

## STANDARD V. 8.

### ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI SZKÓD SPOWODOWANYCH BUDOWĄ INFRASTRUKTURY PODZIEMNEJ I NADZIEMNEJ

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

1.1. Standard określa zasady wyceny szkód majątkowych spowodowanych budową lub istnieniem infrastruktury podziemnej i nadziemnej, służącej do przesyłania płynów, gazów, energii i innych czynników oraz informacji. Standard odnosi się tylko do tych przypadków, w których wprowadzenie infrastruktury technicznej nie powoduje konieczności wykupu nieruchomości lub jej części przez właściciela infrastruktury.

1.2. Standard reguluje zasady określania wartości szkód wyrządzonych budową i eksploatacją podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej, dla potrzeb przewidzianych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw i nie narusza zasad ustalania odszkodowań określonych w tych ustawach. Standard stosuje się w szczególności do określania wartości szkód dla ustalenia odszkodowań przewidzianych w przepisach dotyczących ochrony środowiska oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także w innych przepisach. Standard jest stosowany do określenia wartości odszkodowań (zadośćuczynienia) za szkody jakie ponosi właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz innego prawa rzeczowego lub zobowiązaniowego (np. dzierżawca).

1.3. Do **podziemnej i nadziemnej** infrastruktury technicznej, w szczególności zalicza się:

- a) rurociągi do przesyłania płynów: wody, ścieków, paliw i innych,
- b) rurociągi do przesyłania gazów: gazu ziemnego, gazów technologicznych, pary i innych,
- c) linie kablowe do przesyłania energii,
- d) linie kablowe do przesyłania informacji,
- e) kanały i tunele zbiorcze sieci infrastruktury technicznej.

1.4. Określanie wartości poniesionej szkody jest realizowane dla następujących celów:

- a) prognozowania skutków dla potrzeb wyboru wariantów przebiegu infrastruktury;
- b) ustalenia wynagrodzenia w drodze umowy za wyrządzoną szkodę;
- c) ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu zaistnienia szkody.

1.5. Szkody i odszkodowania

Szkoda majątkowa powstaje w wyniku zdarzeń (np. budowy), które ją powodują i z którymi łączy się obowiązek jej naprawienia.

**Szkoda stanowi uszczerbek w stanie majątkowym poszkodowanego spowodowany wybudowaniem infrastruktury.**

Wynagrodzenie lub odszkodowanie za szkody majątkowe na nieruchomości obejmuje:

- a) zadośćuczynienie za straty jakie poniósł władający nieruchomością, w tym za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane wybudowaniem infrastruktury,
- b) rekompensatę za utracone korzyści, które władający mógłby uzyskać gdyby nie budowano infrastruktury (zniszczenie, utrata lub uszkodzenie użytków i części składowych gruntu).

**1.6. Do szkód spowodowanych budową i istnieniem infrastruktury pod i nadziemnej należą:**

- 1.6.1. utrata użytków z nieruchomości w okresie od rozpoczęcia budowy do oddania nieruchomości użytkownikowi do dalszego korzystania, w tym :
  - a) utrata użytków w I roku,
  - b) straty spowodowane niemożliwością korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon wegetacyjny;
- 1.6.2. pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości w okresie trwania inwestycji;
- 1.6.3. trwałe lub przejściowe (w okresie dochodzenia do pierwotnego poziomu produkcyjnego - w tzw. okresie leczenia rany) zmniejszenie wartości użytkowej nieruchomości;
- 1.6.4. straty w użytkach z nieruchomości spowodowane wprowadzeniem naziemnych elementów infrastruktury pod i nadziemnej (słupy podtrzymujące, słupki sygnalizacyjne, punkty czerpalne, odpowietrzniki, zasobniki, szafki telekomunikacyjne, oraz inne elementy), z którymi nie wiąże się zmiana własności gruntów, itp.;
- 1.6.5. zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu
  - a) trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości,
  - b) zmiany dotychczasowej funkcji nieruchomości (według przeznaczenia w planie miejscowym) na funkcję o mniejszej wartości (na rolną lub leśną).

