływania urządzenia, współczynnik K_{WK} jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$K_{WK} = \frac{u \times k \times (1 - S_{LSOB})}{R} \quad (23)$$

Współczynnik „ S_{LSO} ” jest określany przy pomocy wzoru nr 8, natomiast współczynnik „ S_B ” jest tożsamy ze współczynnikiem „ S_{SK} ” i jest możliwy do określenia przy pomocy wzoru nr 14.

Współczynnik „ u ” określony jako iloraz dochodu brutto z nieruchomości do jej wartości na lokalnym rynku uwzględnia również wydatek operacyjny, który w przypadku urządzeń stanowi głównie podatek rolny, leśny lub od nieruchomości. Jeżeli brak jest danych rynkowych do określenia współczynnika „ u ” jest on możliwy do określenia przy pomocy wzoru:

$$u = \frac{DON + WO}{W_N} \quad (24)$$

lub

$$u = R + \frac{WO}{W_N} \quad (25)$$

gdzie:

- DON - dochód operacyjny netto,
- WO - wydatek operacyjny,
- W_N - wartość nieruchomości,
- R - stopa kapitalizacji netto.

9.3.3. Uwzględnienie podatku z pasa służebności przesyłu w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości, będącej przedmiotem prawa własności

W przypadku, gdy $u > R$, a wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę jest określane przy pomocy współczynnika „ K_{WK} ” określonego według wzoru nr 20, wówczas należy uwzględnić podatek z powierzchni pasa służebności przesyłu proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości. Uwzględnienie podatku w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości jest możliwe dwoma sposobami:

1. poprzez określenie rocznego podatku z powierzchni pasa służebności przesyłu, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości „ k ” i jego kapitalizację, albo
2. poprzez określenie skorygowanego współczynnika współkorzystania z nieruchomości „ k^{**} ”.



Ad 1. Określenie podatku, płatnego jednorazowo, obciążającego przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe przy pomocy wzoru:

$$F_{PSP} = \frac{P_{FPSP} \times F_{11} \times k}{R} \quad (26)$$

gdzie:

- F_{PSP} - podatek z powierzchni pasa służebności przesyłu obciążający przedsiębiorcę przesyłowego,
- P_{FPSP} - powierzchnia pasa służebności przesyłu podlegająca opodatkowaniu,
- F_{11} - roczna stawka podatku z 1m² gruntu.

Ad.2. Określenie skorygowanego współczynnika współkorzystania z nieruchomości „k*” jest możliwe przy pomocy wzoru:

$$k^* = k \times \left(1 + \frac{F_{11}}{W_{11} \times (1 - S_{L1B1}) \times R} \times \frac{P_{FPSP}}{P_{PSP}} \right) \quad (27)$$

gdzie:

- k^* - współczynnik współkorzystania z nieruchomości uwzględniający obciążenie nieruchomości podatkiem,
- P_{PSP} - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

Przykład

Dane wyjściowe:

Służebność przesyłu jest ustanawiana na nieruchomości będącej przedmiotem prawa własności, częściowo przeznaczona pod aktywizację gospodarczą, a częściowo będącej gruntem rolnym, bonitacji klasy V.

- P_{FPSP} - 700 m²
- P_{PSP} - 1000 m²
- W_{11} - 100 zł/m²
- S_{L1B1} - 0,20
- k - 0,40
- F_{11} - 0,70 zł/m²
- R - 0,11

Sposób nr 1

Określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości oraz obciążenia podatkiem od nieruchomości, proporcjonalnym do współczynnika współkorzystania.

$$W_K = P_{PSP} \times W_{11} \times k \times (1 - S_{L1B1}) = 1\,000 \times 100 \text{ zł/m}^2 \times 0,40 \times (1 - 0,20) = 32\,000 \text{ zł}$$

$$F_{PR} = P_{FPSP} \times F_{11} \times k = 700 \times 0,70 \times 0,40 = 196 \text{ zł (podatek w skali roku)}$$

$$F_{PSP} = F_{PR} / R = 196 / 0,11 = 1\,782 \text{ zł}$$

Wynagrodzenie za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości, powiększone o skapitalizowany podatek od nieruchomości:

$$W_K + P_{FPSP} = 32\,000 + 1\,782 = 33\,782 \text{ zł}$$

Sposób nr 2

Określenie wynagrodzenia za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości z jednoczesnym uwzględnieniem obciążenia podatkiem od nieruchomości, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania. Dane wyjściowe jak w przykładzie nr 1.

