

# Projekty 4 standardów zawodowych

Publikujemy cztery projekty standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych opracowanych przez Radę Standardów Wyceny Nieruchomości. Dotychczas minister nie ogłosił tych opracowań, jako standardów zawodowych, nie mają zatem mocy obowiązującej.

Należy pamiętać, że przepisy prawne regulujące zasady wyceny nieruchomości stanowią w szczególności: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* oraz *Standard zawodowy nr 1 pt. Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności*.

Publikowane projekty standardów mogą jednak stanowić pomoc metodyczną dla rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny.

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

### 1. Przedmiot i zakres stosowania standardu

- 1.1. Ilekroć w niniejszym standardzie jest mowa w szczególności o: operacie szacunkowym, podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej, rzeczoznawcy majątkowym, określaniu wartości nieruchomości, wartości rynkowej, stanie nieruchomości, nieruchomościach podobnych, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
- 1.2. Standard określa normy postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, w zakresie:
  - metody porównywania parami,
  - metody korygowania ceny średniej.
- 1.3. Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości.
- 1.4. Stosując podejście porównawcze przy wycenie nieruchomości gruntowych określa się wartość prawa własności gruntu wraz z częściami składowymi lub wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i innych urządzeń położonych na tym gruncie.

- 1.5. Podejście porównawcze stosuje się także do wyceny gruntu bez jego części składowych lub do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu bez uwzględnienia budynków i innych urządzeń położonych na tym gruncie – jeżeli jest to uzasadnione celem wyceny.

### 2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości przy wycenie w podejściu porównawczym

- 2.1. Określenie rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny i jego analizę poprzedza się identyfikacją i opisem przedmiotu wyceny pod względem:
  - a) prawnym,
  - b) przeznaczenia,
  - c) pozostałych elementów stanu nieruchomości.
- 2.2. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu i sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się rynek nieruchomości podobnych poprzez jednoznaczne wskazanie w operacie szacunkowym:
  - rodzaju rynku,
  - obszaru rynku,
  - okresu badania cen.

Znajomość rynku nieruchomości jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego. Co do zasady podstawę wyceny stanowi rynek lokalny. W szczególnych przypadkach podstawą wyceny może być rynek regionalny, krajowy lub zagraniczny. Przyjęcie innego rynku niż rynek lokalny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

- 2.3. Obszar analizowanego rynku powinien odzwierciedlać podobieństwo ekonomiczne i społeczne wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.
- 2.4. Dla potrzeb wyceny określa się rynek nieruchomości w miarę możliwości jednorodny pod względem:
- cech fizycznych nieruchomości (np.: zbliżone powierzchnie gruntów, lokali, budynków, ich zużycie itp.),
  - stanu prawnego nieruchomości i przeznaczenia wynikającego z uwarunkowań planistycznych,
  - cech użytkowych i ekonomicznych (np.: podobny sposób użytkowania, renowacja, itp.).
- 2.5. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości na tle otoczenia społeczno-ekonomicznego przydatna dla potrzeb wyceny może zostać uzupełniona o informacje o ofertach, preferencjach nabywców nieruchomości oraz o inne istotne informacje.
- 2.6. Ceny transakcyjne nieruchomości należy odnosić do wybranej jednostki porównawczej, np. 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane różne jednostki porównawcze z zachowaniem zasady współmierności w procesie porównywania. W uzasadnionych przypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Rzeczoznawca majątkowy powinien wskazać jednostki porównawcze, których zamierza użyć przy szacowaniu nieruchomości i konsekwentnie je stosować w całym procesie wyceny.
- 2.7. Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości nie powinna zawierać podatku VAT, ani innych podatków i opłat. Należy to uwzględnić przy przyjmowaniu do wyceny cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.
- 2.8. Cechy nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości, ustala się wykorzystując niezbędne i dostępne informacje zawarte w szczególności: w aktach notarialnych, w rejestrach cen prowadzonych przez starostów, w dokumentach planistycznych, w ewidencji gruntów i budynków, w ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z ogólnych nieruchomości w możliwym do wykonania zakresie ze względu na dostępność nieruchomości. Informacje zawarte w aktach notarialnych mogą być wykorzystane w szczególności do ustalenia warunków zawarcia transakcji. Na tej zasadzie tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
- 2.9. Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W miarę możliwości, uwzględniając stan rynku, dostępność danych oraz zachowanie warunku podobieństwa, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości podobnych.
- 2.10. Ceny nieruchomości podobnych należy zaktualizować na datę określenia wartości rynkowej w przypadku wyraźnych zmian poziomu cen na analizowanym rynku nieruchomości. Aktualizacji dokonuje się analizując ceny nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. W przypadku niewystarczających danych, określenia zmian poziomu cen można dokonać na podstawie rozszerzonego obszaru rynku i okresu badania cen lub na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości. W operacji szacunkowej należy zamieścić uzasadnienie dla przyjętego wskaźnika zmian cen lub dla odstąpienia od aktualizacji cen transakcyjnych.
- 2.11. W operacji szacunkowej należy przedstawić zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny ze wskazaniem cen transakcyjnych oraz cen zaktualizowanych na datę określenia wartości rynkowej, jeśli takiej aktualizacji dokonano. Opisy nieruchomości podobnych powinny umożliwiać zrozumienie uwarunkowań dokonanych czynności, przyjętych rozwiązań i toku obliczeń oraz weryfikację operatu szacunkowego pod względem jego zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a także pod kątem logiczności, zupełności oraz wiarygodności.
- 2.12. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości ma również na celu ustalenie cech rynkowych, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi. Cechy rynkowe nie mają uniwersalnego charakteru. Są to te atrybuty ze zbioru cech użytkowych, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości

podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cen transakcyjnych i cech wszystkich nieruchomości podobnych wykorzystywanych w wycenie, opisanych w operacie szacunkowym.

- 2.13. Jeżeli przepis szczególny nakazuje uwzględnić w procesie wyceny określone cechy, należy przeanalizować możliwość ich wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
- 2.14. Dla każdej z przyjętych cech rynkowych należy określić i opisać ich stany według przyjętej skali ocen.
- 2.15. Rzeczoznawca majątkowy ocenia wpływ cech rynkowych na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny poprzez określenie wag cech rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.
- 2.16. Wagi cech rynkowych określa się na podstawie analizy cen i cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. Wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną a ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. W ten sposób mogą być określane wagi wszystkich, bądź tylko niektórych cech rynkowych. Wagi cech rynkowych mogą być także określane na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości, na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Wagi cech rynkowych należy zaokrąglić do 5 %, jeżeli nie wpływa to na zniekształcenie wyniku wyceny.

### 3. Reguły ogólne stosowania metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej

- 3.1. Podejście porównawcze stosuje się, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były przedmiotem sprzedaży w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość rynkową, lecz nie dłuższym niż dwa lata od tej daty.
- 3.2. W przypadkach uzasadnionych małą aktywnością rynku dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży w okresie dłuższym niż dwa lata. Przyjęcie dłuższego okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

- 3.3. Metodę porównywania parami stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
- 3.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się zbiór co najmniej jedenastu nieruchomości podobnych z rynku stanowiącego podstawę wyceny.

### 4. Etapy postępowania przy wykorzystaniu metody porównywania parami

- 4.1. Wybór do bezpośrednich porównań ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem ocen cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
- 4.2. Ocena nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań w odniesieniu do przyjętych skal ocen cech rynkowych.
- 4.3. Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z wybranymi nieruchomościami na podstawie ocen tych nieruchomości w skalach cech rynkowych i określenie wielkości poprawek (korekt cen) wynikających z różnicy ich ocen.
- 4.4. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości porównawczej przy użyciu sumy poprawek.
- 4.5. Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej ze skorygowanych cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej z uzasadnieniem przyjętych wag.
- 4.6. Określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych, np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu.