2. **Szczególne cechy wyceny szkód.**

2.1. Zasięg i zakres powstałych szkód jest uzależniony od:

- a) rodzaju infrastruktury podziemnej (wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, paliw płynnych, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i innych) lub nadziemnej (elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i in.),
- b) parametrów technicznych infrastruktury (rodzaju linii, średnicy, itp.),
- c) technicznych aspektów przebiegu procesu inwestycyjnego (sposób układania lub rozwieszania przewodów, forma i głębokość wykopu lub rodzaj słupów napowietrznych, głębokość lub wysokość montażu, itp.),
- d) czasu trwania procesu inwestycyjnego (jeden lub więcej cykli produkcyjnych),
- e) okresu rozpoczęcia i zakończenia procesu inwestycyjnego (uwzględniającego m.in. fazę cyklu produkcyjnego),
- f) sposobu aktualnego użytkowania nieruchomości (funkcji w mpzp. i stanu zagospodarowania)

2.2. Liniowy charakter infrastruktury przebiegającej przez nieruchomości o różnym przeznaczeniu, różnym użytkowaniu i różnej intensywności użytkowania powoduje konieczność wydzielenia **jednorodnych obszarów wykorzystania nieruchomości i stosowania do nich odrębnych procedur szacowania** (z uwzględnieniem indywidualnych warunków).

2.3. Różne rodzaje szkód występujących na tej samej nieruchomości wymagają zastosowania odrębnych sposobów określenia ich wielkości (patrz pkt. 1.6).

2.4. Do określenia wielkości szkody należy wykorzystać źródła informacji określone w art. 154 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a ponadto źródła szczególne do których należą:

- a) projekty techniczno-budowlane,
- b) plany realizacyjne inwestycji,
- c) oceny oddziaływania inwestycji na środowisko,
- d) ekspertyzy i pomiary specjalistyczne dla ustalenia zakresu powierzchniowego oddziaływania urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) instrukcje i przedmiotowe normy techniczne budowy infrastruktury,
- f) dane z ośrodków doradztwa rolniczego,
- g) mapy glebowo-rolnicze,
- h) plany urządzenia lasu,
- i) dane z monitoringu środowiska przyrodniczego,
- j) monitoring rynku,
- k) ustalenia z oględzin nieruchomości,

### **3. Ogólne zasady wyceny szkód.**

- 3.1. Wielkość szkody powinna być określana według stanu przedmiotu szacowania na dzień zaistnienia szkody (lub przewidywaną datę wejścia inwestora) i cen z daty ustalania odszkodowania (przy stratach plonów - na datę otrzymania spodziewanego plonu).
- 3.2. W niektórych przypadkach realizacji inwestycji może wystąpić potrzeba wykonania dwóch wycen:
- a) wstępnej – do prognozowania szkód przed wejściem inwestora na nieruchomość – wówczas należy przyjmować stan nieruchomości według przewidywanej daty wejścia inwestora na nieruchomość lub daty wskazanej przez inwestora, oraz
  - b) końcowej, obejmującej wycenę szkód po zakończeniu procesu inwestycyjnego.

W wycenie wstępnej należy określać tylko szkody wymienione w pkt. 1.6.1.a oraz 1.6.2.

- 3.3. W trakcie realizacji inwestycji może wystąpić potrzeba wyceny dodatkowych szkód spowodowanych zmianą ustalonego przebiegu prac budowlanych (np. okresowego zajęcia większej powierzchni gruntu niż przewidzianej w projekcie) lub wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń (np. zalanie nieruchomości).
- 3.4. Zasięg występowania poszczególnych rodzajów szkód powinien być ustalany:
- a) przy wycenie wstępnej - na podstawie projektu technicznego,
  - b) przy wycenie ostatecznej - na podstawie faktycznego zasięgu występowania szkody.

