**WYTYCZNE W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCEGO: WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANE Z NIEURUCHOMOŚCI ORAZ ODSZKODOWANIE**

**ZA OGRANICZENIE WŁASNOŚCI LUB ZA CZASOWE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI**

**NA POSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

**1. WYTYCZNE W ZAKRESIE OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

1) Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje Wykonawca, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2) W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, operat szacunkowy powinien być zgodny z wytycznymi wynikającymi z Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości".

3) W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, w operacie szacunkowym należy zamieścić opis nieruchomości przyjętych do analizy obejmujący w szczególności następujące informacje, z zastrzeżeniem możliwości powołania się przez Wykonawcę na ochronę informacji stanowiących tajemnicę zawodową:

a) rodzaj prawa do nieruchomości: własność, użytkowanie wieczyste,

b) cena transakcyjna sprzedaży nieruchomości oraz cena jednostki porównawczej odnosząca się do m2 powierzchni nieruchomości,

c) data zawarcia transakcji,

d) położenie nieruchomości: gmina, miejscowość, numer obrębu, numer ewidencyjny dziatki,

e) powierzchnia nieruchomości w m2,

f) przeznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów,

g) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz nazwę tego planu i podstawę jego uchwalenia, a w przypadku przeznaczenia niejednorodnego — wskazanie procentowego udziału poszczególnych funkcji,

h) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazanie funkcji wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku funkcji niejednorodnych — wskazanie procentowego udziału poszczególnych funkcji,

i) w przypadku gruntów rolnych — wskazanie użytku gruntowego (grunt orny, sad, łąka trwała, pastwisko trwałe, grunt rolny zabudowany, grunt

zadrzewiony i zakrzewiony na użytkach rolnych, grunt pod stawami, rów) oraz klasy bonitacyjnej.

4) Analiza przeznaczenia nieruchomości wycenianej powinna zostać dokonana w sposób wszechstronny i powinna obejmować:

a) analizę zapisów planu miejscowego dotyczącą nie tylko ogólnego przeznaczenia nieruchomości, ale również dopuszczalnego sposobu jej zagospodarowania oraz warunków zabudowy terenu, w tym w obszarach sąsiadujących z istniejącym albo projektowanym przebiegiem linii energetycznej,

b) analizę ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości niezależnych od faktu funkcjonowania linii elektroenergetycznej, takich jak:

- istnienie na nieruchomości albo w jej bezpośrednim sąsiedztwie innych urządzeń przesyłowych,

- sąsiedztwo drogi szybkiego ruchu, torów kolejowych,

-sąsiedztwo cmentarza, zakładu produkcyjnego itp.,

- ograniczenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w tym przede wszystkim z przepisów dotyczących: oddziaływania obszarów i terenów górniczych, ochrony zabytków, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony środowiska.

5) Wykonawca dokona również analizy obciążeń nieruchomości, w szczególności ujawnionych w dziale III księgi wieczystej.

6) Wykonawca każdorazowo jest zobowiązany do dokonania analizy wpływu występujących na danej nieruchomości ograniczeń i obciążeń, ustalonych stosownie do postanowień zawartych w pkt 4. i 5. powyżej, na wartość nieruchomości i uwzględnienia ich w wycenie.

**2. WYTYCZNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

1) Wykonawca określa wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w formie jednorazowego świadczenia.

2) Podstawę metodyczną określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesytu stanowić będzie w szczególności Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny „Określenie wartości służebności przesytu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych”.

3) Określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesytu powinno uwzględniać niżej wymienione kluczowe założenia:

a) podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu w przyszłości,

b) w zależności od okoliczności konkretnej sprawy, Zamawiający może wskazać inne składniki wynagrodzenia, których wartość powinna podlegać określeniu,

c) obniżenie wartość nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia nie może podlegać rekompensacie w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu,

d) w przypadku wystąpienia szkody lokalizacyjnej, o której mowa powyżej, bazowa wartość nieruchomości ustalona dla potrzeb określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesytu powinna zostać odpowiednio obniżona.

4) Przed przystąpieniem do wyceny Wykonawca jest zobowiązany do ustalenia przeznaczenia nieruchomości przed prawną lokalizacją urządzeń, chyba, że dane te nie są powszechnie dostępne i nie znajdują się w posiadaniu Zamawiającego.