### 5. Etapy postępowania przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej

- 5.1. Ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\min}$ ), ceny maksymalnej ( $C_{\max}$ ) i obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) w zbiorze zaktualizowanych cen transakcyjnych stanowiącym podstawę wyceny.
- 5.2. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

- oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla każdej z cech rynkowych.
- 5.3. Określenie wartości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, z uwzględnieniem obliczonych zakresów i położenia ceny średniej w przedziale  $[C_{\min}, C_{\max}]$ .
  - 5.4. Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,
  - $n$  – liczba współczynników korygujących odpowiadająca liczbie cech rynkowych.
- 5.5. Określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## 6. Uwarunkowania szczególne

- 6.1. W przypadku gdy podstawą wyceny jest rynek ponadlokalny lub gdy rozpiętość cen  $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$  przewyższa znacznie  $C_{\min}$  zaleca się stosowanie metody porównywania parami.
- 6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy oceny cech szacowanej nieruchomości zawierają się w przyjętej skali ocen cech rynkowych.
- 6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę ekstrapolacji, gdy oceny cech szacowanej nieruchomości wykraczają poza skalę ocen cech rynkowych.
- 6.4. Stosowanie zasady interpolacji lub ekstrapolacji w określaniu wartości rynkowej wymaga przyjęcia jednoznacznych kryteriów ocen przyjętego dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości w zakresie poszczególnych cech rynkowych oraz odpowiadających tym kryteriom ocen nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej. Zaleca się, aby zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny był tworzony w taki sposób (według przyjętych kryteriów ocen rynku nieruchomości), by nieruchomość o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) charakteryzowała się najniższymi ocenami cech rynkowych, a nieruchomość o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ ) ocenami najwyższymi

- 6.5. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału  $[0,90, 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K” wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- 6.6. Elementy podejścia porównawczego mogą być stosowane do określania rynkowych stawek czynszów i dochodów pozaczynszowych z nieruchomości, w tym dla potrzeb wyceny tych nieruchomości w podejściu dochodowym.
- 6.7. Zasady stosowania podejścia porównawczego mogą być także wykorzystywane do określenia innych rodzajów wartości, o których mowa w odrębnych przepisach.
- 6.8. W przypadkach gdy wyceniana nieruchomość zawiera części o różnych funkcjach lub stanie techniczno-użytkowym, a na rynku nieruchomości brak jest nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, dopuszcza się określenie wartości poszczególnych jej części odrębnie. Wartość nieruchomości przyjmuje się wówczas jako sumę wartości tych części. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

## 7. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach, przy wycenie nieruchomości szczególnego rodzaju, które rzadko występują w obrocie na rynku lokalnym i na rynku regionalnym można odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie w zakresie liczby transakcji niezbędnych do wyceny, ustalania cech rynkowych, ich wag oraz stanów.

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH

### 1. Wprowadzenie

- 1.1. Przedmiotem niniejszego standardu zawodowego jest przedstawienie reguł postępowania przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części, wywłaszczanych, przejętych z mocy prawa oraz przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi.
- 1.2. Ilekroć w standardzie jest mowa o „nieruchomości” rozumie się przez to także nieruchomości oddaną w użytkowanie wieczyste.
- 1.3. Ilekroć w standardzie jest mowa o „ustawie”, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).
- 1.4. Ilekroć w standardzie jest mowa o „rozporządzeniu”, rozumie się przez to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).
- 1.5. Ilekroć w standardzie jest mowa o „specustawie drogowej”, rozumie się przez to ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 późn. zm.).

### 2. Pojęcia używane w standardzie

- 2.1. Ilekroć w standardzie używa się pojęć: wycena nieruchomości, szacowanie nieruchomości, określanie wartości nieruchomości, operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, stan nieruchomości, nieruchomości podobna, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, koszt odtworzenia, działka gruntu, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w ustawie.
- 2.2. Ilekroć w standardzie używa się pojęć: droga, pas drogowy, droga publiczna, droga wewnętrzna, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).
- 2.3. Pod pojęciem „nieruchomość drogową” należy rozumieć:
  - a) nieruchomości przeznaczoną na cele drogowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem miejscowym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej studium, w decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej bądź w uchwale rady gminy o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i lokalizacji inwestycji towarzyszącej;

b) nieruchomości, której przeznaczenie drogowe wynika z faktycznego sposobu jej użytkowania.

- 2.4. Pod pojęciem „rynek nieruchomości drogowych” należy rozumieć lokalny rynek nieruchomości. Obszar rynku nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu, natomiast powinien odzwierciedlać faktyczne podobieństwo ekonomiczne i społeczne wpływające na poziom cen nieruchomości.
- 2.5. Pod pojęciem „ceny transakcyjne nieruchomości drogowych”, należy rozumieć ceny nieruchomości drogowych występujące na lokalnym rynku nieruchomości drogowych.
- 2.6. Pod pojęciem „aktualny sposób użytkowania”, należy rozumieć:
  - a) sposób użytkowania określony na dzień ustalenia stanu nieruchomości, z uwzględnieniem przeznaczenia na cele drogowe, jeżeli takie przeznaczenie wynika z obowiązującego planu miejscowego bądź z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku planu lub decyzji, z faktycznego, drogowego sposobu użytkowania nieruchomości;
  - b) sposób użytkowania określony na dzień ustalenia stanu nieruchomości, z uwzględnieniem przeznaczenia zgodnego z art. 154 ustawy na cele inne niż drogowe, jeżeli nie zachodzą przesłanki określone w ppkt. a).
- 2.7. Pod pojęciem „alternatywny sposób użytkowania” należy rozumieć przeznaczenie przedmiotu wyceny na cele drogowe w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w decyzji o wywłaszczeniu lub w innej decyzji administracyjnej, gdy przedmiot wyceny w dniu wydania decyzji posiadał inne przeznaczenie planistyczne niż drogowe, tj. niezgodne z celem wywłaszczenia.
- 2.8. Pod pojęciem „faktyczny sposób użytkowania”, należy rozumieć realizowany na nieruchomości sposób jej wykorzystania. Faktyczny sposób użytkowania, w przypadku braku planu miejscowego, studium lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można ustalić w szczególności na podstawie oględzin nieruchomości oraz danych z ewidencji gruntów i budynków.

- 2.9. Pod pojęciem „nieruchomość przyległa”, należy rozumieć nieruchomość posiadającą wspólną granicę z nieruchomością wycenianą. Pojęcie „nieruchomość przyległa” nie jest tożsame z pojęciem „nieruchomość sąsiednia”.
- 2.10. Pod pojęciem „przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych”, należy rozumieć:
- przeznaczenie gruntu, z którego wydzielono część nieruchomości przeznaczoną na realizację inwestycji drogowej,
  - w pozostałych przypadkach ustala się przeznaczenie gruntu posiadającego granicę z nieruchomością wycenianą. Możliwe jest przyjęcie przeznaczenia powierzchni gruntów o największej łącznej powierzchni bądź o najdłuższej granicy wspólnej. Przyjęcie jednego z powyższych kryteriów należy uzasadnić. Nie uwzględnia się powierzchni przyległych nieruchomości drogowych.
- 2.11. Zasada korzyści oznacza, że odszkodowanie za nieruchomość wywłaszczoną lub przejętą z mocy prawa powinna uwzględniać zwiększenie wartości nieruchomości spowodowanej jej przeznaczeniem na cele drogowe. Jeżeli nastąpi zwiększenie wartości, podstawą ustalenia odszkodowania nie będzie wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania (art. 134 ust. 3 ustawy), lecz wartość określona z uwzględnieniem alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny, tj. pod drogę publiczną (art. 134 ust. 4 ustawy). W operacie szacunkowym należy uzasadnić możliwość zastosowania zasady korzyści.
- 2.12. Kwoty odszkodowań ustalane w drodze decyzji o wywłaszczeniu lub w decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania nie mogą być przyjmowane do porównań jako ceny transakcyjne. Kwoty te nie mogą również stanowić dowodów rynkowych do weryfikacji poziomu wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym.