3.5. Poszczególne rodzaje szkód są odnoszone do następujących pasów terenu:

3.5.1. pas trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości - pas lokalizacji infrastruktury wraz z obszarem ochrony bezpośredniej (w którym występuje reglamentacja sposobów korzystania z nieruchomości) - do określenia szkody wymienionej w pkt. 1.6.5.a.,

3.5.2. pas budowy - to pas, w którym będzie umieszczona infrastruktura, odkładany grunt z wykopu oraz pas transportu i montażu - do określenia szkody wymienionej w pkt. 1.6.1. W pasie tym należy wyodrębnić:

- a) pas wykopu - pas naruszenia układu warstw gruntowych - do określenia szkody wymienionej w pkt. 1.6.3.,
- b) pas składowania gruntu - pas gromadzenia humusu i martwicy - ewentualnie do określenia szkody wymienionej w pkt. 1.6.3.,
- c) pas pomocniczy - pas transportu i montażu – ewentualnie do określenia szkody wymienionej w pkt. 1.6.3.

- 3.5.3. pas (strefę) ochrony funkcyjnej - pas reglamentacji funkcji terenu - do określenia szkody wymienionej w pkt. 1.6.5.b.,
  - 3.5.4. część nieruchomości dla których nastąpiło pogorszenie warunków gospodarowania (gorsze rozłogi pól, objazdy, okresowe braki dostępu ) – do określania szkody wymienionej w pkt. 1.6.1.
- 3.6. Dokumentowanie stanu nieruchomości do wykonania wyceny szkód musi być szczególne staranne. Wymagane jest tu sporządzenie protokołu stanu nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną. Protokół powinien być podpisany przez właściciela, użytkownika nieruchomości lub powołaną komisję.

#### **4. Szczegółowe zasady wyceny poszczególnych szkód.**

##### **4.1. Określanie wartości utraconych korzyści z nieruchomości.**

- 4.1.1. Szkody związane z utratą korzyści z nieruchomości mają charakter przejściowy i odszkodowanie powinno obejmować okres od wejścia inwestora na nieruchomość do czasu zwrotu nieruchomości w stanie możliwym do prowadzenia produkcji.
- 4.1.2. W przypadku gdy okres braku możliwości korzystania z nieruchomości jest dłuższy niż jeden sezon agrotechniczny, należy osobno wycenić:
  - a) szkody powstałe w sezonie zniszczenia korzyści,
  - b) szkody z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon agrotechniczny.
- 4.1.3. Poziom cen produktów do określenia odszkodowania należy przyjmować z daty przewidywanej ich sprzedaży (z daty, w której plony byłyby sprzedane gdyby nie były zniszczone).
- 4.1.4. Przy określaniu wartości utraconych korzyści należy przestrzegać zasady rozdzielnosci określania szkód w zależności od rodzaju korzyści.
- 4.1.5. Do głównych typów utraconych korzyści należą:
  - a) korzyści w uprawach polowych (na gruntach ornych - w zależności od rodzaju uprawianych roślin: okopowe, zboża, warzywa w uprawach polowych itd.),
  - b) korzyści na użytkach zielonych (łąkach i pastwiskach),
  - c) korzyści na plantacjach kultur wieloletnich,
  - d) korzyści w lasach i zadrzewieniach,

- e) pożytki w ogrodach działkowych, zieleńcach, ogrodach ozdobnych i przydomowych, szkółkach itd.,
- f) pożytki wynikające z eksploatacji kopalni,
- g) pożytki utracone z powodu braku możliwości korzystania z nieruchomości.

4.1.6. Przy wycenie szkód z tytułu utraconych pożytków w uprawach polowych i plantacjach kultur wieloletnich należy wykorzystać uregulowania standardu V.4 „Wycena nieruchomości rolnych”.

4.1.7. Przy wycenie szkód na trwałych użytkach zielonych należy uwzględnić:

- a) rodzaj użytku,
- b) warunki wilgotnościowo – glebowe,
- c) skład gatunkowy runi (typ florystyczny),
- d) zadarnienie powierzchni,
- e) stan zagospodarowania,
- f) jakość i terminowość wykonanych zabiegów pratotechnicznych,
- g) wielkość plonu,
- h) wyposażenie w urządzenia techniczne (meliorację),
- i) przebieg warunków pogodowych,
- j) termin prowadzenia inwestycji liniowych itp.