5) Wykonawca każdorazowo jest zobowiązany do dokonania analizy skutków prawnej lokalizacji urządzeń, w tym w oparciu o informacje i dokumenty dotyczące prawnej lokalizacji przekazane przez Zamawiającego (decyzje lokalizacyjne) oraz pozyskane samodzielnie (w szczególności postanowienia planów miejscowych). W przypadku zidentyfikowania powstania szkody lokalizacyjnej Wykonawca jest zobowiązany do:

a) pominięcia, w procesie określania wartości, ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości lub sposobu korzystania z niej powstałych na etapie prawnej lokalizacji urządzeń,

b) przyjęcia jako bazowej wartości nieruchomości obniżonej na skutek prawnej lokalizacji urządzeń.

6) Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesytu będzie określane przez Wykonawcę w zakresie wskazanym przez Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający nie sprecyzuje składników, które mają być określone, Wykonawca określi to świadczenie jako wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesytu w przyszłości.

7) W przypadku wskazania przez Zamawiającego dodatkowych składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesytu, Wykonawca jest zobowiązany do określenia ich wartości i oddzielnego wykazania w operacie szacunkowym.

8) Operat szacunkowy powinien uwzględniać skutki prawne i ekonomiczne wynikające z informacji i dokumentów przedłożonych przez Zamawiającego na potrzeby dokonania wyceny, zgodnie z postanowieniami 5 6 ust. 2 umowy o świadczenie usług przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego.

9) Szerokość pasa służebności przesyłu oraz jego powierzchnia będą każdorazowo wskazywane przez Zamawiającego i Wykonawca nie jest uprawniony do samodzielnego określania odmiennych szerokości pasa służebności przesytu ani też uwzględniania w wycenie samodzielnie określonych stref oddziaływania urządzeń lub stref ograniczonego korzystania z nieruchomości.

**3.** **WYTYCZNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE**

**KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI**

1) Wykonawca określa wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w formie jednorazowego świadczenia.

2) Podstawę metodyczną określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z

nieruchomości stanowić będzie w szczególności Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny „Określenie wartości służebności przesytu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych”.

3) Określenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno uwzględniać niżej wymienione założenia:

a) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma charakteru odszkodowawczego,

b) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego stanowi nieuzyskane przez właściciela albo użytkownika wieczystego nominalne wynagrodzenia z pasa bezumownego korzystania w poszczególnych latach (ew. innych okresach gospodarczych) w przeszłości, uwzględniające stopień ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w prawo własności oraz poziom potencjalnych wynagrodzeń w poszczególnych okresach bezumownego korzystania,

c)jeżeli podstawą dla określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest wartość nieruchomości, należy ją przyjąć uwzględniając obniżenie tej wartości na skutek prawnej lokalizacji i budowy urządzeń przesyłowych.

4) Wykonawca jest zobowiązany do ustalenia przeznaczenia nieruchomości w poszczególnych okresach bezumownego korzystania z nieruchomości oraz określenia wynagrodzenia z tego tytułu z uwzględnieniem ewentualnej zmiany przeznaczenia w poszczególnych okresach bezumownego korzystania.

5) Podstawą dla określania wysokości wynagrodzenia nie powinny być stawki czynszu najmu albo dzierżawy (z uwagi na odmienność stosunku prawnego i zasadę wyłącznego władania nieruchomością przez dzierżawcę albo najemcę) oraz opłaty za korzystanie z gruntów gmin (zgodnie z przyjętymi przez nie stawkami miejscowymi).

6) Wykonawca uwzględnia obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji i budowy urządzeń, na podstawie informacji i dokumentów pozyskanych samodzielnie, ewentualnie także przekazanych przez Zamawiającego w wykonaniu postanowień 5 6 ust. 2 umowy o świadczenie usług przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego.

7) Wysokość określonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna mieć charakter wartości nominalnej. Rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do jej waloryzacji bez wyraźnego zlecenia Zamawiającego.

8) Szerokość pasa bezumownego korzystania z nieruchomości oraz jego powierzchnia będą każdorazowo wskazywane przez Zamawiającego i Wykonawca nie jest uprawniony do samodzielnego określania odmiennych szerokości tego pasa ani też uwzględniania w wycenie samodzielnie określonych stref oddziaływania urządzeń lub stref ograniczonego korzystania z nieruchomości.

**4. WYTYCZNE W ZAKRESIE OKREŚLANIA WARTOŚCI SZKODY POWSTAŁEJ NA SKUTEK OGRANICZENIA WŁASNOŚCI NA PODSTAWIE ART. 124 UST. 1 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

1) Wykonawca jest zobowiązany do określenia wartości szkody powstałej na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności w przepisach: art. 128 ust. 4 i art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: „Ustawa” albo u.g.n.) oraz 5 43 rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (dalej: „Rozporządzenie”).