### 3. Ogólne sposoby postępowania przy szacowaniu nieruchomości

- 3.1. W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych na lokalnym rynku

nieruchomości, a w przypadku niewystarczających danych, wyceny należy dokonać przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych.

- 3.2. Nieruchomości drogowe przeznaczone pod drogi w studium, w przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wycenia się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych.
- 3.3. Kategoria drogi publicznej, kształt i powierzchnia nieruchomości drogowej mogą stanowić cechy rynkowe o ile są to właściwości, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

### 4. Szczególne sposoby postępowania przy szacowaniu nieruchomości drogowych dla określonych celów wyceny

- 4.1. Wycena dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy drogowej.
- 4.1.1. Ustalenie odszkodowania dotyczy nieruchomości lub ich części, przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej, które stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego. W razie zatwierdzenia podziału nieruchomości decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, poprzez stan nieruchomości w dniu wydania decyzji należy rozumieć stan, do którego doszło w wyniku podziału nieruchomości.
- 4.1.2. Stan nieruchomości ustala się na podstawie księgi wieczystej, ewidencji gruntów i budynków, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dokumentów dostarczonych przez organ prowadzący postępowanie, tj. na podstawie protokołu przejęcia nieruchomości i dowodów pozyskanych w trybie postępowania administracyjnego oraz innych dokumentów mających znaczenie w procesie szacowania i z oględzin nieruchomości.
- 4.1.3. Przeznaczenie ustala się na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie planu miejscowego.

- 4.1.4. W przypadku braku planu miejscowego ustala się, czy nieruchomość drogowa była objęta studium, bądź czy została wydana dla niej decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W sytuacji, kiedy nieruchomość objęta jest jednocześnie studium oraz decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w pierwszej kolejności uwzględnia się ustalenia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4.1.5. W przypadku, gdy dla wycenianej nieruchomości drogowej nie ma ww. dokumentów planistycznych, przeznaczenie określa się na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.
- 4.1.6. W operacie szacunkowym podaje się oznaczenie dokumentów planistycznych stanowiących podstawę do ustalenia przeznaczenia nieruchomości drogowej. Opis przeznaczenia zamieszczony w operacie szacunkowym powinien uwzględniać szczegółowe ustalenia zawarte w dokumencie planistycznym.
- 4.1.7. Oględzin przedmiotu wyceny można dokonać bez udziału stron postępowania.
- 4.1.8. W operacie szacunkowym ujawnia się obciążenia nieruchomości i uwzględnia ich wpływ na wartość nieruchomości drogowej. Wycenie podlegają:
- ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność osobista, służebność gruntowa, służebność przesyłu;
  - prawo dożywocia ustanowione w trybie art. 908–916 Kodeksu cywilnego.
- Wycenie nie podlegają:
- prawo dożywocia ustanowione w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2019 r. poz. 299 z późn. zm.);
  - hipoteki, przy czym w operacie szacunkowym, w opisie stanu prawnego nieruchomości zamieszcza się informację o obciążeniu nieruchomości hipoteką oraz informację o niepomyślniejszeniu oszacowanej wartości nieruchomości z tytułu jej obciążenia tym prawem.
- 4.2. Wycena dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przewidywaną do wywłaszczenia lub dla rokowań poprzedzających wywłaszczenie oraz dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość wykazaną w decyzji o wywłaszczeniu, która stała się własnością Skarbu Państwa lub własnością jednostki samorządu terytorialnego (dla potrzeb wydania odrębnej decyzji o odszkodowaniu).
- 4.2.1. Ustalenie odszkodowania dotyczy nieruchomości lub ich części przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej określonej w planie miejscowym bądź w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 4.2.2. Stan nieruchomości ustala się na podstawie księgi wieczystej, ewidencji gruntów i budynków, a w przypadku wywłaszczenia części nieruchomości, na podstawie decyzji o jej podziale oraz innych dokumentów mających znaczenie w procesie szacowania.
- 4.2.3. Zasady opisane w pkt. 4.1.4 – 4.1.8 stosuje się odpowiednio.
- 4.3. Wycena dla potrzeb ustalenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela w trybie art. 98 ust. 1 ustawy.
- 4.3.1. Do operatu szacunkowego, oprócz innych niezbędnych dokumentów, załącza się mapę z projektem podziału nieruchomości oraz decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości lub części tych dokumentów.
- 4.3.2. Zasady opisane w pkt. 4.1.4 – 4.1.8 stosuje się odpowiednio.
- 4.4. Określanie wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.).
- 4.4.1. Do operatu szacunkowego, oprócz innych niezbędnych dokumentów, załącza się ostateczną decyzję wojewody o przejściu nieruchomości na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
- 4.4.2. Zasady opisane w pkt. 4.1.4 – 4.1.8 stosuje się odpowiednio.
- 4.5. Wycena dla potrzeb ustalenia ceny transakcyjnej nieruchomości drogowej nabywanej w drodze umowy cywilnoprawnej, gdy całość

lub część nieruchomości położona jest na terenie przeznaczonym pod budowę drogi lub zajętej na ten cel.

4.5.1. Stan nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy, na podstawie dokumentów dostarczonych przez strony umowy i oględzin nieruchomości, a także w oparciu o inne dokumenty i informacje uzyskane w procesie wyceny.

4.5.2. Poziom cen nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.

4.5.3. W operacie szacunkowym należy ujawnić obciążenia nieruchomości. Wycenie mogą podlegać:

- ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność osobista, służebność gruntowa, służebność przesyłu;
- prawo najmu, dzierżawy i użyczenia;
- prawo dożywocia ustanowione w trybie art. 908–916 Kodeksu cywilnego oraz prawo dożywocia ustanowione w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2019 r. poz. 299 z późn. zm.).

W operacie szacunkowym, w opisie stanu prawnego nieruchomości zamieszcza się informację o obciążeniu nieruchomości hipoteką oraz informację o niepomniejszeniu oszacowanej wartości nieruchomości z tytułu jej obciążenia tym prawem.

4.6. Wycena dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w trybie art. 105 ust. 4 ustawy.

4.6.1. Do operatu szacunkowego, oprócz innych niezbędnych dokumentów, załącza się: geodezyjny projekt scalenia oraz uchwałę rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości albo istotne fragmenty tych dokumentów.

4.6.2. Zasady opisane w pkt. 4.1.4 – 4.1.8 stosuje się odpowiednio.

4.7. Wycena dla potrzeb nabycia nieruchomości drogowej w wyniku podziału nieruchomości z urzędu w trybie art. 97 ust. 3 ustawy oraz połączenia i ponownego podziału dokonanego na zgodny wniosek właścicieli nieruchomości w trybie art. 98b ustawy.

4.7.1. Ze względu na fakt, że nieruchomości nie przechodzą z mocy prawa na własność gminy, wycenę sporządza się:

- dla potrzeb ustalenia ceny nabycia w trybie rokowań, a czynności szacowania przeprowadza się jak w przypadku nabycia nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej;
- dla potrzeb ustalenia odszkodowania w postępowaniu wywłaszczeniowym i stosuje się zasady opisane w punkcie 4.2.

4.7.2. Stan nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy lub wydania decyzji wywłaszczeniowej.

4.7.3. Poziom cen transakcyjnych przyjmuje się na dzień zawarcia umowy (po rokowaniach) lub na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu.

4.7.4. Do operatu szacunkowego, oprócz innych dokumentów, załącza się mapę z projektem podziału nieruchomości (lub odpowiednio mapę z projektem połączenia i ponownego podziału nieruchomości) i decyzję zatwierdzającą podział lub decyzję zatwierdzającą połączenie i ponowny podział (lub odpowiednio części tych dokumentów).