Określenie współczynnika k* według wzoru nr 27:

$$k^* = 0,40 \times \{ 1 + [0,70 / (100,00 \times 0,80 \times 0,11)] \times 700 / 1000 \} = 0,422273$$

$$W_K + P_{FPSP} = P_{SP} \times W_{11} \times (1 - S_{L1B1}) \times k^* = 1\,000 \times 100,00 \times 0,80 \times 0,422273 = 33\,782 \text{ zł}$$

9.3.4 Uwzględnienie podatku oraz opłat rocznych z pasa służebności przesyłu w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości, będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego

W przypadku określania wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, oprócz podatku od nieruchomości należy również uwzględnić opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości oraz skapitalizowany podatek i opłaty roczne z pasa służebności przesyłu należy określić w ograniczonym okresie, do końca trwania prawa użytkowania wieczystego.

Przykład

Dane wyjściowe:

Służebność przesyłu jest ustanawiana na nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego, przeznaczonej pod aktywizację gospodarczą. Prawo użytkowania wieczystego wygasa 1 maja 2089r., okres dalszego trwania użytkowania wieczystego wynosi 74 lata.

- P_{SP} - 1000 m²
- W_{11} - 80 zł/m²
- S_{L1B1} - 0,20
- k - 0,40
- F_{11} - 0,70 zł/m²
- O_R - 85,00 x 0,03 = 2,55 zł/m² (podatek ustalony na podstawie wartości 1m² prawa własności)
- R - 0,11

1. Określenie wynagrodzenia za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{L1B1}) = 0,40 \times 0,80 = 0,320$$

$$W_K = P_{SP} \times W_{11} \times K_{WK} = 1\,000 \times 80,00 \times 0,320 = 25\,600 \text{ zł}$$

2. Określenie podatku od nieruchomości i opłat rocznych, płatnych bezterminowo, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania

$$F_{11} + O_R = 0,70 + 2,55 = 3,25 \text{ zł/m}^2$$

$$FO_R = P_{SP} \times FOR_{11} \times k = 1\,000 \times 3,25 \times 0,40 = 1\,300 \text{ zł}$$

$$P_{FOPSP} = FO_R / R = 1\,300 / 0,11 = 11\,818 \text{ zł}$$

3. Określenie wynagrodzenia za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem podatku od nieruchomości oraz opłat rocznych

$$W_K + P_{FOPSP} = 25\,600 + 11\,818 = 37\,418 \text{ zł}$$

4. Określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości wraz z uwzględnieniem podatku od nieruchomości i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego do końca trwania prawa użytkowania wieczystego.

Część jednorazowego, bezterminowego wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości, za okres do końca trwania prawa użytkowania wieczystego jest możliwa do obliczenia przy pomocy wzoru:

$$W_{jn} = W_j \times \frac{(1 + s)^n - 1}{(1 + s)^n} \quad (28)$$

gdzie:

- W_{jn} - część jednorazowego, bezterminowo ustalonego wynagrodzenia za „n” lat dalszego trwania prawa użytkowania wieczystego,
- W_j - wynagrodzenie jednorazowe, bezterminowe,
- s - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa),
- n - ilość lat dalszego trwania prawa użytkowania wieczystego.

Dla $s = 3\%$ (maj 2015r.) oraz $n = 2089 - 2015 = 74$:

$$W_{juw} = 37\,418 \times (1,0374 - 1) / 1,0374 = 37\,418 \times 0,8877864 = 33\,219,19 \approx 33\,219 \text{ zł}$$

10. Podsumowanie

W artykule podjęto próbę omówienia problematyki szkód oraz wynagrodzenia związanych z projektowaniem, budową, eksploatacją urządzeń przesyłowych

w warunkach polskich. Ponadto przedstawiono metody określania wartości szkód oraz wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń projektowanych do budowy. Rozważania zostały poparte przykładami liczbowymi.



Bibliografia

1. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
2. *Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny.*
3. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*
4. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

THE REMUNERATION FOR TRANSMISSION EASEMENT. THE CASE OF DEVICES DESIGNED FOR CONSTRUCTION

Summary

In the paper, issues of losses and remuneration connected with designing, building and maintaining transmission devices have been discussed. Moreover, methods of determining the value of losses and the remuneration for shared use of a property for the sake of devices designed for construction have been described. The discussion has been supported with numerical examples.

Key words

transmission easement, remuneration, real estate market

JEL Classification

K29, R19, R39