



**SPÓŁKA PARTNERSKA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

BUCHALIK, JĘDRZEJCZYK, KONOWALCZUK, WYŻGOLIK I PARTNERZY

40-424 KATOWICE, UL. MAGAZYNOWA 21, TEL. 32 605 73 40-49, TEL 32 605 73 50, www.sigmacapital.pl, biuro@sigmacapital.pl

PODSTAWOWE INFORMACJE

**dotyczące sposobu wyceny wynagrodzenia za ustanowienie
służebności przesyłu oraz odszkodowania za prognozowane
szkody związane z przygotowaniem budowy
rurociągów wody i solanki**

1. Jakie są podstawy prawne i metodyczne wyceny?

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące standardy zawodowe oraz noty interpretacyjne, przyjęte do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) w granicach niesprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa, jako zasady dobrej praktyki.
5. Międzynarodowe Standardy Wyceny, wyd. polskie, Warszawa 2011.
6. Europejskie Standardy Wyceny, wyd. polskie, Warszawa 2013.

2. Z jakich informacji cenowych i materiałów pomocniczych korzystano?

1. J. Dąbek: „Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną” wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Wydawnictwa i informacje uzyskane z Kujawsko-Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Minikowie (<http://www.kpodr.pl>) dotyczące kalkulacji rolniczych i cen środków produkcji i płodów rolnych.
3. Informacje dotyczące cen płodów rolnych zawarte w Zintegrowanym Systemie Rolniczej Informacji Rynkowej udostępnionego przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi (www.minrol.gov.pl).
4. Informacje rynkowe z lokalnego rynku gruntów niezabudowanych uzyskane z analizy rynku, w tym analizy aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości.
5. Informacje rynkowe dla określenia wysokości strat w uprawach, zasiewach, plantacjach kultur wieloletnich, nasadzeniach roślin użytkowych i ozdobnych itp. W tym m.in. dotyczące cen płodów rolnych i kosztów produkcji rolniczej.

3. Na jaką datę dokonano wyceny?

Wyceny wykonano według cen aktualnych na kwiecień 2015 r.

4. Jak określono wartość służebności przesyłu?

Określenia wartości służebności przesyłu (W_S) dokonuje się z wykorzystaniem następującej ogólnej formuły:

$$W_S = W1 + W2$$

$$W1 = W_j \times S_{OU} \times S$$

[obniżenie wartości]

$$W2 = W_{j1} \times S_{PE} \times k$$

[wynagrodzenie za dalsze korzystanie]

gdzie: W_j – wartość rynkowa 1 m² gruntu bez infrastruktury,
 S_{OU} – powierzchnia o ograniczonym sposobie użytkowania,
 S – współczynnik zmniejszenia wartości gruntu w strefie ograniczonego użytkowania,
 W_{jI} – wartość rynkowa 1 m² z infrastrukturą [$W_{jI} = W_j * (1-S)$],
 S_{PE} – powierzchnia pasa eksploatacyjnego (w tym przypadku tożsama z powierzchnią o ograniczonym sposobie użytkowania),
 k – współczynnik współkorzystania.

Przykład:

WARTOŚĆ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU	
Wartość rynkowa 1 ha gruntu (funkcjonalnej części nieruchomości) bez infrastruktury - W_j	53 450,00 zł/ha
Powierzchnia o ograniczonym sposobie użytkowania (powierzchnia w obrębie pasa technicznego przewodu o szerokości 14,0 m) - $S_{OU} = S_{PE}$	0,0687 ha
Współczynnik zmniejszenia wartości funkcjonalnej części nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania - S	0,5
$W_{S1} = W_j \times S_{OU} \times S$	1 836,00 zł
Wartość rynkowa 1 ha funkcjonalnej części nieruchomości z infrastrukturą (uwzględniająca obniżenie wartości nieruchomości) - $W_{jI} = (W - W_{S1}) / P$	53 010,00 zł/ha
Współczynnik współkorzystania z funkcjonalnej części nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania (pasie technicznym) przez przedsiębiorstwo przesyłowe - k	0,3
$W_{S2} = W_{jI} \times S_{PE} \times k$	1 093,00 zł
Wartość prawa służebności przesyłu $W_S = W_{S1} + W_{S2}$	2 929,00 zł

6. Jak określono wysokość odszkodowania za prognozowane szkody?

Przyjęto następujące zasady wyceny szkód:

- dla określenia wartości **szkód w uprawach polowych**: Wartość szkody przyjęto w wysokości równej pełnej wartości plonów; wartość plonów nie pomniejszono o nieponiesione koszty na ich uzyskanie. Odpowiada ono maksymalnej wielkości szkody – przy założeniu, że powierzchnia zajęcia została wyłączona z uprawy przez jeden sezon agrotechniczny;
- dla określenia wartości **szkód na trwałych użytkach zielonych**: Wartość szkody przyjęto w wysokości równej wielkości przewidywanego plonu zielonej masy w przeliczeniu na jednostki zbożowe i pomnożonej przez cenę jednostki zbożowej (niepomniejszonej o koszty zbioru). Odpowiada ono maksymalnej wielkości szkody – przy założeniu, że powierzchnia zajęcia została wyłączona z uprawy przez jeden sezon agrotechniczny;