2) Wykonawca jest zobowiązany do określenia wartości szkody wyrażającej się zmniejszeniem wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 w zw. z art. 124 ust. 4 u.g.n., w oparciu o założenia merytoryczne wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, zgodnie z którymi:

a) zmniejszenie wartości nieruchomości dotyczy wyłącznie skutków budowy i trwałego utrzymywania urządzeń elektroenergetycznych,

b) szkoda lokalizacyjna, tj. szkoda powstała w wyniku wprowadzenia urządzenia elektroenergetycznego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w postaci rzeczywistego uszczerbku w majątku właściciela nieruchomości, polegającego na obniżeniu wartości nieruchomości na skutek uniemożliwienia albo istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy (sfera faktyczna) lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (sfera prawna), podlega rekompensacie na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez właściwą gminę,

c) odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości nie ma charakteru cywilnoprawnego, a określając wartość szkody nie stosuje się w drodze analogii rozwiązań cywilnoprawnych, w szczególności niedopuszczalne jest utożsamianie skutków spowodowanych obowiązkiem udostępnienia nieruchomości na potrzeby wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń (5 43 ust 3 pkt 4 Rozporządzenia) z wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości, będącym obligatoryjnym składnikiem wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesytu,

d) wartość szkody jest ustalana w oparciu o zamknięty katalog przesłanek określonych w 5 43 ust 3 pkt 4 Rozporządzenia.

3) Uwzględniając zasady wskazane w pkt 2 lit a) i b) powyżej, Wykonawca jest zobowiązany do:

a) zidentyfikowania i wyodrębnienia ograniczeń powstałych na skutek prawnej lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych,

b) odniesienia czynników kształtujących stopień zmniejszenia wartości nieruchomości, określonych w ś 43 ust. 3 Rozporządzenia, do uwarunkowań na nieruchomości uwzględniających skutki prawnej lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych.

4) Uwzględniając zasadę określoną w pkt 1 lit. c) powyżej, Wykonawca nie powinien określać wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na podstawie 5 43 ust 3 pkt 4 Rozporządzenia, a skutki określone w tym przepisie Wykonawca powinien uwzględnić wyłącznie ustalając stopień zmniejszenia wartości nieruchomości.

5) W przypadkach dotyczących przebudowy istniejących urządzeń przesyłowych z zachowaniem dotychczasowego przebiegu, czynniki wymienione w 5 43 ust. 3 Rozporządzenia Wykonawca powinien odnieść do dotychczasowego zakresu obciążenia nieruchomości urządzeniami.

**5. WYTYCZNE W ZAKRESIE USTALANIA ODSZKODOWANIA ZA CZASOWE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE ART. 124B USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

1) Wykonawca jest zobowiązany do określenia odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których mowa w art. 124b ust. 1 u.g.n. lub w oparciu o art. 124 ust. 4 u.g.n. w związku z art. 124b ust. 3 u.g.n., zgodnie z zasadami określonymi w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności w przepisach: art. 128 ust. 4 i art. 124b ust. 4 u.g.n., 124 ust. 4 u.g.n. w związku z art. 124b ust. 3 u.g.n. oraz art. 43 Rozporządzenia.

2) Wykonawca jest zobowiązany do określenia odszkodowania, o którym mowa w art. 128 ust. 4 w zw. z art. 124b ust. 4 u.g.n., odrębnie określając element związany z udostępnieniem nieruchomości i ze szkodami powstałymi w wyniku czynności podejmowanych w oparciu o decyzję z art. 124b ust. 1 u.g.n.

3) Wykonawca jest zobowiązany różnicować w ramach składników odszkodowania elementy związane z poszczególnymi rodzajami czynności wymienionymi w art. 124b ust. 1 u.g.n.

4) Wykonawca nie powinien uwzględniać, w procesie ustalania odszkodowania, skutków zdarzeń i zachowań, które nie powinny być uznawane za wykonywanie decyzji z art. 124b ust. 1 u.g.n. np. w przypadku zajęcia terenu nieobjętego decyzją z art. 124b ust. 1 u.g.n., korzystania z nieruchomości w okresie przekraczającym okres wskazany w decyzji z art. 124b ust. 1 u.g.n. lub wynikający ze zdarzeń wcześniejszych (zaszłości),

5) Wykonawca powinien uwzględnić to, że obszar, w którym powstały szkody, uwzględniany w ramach ustalania odszkodowania, nie musi pokrywać się z obszarem udostępnienia nieruchomości (np. w przypadku, gdy prace były faktycznie prowadzone w obszarze mniejszym niż objęty decyzją administracyjną); w przypadku braku wystarczającej dokumentacji w tym zakresie Wykonawca powinien zwrócić się do Zamawiającego o jej przekazanie lub przekazanie założeń, na których ma oprzeć wycenę.