4.1.8. Wysokość odszkodowania na trwałych użytkach zielonych powinna odpowiadać:

- a) wartości przewidywanych plonów zielonej masy lub siana według cen przyjętych w obrocie rynkowym po odliczeniu wartości nie poniesionych nakładów na ich uzyskanie oraz
- b) kosztom wykonanych czynności pratotechnicznych (tych, których okres zwrotu - oddziaływania jest dłuższy niż do uzyskania jednego plonu).

4.1.9. Wartość szkód na trwałych użytkach zielonych należy określić według następujących zasad:

- a) gdy szkoda nastąpiła w roku zagospodarowania użytku (w początkowej fazie rozwoju traw) - poprzez ustalenie wielkości poniesionych kosztów wg cen aktualnie obowiązujących ,
- b) gdy szkoda nastąpiła w latach pełnego użytkowania łąk i pastwisk:
  - poprzez ustalenie wartości przewidywanych plonów siana lub zielonej masy wg cen kształtujących się w obrocie rynkowym, albo

- wg wartości paszowej zbioru, to znaczy przez określenie przewidywanego plonu zielonej masy, przeliczeniu na jednostki przeliczeniowe: pokarmowe (owsiane) lub zbożowe i pomnożeniu przez cenę jednostki owsianej, bądź zbożowej,
- w obydwu przypadkach należy dodatkowo uwzględnić koszty prac pratotechnicznych proporcjonalnie do nie wykorzystanego okresu ich działania.

- 4.1.10. Szkody w pożytkach z lasów i zadrzewień należy wycenić:
- a) w przypadku istnienia sortymentów użytkowych drewna - jako wartość rynkową drewna znajdującego się w tym drzewostanie, lub
  - b) w przypadku braku sortymentów użytkowych lub gdy wartość drewna możliwego do pozyskania jest niższa od wyłożonych kosztów - jako koszty zalesienia i pielęgnacji drzewostanu.
- 4.1.11. Szkody w zieleńcach, ogrodach ozdobnych, przydomowych, itd. należy wycenić:
- a) gdy zniszczenie nastąpiło w roku założenia - jako koszty związane z ich założeniem,
  - b) gdy zniszczenie nastąpiło w trakcie ich istnienia - jako koszty zabiegów uprawowych, nawożenia mineralnego i zakupu mieszanki traw gazonowych lub roślin ozdobnych oraz koszty pielęgnacji do czasu ukształtowania podobnego do stanu przed zniszczeniem (trwałego zadarnienia).
- 4.1.12. Szkody w pożytkach wynikające z braku możliwości eksploatacji kopalni powinny równać się utraconemu dochodowi właściciela z powodu niemożności eksploatacji złóż w filarze ochronnym. Utracony dochód właściciela jest równy wartości rynkowej materiału handlowego możliwego do uzyskania z filaru ochronnego, pomniejszonej o koszty wydobycia, sortowania, sprzedaży oraz część opłaty koncesyjnej.
- 4.1.13. Szkody w pożytkach utraconych z powodu braku możliwości korzystania z nieruchomości odnoszą się do przypadków:
- a) przy uprawach polowych – gdy zajęcie terenu nastąpiło przed rozpoczęciem cyklu agrotechnicznego lub trwało dłużej niż jeden sezon agrotechniczny,
  - b) przy plantacjach kultur wieloletnich - gdy okres zajęcia jest dłuższy niż czas jaki plantacja kultury wieloletniej miała jeszcze istnieć (od momentu zajęcia gruntu do końca trwania plantacji)

## 4.2. Wycena szkód z powodu zmniejszenia zdolności produkcyjnej w okresie porekultywacyjnym

4.2.1. Okres dochodzenia gleby do pełnej zdolności produkcyjnej zależy od:

- a) stopnia naruszenia podglebia,
- b) zniszczenia gleby, oraz
- c) jakości wykonanej rekultywacji.