- dla określenia wartości szkód związanych z **obniżeniem plonowania**: Wielkość obniżki plonów określono przy uwzględnieniu rodzaju użytku i wysokości plonowania;
- dla określenia wartości strat wynikających z konieczności **wykonania rekultywacji biologicznej**: Wartość strat określono jako sumę zwiększonych nakładów niezbędnych do przywrócenia poprzedniej produktywności gleby oraz dla użytków zielonych także koszt odtworzenia runi,
- wartość strat wynikających z konieczności **usunięcia kamieni** z pola, których pojawienie się związane jest z wykonaniem wykopów: Określono jako koszt mechanicznego usunięcia kamieni z powierzchni pasa montażowego,
- wartość strat wynikających z **niemożności użytkowania części pól poza pasem montażowym** ze względu na brak możliwości dojazdu, zbyt małą powierzchnię do zastosowania uprawy mechanicznej itp, na skutek prowadzenia prac budowlanych: Określono w wysokości równej pełnej wartości plonów za jeden sezon agrotechniczny,
- wartość strat wynikających z konieczności wyłączenia powierzchni gruntu w granicach pasa montażowego przy wnioskach o unijne **dopłaty bezpośrednie**: Określono wysokość utraconej jednolitej płatności obszarowej (tzw. „dopłaty obszarowej”) oraz z tytułu realizacji praktyk rolniczych korzystnych dla klimatu i środowiska (tzw. „płatność za zazielenienie”). Co do pozostałych płatności mają one charakter wybitnie indywidualny i niemożliwy do prognozowania na tym etapie inwestycji. Powodem jest przede wszystkim różnorodność programów oraz bardzo zindywidualizowane kryteria przyznawania dopłat. Właściciele nieruchomości będą mogli w tym przypadku żądać wypłaty dodatkowego odszkodowania na podstawie § 6 ust. 3 umowy przedwstępnej tj.: „W przypadku gdy wartość szkody rzeczywistej przekroczy wartość szkody prognozowanej Udostępniający może żądać wypłaty odszkodowania uzupełniającego. Ciężar udowodnienia wysokości należnego odszkodowania spoczywa na Udostępniającym”. Wymaga to aby właściciel nieruchomości zgłosił Inwestorowi fakt utracenia innych rodzajów płatności.

5. W jaki sposób ustalono przeznaczenie nieruchomości i sposób korzystania z nieruchomości?

Zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane planowanym pozostawieniem na nieruchomości urządzeń przesyłowych, stanowiące składnik wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu szacowane jest przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie ustalono dla funkcjonalnej części działki, rozumianą jako fragment działki przez który planowany jest przebieg projektowanej infrastruktury.

Odszkodowanie za szkody na nieruchomości powstałe na skutek czasowego zajęcia nieruchomości związanego z realizacją inwestycji infrastrukturalnej szacowane jest przy uwzględnieniu faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

6. Co wpływa na wartość rynkową nieruchomości?

Wartość rynkowa nieruchomości rolnej zależy od jej lokalizacji, sąsiedztwa, klasy bonitacyjnej, stopnia kultury rolnej, sposobu użytkowania gruntów, jakości dojazdu oraz ukształtowania powierzchni gruntu. Poniższa tabela przedstawia opis poszczególnych wyżej wymienionych cech rynkowych.

Lp	Cecha rynkowa	Opis cechy
1	Lokalizacja	Wszystkie nieruchomości położone są miejscowościach o podobnym charakterze
2	Sąsiedztwo	Wszystkie nieruchomości położone są w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy zagrodowej i gruntów użytkowanych rolniczo
3	Bonitacja	Dobra – grunty z przewagą klasy III
		Średnia – grunty z przewagą klasy IV
		Słaba – grunty z przewagą klasy V i VI
4	Stopień kultury rolnej	Wszystkie nieruchomości utrzymywane są w wysokiej kulturze rolnej
5	Sposób użytkowania gruntów	Korzystny – grunty orne, sady i grunty inne otaczające grunty orne (np. rowy melioracyjne na gruntach ornym)
		Mało korzystny – użytki zielone i grunty inne otaczające grunty orne (np. rowy melioracyjne na użytkach zielonych)
6	Jakość dojazdu	Korzystny – bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej
		Średnio korzystny – bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni szutrowej
		Mało korzystny – bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni gruntowej
7	Ukształtowanie powierzchni	Korzystne – działka płaska
		Średnio korzystne – działka lekko nachylona
		Mało korzystne – ukształtowanie działki zróżnicowane