## 5. Postanowienia dodatkowe

5.1. Przedmiotu niniejszego standardu nie stanowią reguły postępowania związane z określeniem szkody, która może powstać na pozostałej części nieruchomości, z której wydzielona została wyceniana część nieruchomości. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy granica wydzielająca nieruchomość drogową przebiega przez istniejące obiekty budowlane. Rzeczoznawca majątkowy może określić wartość powstałej szkody dochodzonej w odrębnym postępowaniu w trybie cywilnoprawnym, nie omówionym w niniejszym standardzie.

5.2. Każde odstępstwo od reguł postępowania określonych w niniejszym standardzie wymaga jednoznacznego wskazania, które z nich nie znalazły w zastosowaniu wycenie. Nie jest dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwo od standardu zawodowego powodujące niezgodność z przepisami prawa.



## ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I WYNAGRODZEŃ ZWIĄZANYCH Z URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI

### 1. Przedmiot i zakres stosowania standardu

- 1.1. Standard stosuje się do określania:
  1. wartości służebności przesyłu;
  2. wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu;
  3. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w przeszłości
- 1.2. Standard stosuje się do urządzeń:
  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 określania:
  1. wartości szkód w częściach składowych gruntu i utraconych pożytków powstałych podczas budowy, eksploatacji i likwidacji urządzeń przesyłowych;
  2. wartości szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości powstałych na skutek zdarzeń o których mowa w art.128 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
  3. wartości 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;
  4. opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych w celu umieszczenia urządzeń, za zezwoleniem zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
  5. 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 używane w standardzie

- 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 urządzenia projektowanego do budowy;
  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 bez zmiany zakresu terytorialnego służebności i bez zwiększenia zakresu oddziaływania na nieruchomość;
  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. 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.
- 2.5. Lokalizacja urządzenia jest rozumiana jako wprowadzenie urządzenia przesyłowego, sta-

- nowiącego inwestycję celu publicznego, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jako wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej urządzenia przesyłowego.
- 2.6. Posadowienie urządzenia jest rozumiane jako faktyczne wybudowanie urządzenia przesyłowego na nieruchomości.
  - 2.7. 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 przepisów powszechnie obowiązującego prawa lub na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
  - 2.8. Strefa ochronna lub pas ochrony funkcyjnej są rozumiane jako powierzchnia nieruchomości lub jej części, która jest ustalana dla urządzeń nie oddziałujących znacząco na środowisko, w celu zapewnienia ich bezpiecznego funkcjonowania.
  - 2.9. Parametry fizyczne, w szczególności szerokość strefy ochronnej lub pasa ochrony funkcyjnej 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.
  - 2.10. Pas służebności przesyłu jest to powierzchnia nieruchomości lub jej części wzdłuż urządzenia, niezbędna do wykonywania przez przedsiębiorcę przesyłowego uprawnień objętych treścią służebności przesyłu. Szerokość tego pasa jest ustalana na podstawie wytycznych technicznych przedsiębiorcy przesyłowego albo opinii sporządzonej przez biegłego, specjalistę w dziedzinie danego rodzaju urządzeń lub postanowień umowy o ustanowienie służebności przesyłu. Szerokość pasa służebności przesyłu może być ustalona na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa, jeżeli została w nich wprost uregulowana.
  - 2.11. Pas bezumownego korzystania z nieruchomości jest to powierzchnia nieruchomości lub jej części wzdłuż urządzenia, z której przedsiębiorca przesyłowy korzystał w przeszłości bez pozyskania odpowiedniego tytułu prawnego. Szerokość tego pasa, co do zasady, jest równa szerokości pasa służebności przesyłu.
  - 2.12. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela. W przypadku urządzeń liniowych oraz kubaturowych obejmują podatek od nieruchomości, rolny albo leśny oraz opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu w pasie służebności przesyłu. W przypadku urządzeń posadowionych w budynkach nie stanowiących 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.
  - 2.13. Współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu lub z pasa bezumownego korzystania odzwierciedla stopień ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w prawo własności albo w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i określany jest z uwzględnieniem kryteriów wymienionych w pkt 7.11.
  - 2.14. 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. 8.6.
- ### 3. Szkody mogące powstać podczas lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń przesyłowych
- 3.1. Na skutek wprowadzenia urządzeń przesyłowych do dokumentów planistycznych oraz ich budowy i eksploatacji mogą powstać szkody:
    - wpływające na wartość nieruchomości;
    - w częściach składowych gruntu;
    - w postaci utraconych pożytków.
  - 3.1. Etapy na których mogą powstać szkody związane z urządzeniami:
    - lokalizacja, podczas której następuje wprowadzenie urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo w którym zostaje wydana decyzja lokalizacyjna. Na skutek lokalizacji urządzenia korzystanie ze strefy oddziaływania, albo

z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem może stać się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, co jest przyczyną powstania rzeczywistej szkody, która wpływa na obniżenie wartości nieruchomości;

- budowa, podczas której następuje posadowienie urządzenia na nieruchomości, co może spowodować szkody w częściach składowych gruntu oraz utratę pożytków. Trwałe pozostawienie urządzenia na nieruchomości po jego wybudowaniu może ograniczyć sposób korzystania z pasa służebności przesyłu albo z nieruchomości lub jej części, powodując obniżenie wartości nieruchomości;
- 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;
- likwidacja, podczas której mogą powstać szkody w częściach składowych gruntu i utracone pożytki, na skutek zajęcia nieruchomości na potrzeby demontażu urządzenia. Szkody wyrządzone podczas likwidacji urządzenia są szacowane odrębnie i nie są rekompensowane wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu.

3.3. Uwzględnianie wpływu lokalizacji i posadowienia urządzenia na wartość nieruchomości następuje według zasad zawartych w niniejszym standardzie i mających zastosowanie wyłącznie przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej urządzeniem.

#### 4. Zasady postępowania przy uwzględnianiu skutków obciążenia nieruchomości urządzeniem przesyłowym

4.1. W przypadku urządzenia projektowanego do budowy, w operacie szacunkowym należy dokonać analizy wpływu jego lokalizacji i posadowienia na wartość nieruchomości, w oparciu o istniejące dokumenty planistycz-

ne i dane techniczne urządzenia oraz wnioski z wizji terenowej nieruchomości.

4.2. W przypadku urządzenia znajdującego się na nieruchomości i braku dokumentów dotyczących jego lokalizacji i posadowienia, należy ustalić:

- przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- zakazy dotyczące korzystania w strefie oddziaływania lub w strefie ochronnej urządzenia albo w zidentyfikowanej części nieruchomości lub całej nieruchomości.

4.3. W przypadku urządzenia podlegającego przebudowie albo rozbudowie, sposób postępowania jest podobny jak w pkt.4.2.

#### 5. Zasady uwzględniania wpływu lokalizacji urządzenia na wartość nieruchomości

5.1. Na skutek lokalizacji urządzenia może powstać rzeczywista szkoda powodująca obniżenie wartości nieruchomości. Szkoda może dotyczyć strefy oddziaływania urządzenia lub zidentyfikowanej części nieruchomości albo całej nieruchomości. Identyfikacja obszaru objętego skutkami lokalizacji urządzenia należy do rzeczoznawcy majątkowego.

5.2. Jeżeli lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza korzystanie z nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem albo w dotychczasowy sposób, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest określane jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej lokalizacją urządzenia.

5.3. Przy określaniu wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej lokalizacją urządzenia należy wziąć pod uwagę:

- stan i przeznaczenie nieruchomości na datę wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo na datę ostateczności decyzji lokalizacyjnej;
- ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości spowodowane lokalizacją urządzenia;
- ceny lub czynsze na datę określenia wartości służebności przesyłu lub wynagrodzenia za jej ustanowienie.

5.4. W przypadku braku danych rynkowych dla określenia wartości nieruchomości obciążonej lokalizacją urządzenia, obniżenie wartości nieruchomości jest określane jako iloczyn jej wartości, nieobciążonej lokalizacją urządzenia i współczynnika obniżenia war-

tości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia.