4.2.2. Oszacowanie wielkości obniżki plonów można wykonać dwoma sposobami:

- a) przez **porównanie wydajności gleby z pasa zajętego pod budowę i z powierzchni gruntów poza pasem montażowym**. W tym przypadku porównanie takie należy wykonywać corocznie przez kilka sezonów agrotechnicznych po zakończeniu budowy urządzenia podziemnego.
- b) **przez empiryczne ustalenie jednorazowej "szkody ryczałtowej"**, obejmującej skumulowaną, kilkuletnią obniżkę plonów dla pasa zajętego pod budowę urządzenia podziemnego. Zakłada się przy tym coroczną, sukcesywną poprawę plonowania gleby.

## 4.3. Wycena szkód w pożytkach spowodowanych wprowadzeniem naziemnych elementów infrastruktury nad i podziemnej.

4.3.1. Szkody w pożytkach występują na skutek ustawienia na gruncie rolnym słupów trakcyjnych, słupków znacznikowych, kolumn wydmuchowych, studzienek rewizyjnych, etc. Urządzenia te powodują straty plonów na skutek:

- a) wystąpienia powierzchni gruntu całkowicie wyłączonej z produkcji (powierzchni gruntu zajętego przez naziemne elementy infrastruktury z pasem sąsiedztwa),
- b) wystąpienia powierzchni zmniejszonego plonowania w okolicy ustawienia elementów naziemnych z powodu niedokładnej uprawy, usadowienia się chwastów, utrudnień przy mechanicznej uprawie gruntu itp.

4.3.2. Szkody z tego powodu należy wycenić:

- a) jako skapitalizowaną wartość utraconego dochodu, dodatkowych kosztów (np. zwalczania chwastów) związanych z powierzchnią dotkniętą skutkami istnienia tego urządzenia, albo
- b) jako równowartość rynkową powierzchni gruntów wyłączonych z produkcji (grunty zajęte przez infrastrukturę oraz grunty zmniejszonego plonowania przeliczone na powierzchnie o zerowej produkcji - tzw. strat brzegowych) – uwagi w komentarzu.



#### 4.4. Wycena zmniejszenia się wartości nieruchomości.

4.4.1. Zmniejszenie wartości nieruchomości wynika z:

- a) powstania trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, które jest związane z:
  - istnieniem obcego elementu w nieruchomości lub nad nieruchomością,
  - występowaniem utrudnień przestrzennych w gospodarowaniu, wynikających z występowania "świadków" przebiegu infrastruktury,
  - stworzeniem potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa właściciela i jego mienia,
  - możliwością wejścia właściciela infrastruktury na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń lub usunięcia awarii,
  - regramentacją dotyczącą upraw sadowniczych i sadzenia innych drzew
- b) koniecznością zmiany funkcji nieruchomości w pasie budowy infrastruktury i w pasie ochronnym .

4.4.2. Trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości rolnej lub leśnej w pasie eksploatacyjnym. Wielkość szkody określa się z zależności:

$$Z_w = S \times W \times P$$

gdzie:

- $Z_w$  - wielkość szkody, odpowiadająca zmniejszeniu się wartości nieruchomości,
- $S$  - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,
- $W$  - wartość rynkowa jednostki porównawczej,
- $P$  - powierzchnia pasa eksploatacyjnego.

4.4.3. Szkada z tytułu zmiany funkcji w pasie ochronnym infrastruktury. Wielkość szkody z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą jej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i użytkowania jest równa różnicy wartości rynkowej gruntu dla dotychczasowej funkcji zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nowej

funkcji wymuszonej przez lokalizację infrastruktury nad i podziemnej.

## **5. Nota redakcyjna dotycząca opracowania i rozpowszechnienia Standardu V. 8**

- 5.1. Założenia do Standardu opracował Zespół: Ryszard Cymerman, Jerzy Dąbek, Kazimierz Grabowski, Zbigniew Grzelecki, Dariusz Konieczny, Michał Kosmowski, Ryszard Śliwiński, Tomasz Telega, Janina Zawadzka.
- 5.2. Opracowania Standardu dokonano w zespole: Zygmunt Bojar, Waław Baranowski , Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega, Mieczysław Prystupa.
- 5.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 10 stycznia 2002r. i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych jako opracowanie pierwsze dla tematu.
- 5.4. Standard wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2002 r.