INFORMACJA O WIELKOŚCIACH PRZYJĘTYCH DO WYLICZEŃ – STR. 1		
Określone wielkości do kalkulacji wynagrodzenia za służebność przesyłu – ZA 1 HEKTAR		
Wartość jednostkowa nieruchomości. Na terenie gminy Lubień Kujawski wartości nieruchomości mieszczą się w przedziale przedstawionym obok, w zależności od ich cech rynkowych		38 200 - 63 600 zł/ha
Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w pasie technicznym		0,5
Współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie technicznym urządzenia		0,3
Określone wielkości do kalkulacji odszkodowania za szkody na gruntach ornych w pasie montażowym – ZA 1 HEKTAR		
strata pożytków w I sezonie agrotechnicznym		7 298,00 zł/ha
obniżenie plonowania w kolejnych latach		18 245,00 zł/ha
koszt wykonania rekultywacji biologicznej		5 210,00 zł/ha
koszt usunięcia kamieni		3 780,00 zł/ha
strata dopłaty bezpośredniej za powierzchnię gruntu wyłączoną z produkcji (w granicach pasa montażowego)		750,00 zł/ha
razem szkody na gruntach ornych		35 283,00 zł/ha
Określone wielkości do kalkulacji odszkodowania za szkody na użytkach zielonych w pasie montażowym – ZA 1 HEKTAR		
strata pożytków w I sezonie agrotechnicznym		5 772,00 zł/ha
obniżenie plonowania w kolejnych latach		8 658,00 zł/ha
rekultywacji, usunięcia kamieni i odnowienia runi		6 560,00 zł/ha
strata dopłaty bezpośredniej za powierzchnię gruntu wyłączoną z produkcji (w granicach pasa montażowego)		750,00 zł/ha
razem szkody na użytkach zielonych		21 740,00 zł/ha
Określone wielkości do kalkulacji odszkodowania za szkody poza pasem montażowym – ZA 1 HEKTAR		
strata pożytków w I sezonie agrotechnicznym poza pasem montażowym, na części działki wyłączonej z powodu prowadzenia robót	dla gruntów ornych (wraz ze stratą dopłaty bezpośredniej)	8 048,00 zł/ha
	dla trwałych użytków zielonych (wraz ze stratą dopłaty bezpośredniej)	6 522,00 zł/ha

INFORMACJA O WIELKOŚCIACH PRZYJĘTYCH DO WYLICZEŃ – STR. 2			
Przyjęta struktura zasiewów do kalkulacji wielkości odszkodowania			
Zboża	50%		
Kukurydza	25%		
Rzepak	5%		
Buraki cukrowe	20%		
Przyjęta produktywność i ceny plodów do kalkulacji wielkości odszkodowania			
Zboża: ziarno	7,00 t/ha	740,00 zł/t	
Zboża: słoma	7,00 t/ha	200,00 zł/t	
Kukurydza: ziarno	8,50 t/ha	700,00 zł/t	
Rzepak: ziarno	4,80 t/ha	1750,00 zł/t	
Buraki cukrowe	60,00 t/ha	175,00 zł/t	
Wielkości przyjęte do kalkulacji kosztu rekultywacji do odszkodowania			
Rok	Rodzaj prac/nakładów	Pracochłonność / dawka	Cena jednostkowa (zł/jednostkę)
Obornik	obornik	40,00 t/ha	40,00
	rozrzutnik obornika	4,00 h/ha	190,00
	agregat uprawowy	2,00 h/ha	150,00
Nawóz zielony	nasiona	10,00 kg/ha	25,00
	siewnik	2,00 h/ha	120,00
	agregat uprawowy	2,00 h/ha	150,00
Wapnowanie	wapno magnezowe	10,00 t/ha	130,00
	rozsiewacz wapna	4,00 h/ha	115,00
Wielkość przyjęte do kalkulacji utraconych plonów ze względu na obniżenie plonowania			
Rok	Wielkość obniżenia plonowania		
Pierwszy	80%		
Drugi	65%		
Trzeci	50%		
Czwarty	35%		
Piąty	20%		
Szósty	10%		
Wielkości przyjęte do kalkulacji kosztu usunięcia kamieni			
Rodzaj prac/nakładów	Pracochłonność	Cena jednostkowa (zł/jednostkę)	Razem koszty dla rodzaju prac (zł/ha)
STONEBEAR SB 4000	6,00 h/ha	210,00	1260,00



SIGMA CAPITAL
SPÓŁKA PARTNERSKA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

BUCHALIK, JĘDRZEJCZYK, KONOWALCZUK, WYŻGOLIK I PARTNERZY

40-424 KATOWICE, UL. MAGAZYNOWA 21, TEL. 32 605 73 40-49, TEL. 32 605 73 50, www.sigmacapital.pl, biuro@sigmacapital.pl

PODSTAWOWE INFORMACJE

dotyczące pomocy unijnej