- 5.5. Jeżeli lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza korzystanie ze zidentyfikowanej części nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem lub w dotychczasowy sposób, wówczas obniżenie wartości części nieruchomości jest określone odpowiednio sposobem wskazanym w pkt. 5.4.
- 5.6. Jeżeli lokalizacja urządzenia uniemożliwia lub istotnie ogranicza korzystanie ze strefy oddziaływania albo strefy ochronnej, zgodnie z przeznaczeniem lub dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest określone odpowiednio jako iloczyn powierzchni strefy oddziaływania albo strefy ochronnej i wartości jednostki porównawczej nieruchomości przed lokalizacją urządzenia, i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości w tych strefach, adekwatnego do ustalonego obszaru objętego skutkami lokalizacji urządzenia.
- 5.7. Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w pkt. 5.4÷5.6 jest określany jako iloraz różnicy wartości jednostki porównawczej obszaru nieobjętego i objętego skutkami lokalizacji urządzenia przez wartość jednostki porównawczej nieobciążonej urządzeniem.
- 5.8. W przypadku braku możliwości zastosowania sposobu wskazanego w pkt. 5.7, współczynnik obniżenia wartości nieruchomości jest określany na podstawie analizy, uwzględniającej stopień ograniczenia korzystania, odpowiednio ze zidentyfikowanego obszaru objętego skutkami lokalizacji urządzenia, w porównaniu do sposobu korzystania z nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.
- 5.9. Jeżeli na nieruchomości znajdują się inne urządzenia przesyłowe, oprócz urządzenia stanowiącego przedmiot wyceny, wówczas przy określaniu wartości nieruchomości należy uwzględnić wpływ tych urządzeń na wartość nieruchomości.
- 5.10. W przypadku urządzenia, które podlega przebudowie albo rozbudowie, sposób postępowania przy uwzględnianiu zmiany wartości nieruchomości spowodowanej lokalizacją urządzenia jest podobny jak w pkt. 5.2÷5.9.

## 6. Zasady uwzględniania wpływu posadowienia urządzenia na wartość nieruchomości

- 6.1. Wpływ posadowienia urządzenia na wartość nieruchomości może dotyczyć pasa służebności przesyłu lub zidentyfikowanej części nieruchomości albo całej nieruchomości. Identyfikacja obszaru objętego skutkami posadowienia urządzenia należy do rzeczoznawcy majątkowego.
- 6.2. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia może powstać z powodu:
  - ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku posadowienia urządzenia i pozostawienia go trwale na nieruchomości;
  - wyłączenia części pasa służebności przesyłu z użytkowania, spowodowanego posadowieniem naziemnych lub podziemnych elementów urządzenia;
  - innych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wpływających na jej wartość.
- 6.3. Identyfikacja ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości następuje na podstawie analizy:
  - dokumentacji projektowej;
  - stanu zagospodarowania nieruchomości przed i po posadowieniu urządzenia;
  - ustaleń dokonanych podczas wizji terenowej.
- 6.4. Jeżeli posadowienie urządzenia istotnie ogranicza korzystanie z nieruchomości, zgodnie z dotychczasowym sposobem, wówczas obniżenie wartości nieruchomości jest określone jako różnica jej wartości, nieobciążonej i obciążonej posadowieniem urządzenia.
- 6.5. Obniżenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu lub zidentyfikowanej części nieruchomości albo całej nieruchomości i wartości jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, i współczynnika obniżenia wartości nieruchomości, adekwatnego do ustalonego obszaru obciążonego posadowieniem urządzenia.
- 6.6. Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w pkt. 6.5 jest określany jako iloraz różnicy wartości jednostki porównawczej obszaru nieobjętego i objętego skutkami posadowienia urządzenia przez wartość jednostki porównawczej nieruchomości, nieobciążonej urządzeniem.

- 6.7. W przypadku braku danych, współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia jest określany na podstawie analizy uwzględniającej zmianę warunków korzystania oraz zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, w obszarze objętym skutkami posadowienia urządzenia, w porównaniu do nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.
- 6.8. Jeżeli na nieruchomości znajdują się inne urządzenia przesyłowe, oprócz urządzenia stanowiącego przedmiot wyceny, wówczas należy uwzględnić wpływ tych urządzeń na wartość nieruchomości.
- 6.9. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia naziemnego lub podziemnego elementu urządzenia wyłączającego w całości możliwość korzystania z tej części nieruchomości przez jej właściciela, odpowiada wartości części pasa służebności przesyłu określonej sposobami opisanymi w pkt. 7.8 i 7.9.

## 7. Zasady określania wartości służebności przesyłu

- 7.1. Wartość służebności przesyłu jest określana w szczególności w celu:
  - ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu;
  - uwzględnienia wpływu służebności przesyłu na wartość nieruchomości.
- 7.2. Przy określaniu wartości służebności przesyłu należy uwzględnić cel wyceny i okres, na który służebność została albo zostanie ustanowiona oraz zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego i odpowiadający im zakres ograniczeń właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.
- 7.3. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu, jeżeli dostępne są ceny podobnych nieruchomości nieobciążonych i obciążonych podobnymi służebnościami.
- 7.4. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów netto, jeżeli dostępne są czynsze za korzystanie z pasów służebności przesyłu podobnych urządzeń, posadowionych na podobnych nieruchomościach.
- 7.5. W przypadku braku danych rynkowych do zastosowania sposobów, o których mowa w pkt. 7.3 i 7.4, wartość służebności przesy-

łu jest określana jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem skutków lokalizacji oraz posadowienia urządzenia, i współczynnika korzystania z tego pasa przez przedsiębiorcę przesyłowego.

- 7.6. Uwzględnienie skutków lokalizacji oraz posadowienia urządzenia następuje przy pomocy łącznego współczynnika, reprezentującego obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia.
- 7.7. Jeżeli w pasie służebności przesyłu jest posadowiony naziemny lub podziemny element urządzenia, wyłączający w całości możliwość korzystania z tej części nieruchomości przez jej właściciela albo użytkownika wieczystego, wówczas powierzchnia pasa służebności jest pomniejszana o powierzchnię zajętą pod ten element, jeżeli ma to wpływ na określaną wartość służebności przesyłu. W takim przypadku wartość zajętego gruntu pod naziemny lub podziemny element urządzenia powiększa wartość służebności przesyłu.
- 7.8. Powierzchnia części pasa służebności przesyłu zajętego pod naziemny lub podziemny element urządzenia, o którym mowa w pkt. 7.7 jest określana z uwzględnieniem dodatkowego pasa gruntu wokół tego elementu, wskazane- go w projekcie technicznym urządzenia albo w normach lub wytycznych technicznych.
- 7.9. Wartość części pasa służebności przesyłu zajętego pod naziemny lub podziemny element urządzenia na gruntach rolnych lub leśnych jest określana jako iloczyn powierzchni gruntu wyłączzonego z użytkowania i wartości jednostkowej gruntu, określonej z uwzględnieniem przeznaczenia pod infrastrukturę techniczną. W przypadku braku danych rynkowych możliwe jest przyjęcie wartości jednostki porównawczej gruntu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową.
- 7.10. Wartość części pasa służebności przesyłu zajętego pod naziemny lub podziemny element urządzenia, położonego w obszarze zurbanizowanym jest określana jako iloczyn powierzchni gruntu wyłączzonego z użytkowania i wartości jednostki porównawczej gruntu, określonej z uwzględnieniem skutków lokalizacji urządzenia.
- 7.11. Współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego jest określany przy uwzględnieniu:

- rodzaju i parametrów technicznych urządzenia przesyłowego;
  - zakresu uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego;
  - ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości przez właściciela albo użytkownika wieczystego, z wyłączeniem ograniczeń wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - znajdujących się na nieruchomości innych urządzeń przesyłowych, których pasy służebności przesyłu mają części wspólne z pasem służebności przesyłu urządzenia będącego przedmiotem opracowania;
  - korzyści, jakie odnosi właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, wynikające z możliwości dostępu do znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń przesyłowych, zaspokajających jego bezpośrednie potrzeby.
- 7.12. Dla sytuacji typowych, współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego przybiera wielkości:
- dla urządzeń podziemnych:  $\leq 0,3$ ;
  - dla urządzeń nadziemnych:  $\leq 0,5$ ;
  - dla urządzeń naziemnych: 1;
  - dla urządzeń posadowionych w pasach terenu przeznaczonych do przejścia i przejazdu, w tym dróg wewnętrznych:  $\leq 0,1$ .
- 7.13. 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. Wówczas współczynnik korzystania z całego pasa służebności przesyłu jest możliwy do określenia jako średnioważony na podstawie wartości współczynników korzystania w poszczególnych częściach tego pasa.

## 8. Zasady określania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu

- 8.1. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe do określenia podejściem porównawczym albo podejściem dochodowym, wykorzystując w tym celu odpowiednie dane z umów zawieranych pomiędzy właścicielami albo użytkownikami wieczystymi i przedsiębiorcami przesyłowymi, sporządzanych w formie aktów notarialnych, w których znajduje się oświadczenie woli właściciela albo użytkownika wieczystego o ustanowieniu służebności przesyłu.
- 8.2. Dane umowne dotyczą w szczególności:
- wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu;
  - czynszów za korzystanie z pasów służebności przesyłu.
- 8.3. Określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na podstawie danych umownych należy poprzedzić analizą ich przydatności, obejmującą w szczególności:
- podobieństwo urządzeń;
  - podobieństwo nieruchomości;
  - warunki zawarcia umowy.
- 8.4. W przypadku braku danych umownych, o których mowa w pkt. 8.2, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest określone jako wynagrodzenie za korzystanie przez przedsiębiorcę z pasa służebności przesyłu.
- 8.5. Wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu, o którym mowa w pkt. 8.4 jest możliwe do określenia jako:
- iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości jednostki porównawczej nieruchomości, określonej z uwzględnieniem skutków lokalizacji oraz posadowienia urządzenia, powiększony o zdyskontowany wydatek operacyjny z jednostki porównawczej nieruchomości, i współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego;
  - iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości jednostki porównawczej nieruchomości, nieobciążonej skutkami lokalizacji oraz posadowienia urządzenia, i współczynnika wynagrodzenia za korzystanie z tego pasa.
- 8.6. Współczynnik wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z pasa służebności przesyłu, o którym mowa w pkt. 8.5.2, jest określany przy uwzględnieniu:
- współczynnika obniżenia wartości nieruchomości, określonego z uwzględnieniem skutków lokalizacji oraz posadowienia urządzenia;
  - wydatków operacyjnych z pasa służebności przesyłu;
  - stopy dyskontowej;
  - współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego.

- 8.7. Jeżeli w pasie służebności przesyłu są posadowione naziemne lub podziemne elementy urządzenia, wyłączające w całości możliwość korzystania z tej części nieruchomości przez jej właściciela, 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 wyżej wymienionych elementów urządzenia powiększa wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu.
- 8.8. Wynagrodzenie za posadowienie naziemnych lub podziemnych elementów urządzenia, o których mowa w pkt. 8.7 jest określane na podstawie umownych wynagrodzeń za posadowienie podobnych elementów urządzeń na podobnych nieruchomościach.
- 8.9. W przypadku braku danych umownych, wynagrodzenie za posadowienie naziemnych lub podziemnych elementów urządzenia jest określane jako suma wartości części pasa służebności przesyłu, zajętego pod te elementy, określonej odpowiednio sposobami opisanymi w pkt. 7.9 i 7.10 i zdyskontowanego wydatku operacyjnego z części tego pasa.
- 8.10. Odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, o którym mowa w art. 305<sup>2</sup> Kodeksu cywilnego, jest rozumiane jako wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego, powiększone o składniki, którymi mogą być odszkodowania:
- za obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia i trwałego pozostawienia go na nieruchomości;
  - za inne trwałe szkody powstałe na skutek posadowienia urządzenia.
- 8.11. Rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do identyfikacji składników odpowiedniego wynagrodzenia i określania ich wartości.
- 8.12. O ustaleniu wysokości odpowiedniego wynagrodzenia decydują strony umowy albo sąd.

## 9. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego

- 9.1. Charakterystyka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości:
- stanowi rekompensatę dla właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości za korzystanie w przeszłości przez przed-

siębiorcę z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania;

- jest określane jako wynagrodzenie jednorazowe za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w całym okresie objętym rozszczeniem;
  - jest sumą nominalnych wynagrodzeń z pasa bezumownego korzystania w poszczególnych latach, określonych z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości urządzeniem;
  - nominalne wynagrodzenia za poszczególne lata mogą być waloryzowane na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia.
- 9.2. Nominalne wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w poszczególnych latach w przeszłości są możliwe do określenia jako:
- iloczynny dochodu netto z pasa bezumownego korzystania obciążonego urządzeniem, powiększonego o wydatek operacyjny i współczynnika korzystania z tego pasa;
  - iloczynny wartości pasa bezumownego korzystania, nieobciążonego urządzeniem i współczynnika wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.
- 9.3. Przy określaniu dochodu netto z pasa bezumownego korzystania w poszczególnych latach w przeszłości, uwzględniane są w szczególności:
- powierzchnia pasa bezumownego korzystania;
  - powierzchnia części pasa bezumownego korzystania wyłączona z użytkowania na skutek znajdujących się na nieruchomości naziemnych lub podziemnych elementów urządzenia;
  - przeznaczenie i wartość nieruchomości nieobciążonej urządzeniem w kolejnych latach bezumownego korzystania, w przeliczeniu na jednostkę porównawczą nieruchomości;
  - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek jej obciążenia urządzeniem, ustalony z uwzględnieniem obciążenia innymi urządzeniami przesyłowymi posadowionymi na tej nieruchomości;
  - stopy dyskontowe w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.
- 9.4. Współczynnik korzystania z pasa bezumownego korzystania jest określany odpowiednio sposobem wskazanym w pkt. 7.11.

- 9.5. Współczynniki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w poszczególnych latach w przeszłości są określone odpowiednio sposobem wskazanym w pkt. 8.6.
- 9.6. Nominalne wynagrodzenia za poszczególne lata w przeszłości mogą być waloryzowane na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia wskaźnikami zmiany cen nieruchomości ogłaszanych 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 za poszczególne lata na datę ustalenia wynagrodzenia.

## 10. Pozyskanie niezbędnych danych o urządzeniach przesyłowych

- 10.1. Przed przystąpieniem do sporządzenia operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy powinien uzyskać od zlecniodawcy lub właściciela urządzenia przesyłowego, a w postępowaniu sądowym od sądu, dane dotyczące w szczególności:
  - dokumentów dotyczących lokalizacji i posadowienia urządzenia przesyłowego;
  - właściwości technicznych urządzenia i wyciecznych w zakresie jego eksploatacji, konserwacji oraz remontów, jak również częstotliwości wykonywania tych czynności;
  - szerokości strefy oddziaływania albo strefy ochronnej urządzenia oraz pasa służebności przesyłu i pasa bezumownego korzystania z nieruchomości, chyba że wprost wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
  - okresu bezumownym korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.
- 10.2. Operat szacunkowy powinien zawierać informację o źródłach i rodzaju pozyskanych danych, o których mowa w pkt.10.1.

## 11. Wyniki operatu szacunkowego związane z różnymi celami wyceny

- 11.1. Jeżeli w postępowaniu administracyjnym ustalane jest odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, wówczas operat szacunkowy powinien zawierać wartość nieruchomości obciążonej urządzeniem i wartość służebności przesyłu.
- 11.2. Jeżeli w postępowaniu sądowym ustalana jest wysokość odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, wówczas operat szacunkowy powinien zawierać składniki wskazane przez sąd.
- 11.3. Jeżeli w drodze umowy ustalana jest wysokość odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, wówczas operat szacunkowy powinien zawierać składniki wymienione w pkt. 8.10.
- 11.4. Operat szacunkowy powinien zawierać tylko wynagrodzenie za korzystanie z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego w poniższych przypadkach:
  - jeżeli zlecenie obejmuje określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu;
  - jeżeli zlecenie obejmuje określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości nabytej w drodze umowy i obciążonej znajdującym się na niej urządzeniem.

## 12. Postanowienia dodatkowe

- 12.1. Standard powszechnie obowiązuje wszystkich rzeczoznawców majątkowych w sprawach, które reguluje. Każde odstępstwo od reguł postępowania określonych w niniejszym standardzie wymaga jednoznacznego wskazania i ujawnienia, które z zasad nie znalazły w wycenie zastosowania.
- 12.2. Nie jest dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwo od standardu zawodowego powodujące brak zgodności z przepisami prawa oraz które mogłoby wprowadzić w błąd odbiorców operatu szacunkowego.



## WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA KOSZTOWEGO

### 1. Przedmiot i zakres stosowania standardu

- 1.1. Standard określa zasady i warunki stosowania podejścia kosztowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109, z późn. zm.) w zakresie:
  - metody kosztów odtworzenia,
  - metody kosztów zastąpienia,
  - techniki szczegółowej,
  - techniki elementów scalonych,
  - techniki wskaźnikowej.
- 1.2. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
- 1.3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.
- 1.4. W przypadku gdy określa się wartość odtworzeniową nieruchomości wraz z częściami składowymi, oddzielnie określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.
- 1.5. Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu określoną według zasad podejścia porównawczego.
- 1.6. Niniejszy standard dotyczy określania wartości odtworzeniowej, gdy częściami składowymi nieruchomości są obiekty budowlane.
- 1.7. Standard stosuje się także do określania wartości odtworzeniowej gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego oraz budynków i innych urządzeń wzniesionych na tym gruncie.

### 2. Pojęcia używane w standardzie

- 2.1. Metoda kosztów odtworzenia oznacza określanie wartości przy uwzględnieniu dotychczasowej funkcji oraz wielkości obiektów budowlanych według dotychczasowej technologii, materiałów i według cen na dzień, na który określa się wartość.
- 2.2. Metoda kosztów zastąpienia oznacza określanie wartości przy uwzględnieniu dotychczasowej funkcji oraz wielkości obiektów budow-

lanych lecz według współczesnej technologii, materiałów i według cen na dzień, na który określa się wartość.

- 2.3. Obiekt budowlany to zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) budynek, budowla bądź **obiekt małej architektury**.
- 2.4. Element budowlany to część obiektu budowlanego.
- 2.5. Roboty budowlane to określony technologicznie zespół działań prowadzący do wykonania elementu budowlanego.
- 2.6. Element scalony to część obiektu budowlanego złożony z kilku jednorodnych rodzajowo elementów budowlanych dobranych według zbliżonego tempa zużywania się w trakcie eksploatacji.
- 2.7. Obmiar robót budowlanych – czynności pozwalające na określenie wielkości podstawowych parametrów elementów budowlanych i całego obiektu budowlanego.
- 2.8. Zużycie – utrata wartości w stosunku do kosztu wytworzenia (budowy) nowego obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego.
- 2.9. Przez zużycie techniczne  $Z_T$  należy rozumieć utratę cech technicznych (fizycznych) całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych.
- 2.10. Przez zużycie funkcjonalne  $Z_F$  należy rozumieć utratę cech użytkowych całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych, w odniesieniu do współczesnych wymagań.
- 2.11. Przez zużycie łączne należy rozumieć utratę wartości obiektu budowlanego, elementu budowlanego bądź elementu scalonego wynikające ze zużycia technicznego i zużycia funkcjonalnego.
- 2.12. Stopień zużycia  $S_z$  jest to wyrażona procentowo lub ułamkowo utrata wartości obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego w stosunku do kosztu nowego obiektu.
- 2.13. Współczynnik  $W_z$  zużycia jest miarą wartości zużytego obiektu, elementu budowlanego lub elementu scalonego określony według wzoru:

$$W_z = 1 - \frac{S_z}{100 \%}$$

### 3. Przyczyny zużycia

- 3.1. Przyczyny zużycia technicznego  
Przy określaniu zużycia technicznego  $Z_T$

należy uwzględnić w szczególności następujące przyczyny:

- wiek obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,
- warunki i sposób eksploatacji, w tym: rodzaje i daty remontów, sposób konserwacji, rodzaj użytkowania itp.,
- jakość rozwiązań technicznych,
- rodzaj, jakość i trwałość zastosowanych materiałów,
- wady projektowe,
- jakość wykonawstwa budowlanego,
- rodzaj konstrukcji,
- wpływ czynników środowiskowych (np. wpływ substancji agresywnych, szkody górnicze, kwaśne deszcze itp.),
- przeszłe zdarzenia losowe (powódzie, pożary, huragany, lawiny, uderzenia mechaniczne itp.).

### 3.2. Przyczyny zużycia funkcjonalnego

Przy określaniu zużycia funkcjonalnego  $Z_F$  uwzględnić w szczególności następujące przyczyny:

- wiek obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,
- rozwiązania funkcjonalne, w porównaniu do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności),
- postęp techniczny i technologiczny,
- zastosowane rozwiązania materiałowe,
- zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), ochronę cieplną,
- zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrzenie norm p. pożarowych),
- zastosowane urządzenia i wyposażenie techniczne oraz ich nowoczesność,
- możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymaganiami lub brak tej możliwości,
- standard wykończenia w stosunku do aktualnych wymagań,
- jakość behawioralna rozumiana jako przyjemność, wygoda, satysfakcja i komfort z pobytu,
- inne czynniki mające wpływ na stopień zużycia funkcjonalnego.

## 4. Zasady ustalania stopni zużycia technicznego i funkcjonalnego

### 4.1. Etapy określania stopnia zużycia technicznego:

- oględziny obiektu budowlanego i elementów budowlanych,

- podział obiektu budowlanego na elementy budowlane lub elementy scalone,
- ustalenie procentowego udziału kosztów wytworzenia nowych elementów w koszcie wytworzenia nowego obiektu  $A_i$  [%],
- określenie stopni zużycia poszczególnych elementów  $S_{zti}$  [%] na podstawie oględzin i wszelkich dostępnych informacji,
- określenie średnioważonych stopni zużycia poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{zti}^w = \frac{A_i \cdot S_{zti}}{100 \%}$$

- obliczenie sumy średnioważonych stopni zużycia elementów stanowiącej średnioważony stopień zużycia technicznego całego obiektu.

W przypadku, gdy zachodzi obawa, że stan techniczny istotnych elementów obiektu (np. konstrukcyjnych) może spowodować awarię lub katastrofę budowlaną należy wnioskować o wykonanie ekspertyzy technicznej przed dokonaniem wyceny.

### 4.2. Wzory „czasowe” określania stopnia zużycia technicznego i stopnia zużycia funkcjonalnego.

- W przypadku, gdy nie wykonano remontów bądź wymiany części obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego, stopień zużycia zaleca się określać się wzorem

$$S_z = \frac{t}{T} \cdot 100 \%$$

- W przypadku, gdy elementy obiektu budowlanego czy cały obiekt były poddane remontom oraz wymianom części, stopień zużycia zaleca się określać wzorem:

$$S_z = \frac{t^2}{T^2} \cdot 100 \%$$

$t$  – dotychczasowy okres eksploatacji obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego,  
 $T$  – zakładany okres eksploatacji.

### 4.3. Etapy określania stopni zużycia funkcjonalnego obiektów budowlanych, elementów budowlanych lub elementów scalonych.

- Ustalenie funkcji obiektu.
- Oględziny obiektu i elementów budowlanych.
- Podział obiektu na elementy budowlane lub elementy scalone.
- Identyfikacja elementów budowlanych zużytych funkcjonalnie.

- Podział elementów na:
  - elementy wymagające wymiany lub naprawy (wzmocnienia), oraz
  - elementy niewymagające wymiany lub naprawy lecz niespełniające współczesnych wymagań,
- Określenie stopni zużycia funkcjonalnego dla poszczególnych elementów.

Dla elementów wymagających wymiany lub naprawy (wzmocnienia) stopień zużycia funkcjonalnego elementów budowlanych bądź elementów scalonych określa się wzorem:

$$S_{zfi} = \frac{NF_i}{KB_i} \cdot 100 \%$$

gdzie:

$NF_i$  – nakłady niezbędne do doprowadzenia i-tego elementu do właściwego stanu funkcjonalnego,

$KB_i$  – koszty nowego i-tego elementu spełniającego wymagania właściwego stanu funkcjonalnego.

Dla elementów niewymagających wymiany lub naprawy lecz niespełniających współczesnych wymagań, stopnie zużycia określa się podstawie oceny eksperckiej, korzystając także ze wzorów podanych w punkcie 4.2, przyjmując okresy:

$t$  – okres dotychczasowej eksploatacji elementu,  
 $T_f$  – okres funkcjonalnej żywotności elementu.

- określenie średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{zfi}^w = \frac{A_i \cdot S_{zfi}}{100 \%$$

- obliczenie sumy średnioważonych stopni zużycia elementów stanowiącej średnioważony stopień zużycia funkcjonalnego całego obiektu.

## 5. Zużycie łączne

- 5.1. W trakcie eksploatacji elementy obiektu podlegają zarówno zużyciu technicznemu, jak również funkcjonalnemu.
- 5.2. Okresy trwałości technicznej  $T_t$  mogą się różnić od okresów trwałości funkcjonalnej  $T_f$ .
- 5.3. Określając zużycie łączne obiektu budowlanego należy:
  - określić stopień zużycia technicznego  $S_{zt}$  oraz stopień zużycia funkcjonalnego  $S_{zfi}$  każdego z elementów budowlanych lub elementów scalonych,

- wybrać większy stopień zużycia każdego elementu budowlanego lub elementu scalonego spośród określonych stopni zużycia technicznego i funkcjonalnego,
- obliczyć średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{z(t,f)i}^w = \frac{A_i \cdot \max \{S_{zti}, S_{zfi}\}}{100 \%$$

- obliczyć sumę średnioważonych stopni zużycia poszczególnych elementów stanowiącą średnioważony stopień zużycia łącznego całego obiektu budowlanego.

## 6. Techniki określania kosztu odtworzenia (budowy) „KO” obiektów budowlanych, elementów budowlanych lub elementów scalonych

- 6.1. Sposób określania kosztu odtworzenia (budowy)  $K_{ow}$  nowego obiektu techniką wskaźnikową.
  - Wybór obiektów budowlanych podobnych do obiektu wycenianego pod względem technologii, konstrukcji i wielkości na podstawie cenników, katalogów cen lub faktycznych kosztów budowy zrealizowanych obiektów.
  - Ustalenie jednostki odniesienia dla obiektu budowlanego  $Q$  – np.  $m^2$  powierzchni bądź  $m^3$  kubatury.
  - Ustalenie ceny jednostki odniesienia  $C_j$  na podstawie wybranego obiektu podobnego lub kilku obiektów.
  - Ustalenie liczby jednostek  $Q$  wycenianego obiektu.
  - Określenie wartości obiektu budowlanego w stanie nowym jako:
 
$$KO_w = Q \cdot C_j$$
- 6.2. Sposób określania kosztu odtworzenia (budowy)  $KO_E$  obiektu nowego techniką elementów scalonych.
  - Podział obiektu budowlanego na  $n$  elementów scalonych.
  - Ustalenie jednostek obmiarowych elementów scalonych.
  - Obmiar poszczególnych elementów scalonych.
  - Ustalenie cen jednostkowych poszczególnych nowych elementów scalonych na podstawie cenników lub katalogów cen albo na podstawie rynku budowlanego  $C_i$ .
  - Określenie kosztów nowych elementów scalonych.
  - Określenie kosztu odtworzenia (wytworzenia) obiektu budowlanego jako sumy kosztów poszczególnych elementów scalonych.

- Obliczenie kosztu odtworzenia nowego obiektu budowlanego poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego  $W_r$  cen robót budowlanych.

$$KOE = W_r \sum_{i=1}^n C_i$$

Koszty odtworzenia elementów scalonych można określać na podstawie jednego lub kilku podobnych obiektów budowlanych.

### 6.3. Sposób określania kosztu odtworzenia (wytworzenia, budowy) obiektu nowego $KO_s$ techniką szczegółową.

- Identyfikacja robót budowlanych dla każdego obiektu budowlanego.
- Ustalenie jednostek obmiarowych dla poszczególnych robót budowlanych.
- Obmiar poszczególnych robót budowlanych lub ich ustalenie na podstawie dokumentacji lub innych dostępnych informacji.
- Ustalenie cen jednostkowych poszczególnych robót budowlanych na podstawie cenników lub na podstawie rynku budowlanego.
- Określenie kosztów wykonania poszczególnych robót budowlanych.
- Zagregowanie poszczególnych robót budowlanych do  $m$  jednorodnych elementów budowlanych.
- Określenie kosztów poszczególnych elementów budowlanych  $C_j$ .
- Określenie kosztu odtworzenia (wytworzenia) obiektu budowlanego jako sumy kosztów poszczególnych elementów budowlanych.
- Obliczenie kosztu odtworzenia (wytworzenia, budowy) nowego obiektu budowlanego  $KN_s$  poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego  $W_r$  cen robót budowlanych

$$KOs = W_r \sum_{j=1}^m C_j$$

## 7. Metody określania wartości odtworzeniowej nieruchomości.

- 7.1. Wartość odtworzeniowa obiektu budowlanego  $WNO$  szacowana przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia określana jest jako iloczyn kosztu odtworzenia nowego obiektu  $KO_o$  i współczynnika zużycia technicznego  $W_{zt}$ .

$$WNO = KO_o \cdot W_{zt}$$

- 7.2. Wartość odtworzeniowa obiektu budowlanego  $WNZ$  szacowana przy zastosowaniu metody kosztów zastąpienia określana jest jako iloczyn kosztu zastąpienia nowego obiektu  $KO_z$  według cen na dzień wyceny i według zadanej funkcji przez współczynnik zużycia łącznego  $W_{zf}$ .

$$WNZ = KO_z \cdot W_{zf}$$

- 7.3. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabudowanej określona metodą kosztów odtworzenia jest równa:

$$WNO_{zo} = W_g + WNO$$

- 7.4. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabudowanej określona metodą kosztów zastąpienia jest równa:

$$WNO_{zz} = W_g + WNZ$$

## 8. Postanowienia dodatkowe

- 8.1. Przy ocenie stanu technicznego obiektu budowlanego należy uwzględnić zasady utrzymania obiektów budowlanych zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).
- 8.2. Ocena zużycia obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego stanowi samodzielną czynność rzeczoznawcy majątkowego.
- 8.3. Ustalanie kosztu odtworzenia powinno mieć zastosowanie, gdy wymaga tego przepis szczególny, gdy wymagana jest rekonstrukcja istniejących obiektów (np. obiektów zabytkowych) lub w innych uzasadnionych przypadkach.
- 8.4. W operacie szacunkowym należy zamieścić zastrzeżenie, iż ocena stanu technicznego zamieszczona w tabeli zużycia obiektu budowlanego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 8.5. Przy określaniu wartości odtworzeniowej metodą kosztów odtworzenia wykorzystuje się wyłącznie zużycie techniczne.
- 8.6. Przy określaniu wartości odtworzeniowej metodą kosztów zastąpienia wykorzystuje się zużycie łączne (techniczno-funkcjonalne).
- 8.6. Określony stopień zużycia technicznego funkcjonalnego można wykorzystać do analizy opłacalności remontów obiektów budowlanych.