

Służebność przesyłu

(gazociąg wysokiego ciśnienia)

2014r

Niniejszy e-book chroniony jest prawem autorskim.

Treści zawartych w e-booku nie można kopiować, ani prezentować w innych opracowaniach, stronach internetowych, forach internetowych i wszelkich innych publikacjach bez zgody autora. Wydruk w formie papierowej wyłącznie na własny użytek właściciela e-booka.

Służebność przesyłu – przykładowa wycena (gazociąg wysokiego ciśnienia).

SPIS TREŚCI:

- 1. Kilka słów wstępnych**
- 2. Metodyka wyceny i porady praktyczne**
- 3. Operat szacunkowy określenia służebności przesyłu.**

W niniejszym poradniku zamieściłem operat szacunkowy obejmujący kilka ciekawych zagadnień utrudniających wykonanie zlecenia:

- służebność przesyłu ustanowiona miała być na prawie wieczystego użytkowania gruntu (jednocześnie brak dostatecznej ilości transakcji prawem u.w. na lokalnym rynku do określenia wartości przez porównanie z u.w.)**
- brak możliwości określenia wartości służebności w podejściu porównawczym, czy też dochodowym.**
- nieruchomości na której ustanowiona miała być służebność położona w dwóch obszarach planistycznych (mieszkaniowa jednorodzinna i zieleń izolacyjna).**

Opracował: Tomasz Matysik.

Copyright by „Nieruchomości Matysik” 72-600 Świnoujście, ul. Wyspowa 4c.

Prawa autorskie należą do Tomasza Matysik.

Świnoujście 2014r

1. Kilka słów wstępnych

Określanie wartości ograniczonego prawa - służebności przesyłu jest zagadnieniem bardzo szerokim i niniejsza publikacja nie będzie zajmować się omówieniem pełnych zasad teoretycznych tego zagadnienia. Główną częścią publikacji jest operat szacunkowy który posłużył w negocjacji pomiędzy właścicielem obciążonej już nieruchomości (obciążenie historyczne) a właścicielem gazociągu.

Podstawową sprawą przy przyjmowaniu tego typu zleceń jest po pierwsze zorientowanie się ogólnie mówiąc w „sytuacji prawnej”. Pod tym pojęciem rozumiem:

- kiedy powstało obciążenie i na jakich warunkach (czy jest jakaś umowa)
- funkcji w planie zarówno w momencie budowy infrastruktury obciążającej jak i w dacie wyceny
- parametrów służebności, czyli ile gruntu ma być konkretnie obciążone (nie mylić tutaj z ze strefą ochronną która może np. wpłynąć na obniżenie wartości gruntu objętego służebnością), parametry te zazwyczaj podaje właściciel infrastruktury, bo on wie ile gruntu potrzebuje do obsługi. Osobiście nie polecam samemu ustalanie tego parametru.

Oczywiście nie przyjmujemy zlecenia zgodnie z „wymogami” zleceniodawcy, tylko zgodnie z obowiązującymi przepisami i stanem faktycznym. Przykładowo dla poniższego operatu szacunkowego zleceniodawca zgłosił się z konkretną „propozycją” aby służebność określić jako obniżenie wartości przy założeniu że działka na której jest gazociąg mogła być budowlana (bo według niego taka by była gdyby właśnie nie ten gazociąg). Analizując jednak tzw. „sytuację prawną” okazało się, że działka ta została obciążona siecią gazu za zgodą właściciela jeszcze w czasach PRL, był to grunt rolny i sieć ta nie przeszkadzała w jego użytkowaniu. W dalszym okresie gdy pracowano nad nowym planem zagospodarowania przestrzennego część terenu przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a część pozostała w korytarzu technicznym sieci gazu (nie były wnoszone protesty). Jak widać właściciel nic tutaj nie stracił bo nieruchomość nie była przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe a teraz częściowo jest (są to zresztą skutki działania planu zagospodarowania przestrzennego a tym się w tym przykładzie nie zajmujemy).

W konkretnym przypadku możliwe jest jedynie określenie wartości służebności przesyłu (czyli ile należy się właścicielowi za fakt iż biegnie rura i właściciel infrastruktury musi mieć ewentualnie możliwość prowadzenia np. prac konserwatorskich), oraz ewentualnie odszkodowania ze bezumowne korzystanie z nieruchomości (w konkretnym przypadku zleceniodawca odstąpił od tego) i obniżenie wartości nieruchomości z faktu przebiegu gazociągu (czyli możliwe są trzy składniki wynagrodzenia).

Podsumowując:

Dla nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu możliwe jest określenie:

- wartości służebności przesyłu (opłata jednorazowa lub roczna)
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu biegnącej infrastruktury

- odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości (o ile wystąpiło)

To tak pokrótce ponieważ różnych sytuacji może być dużo i często trudno je porównywać.

Zwróćmy uwagę, że w poniższym przykładzie (operat szacunkowy), nieruchomość położona jest w dwóch obszarach planistycznych, częściowo zabudowa mieszkaniowa, częściowo zielen izolacyjna. Do tego nie jest to prawo własności a użytkowanie wieczyste. Analiza położenia gazociągu wykazała, że właściwie nie wpływa na wartość użytkową gruntu ponieważ rurociąg biegnie przez środek terenu zieleni izolacyjnej. Diametralnie różna była by sytuacja gdyby przebiegał przez środek terenu budowlanego. Oczywiście aby precyzyjnie określić wpływ na wartość nieruchomości położonej rury należało by porównać podobne nieruchomości bez tej rury i podobne nieruchomości z rurą. Różnica „R” dała by wynik ewentualnego zmniejszenia wartości (ewentualne odszkodowanie za biegnąca rurę).

$$R = WN_{\text{bez rury}} - WN_{\text{z rurą}}$$

Ponieważ na rynku nie było takich nieruchomości, a prawdopodobieństwo zmniejszenia wartości poprzez biegnąca rurę w strefie zieleni izolacyjnej było minimalne (ta część nieruchomości może być zagospodarowana w całości zgodnie z planem, no może bez nasadzeń w rejonie ruch typu drzewa) zleceniodawca odstąpił od tej części odszkodowania (ewentualny koszt opracowania mógł przerosnąć samo odszkodowanie).

2. Metodyka wyceny i porady praktyczne.

Zgodnie ze zleceniem opracowanie służyło wyłącznie określeniu służebności przesyłu jako jednorazowej opłaty.

O czym w ogóle mówimy - służebność przesyłu zgodna z opisem Kodeksu Cywilnego art. 305¹ – 305⁴, a najważniejsze jest tutaj art. 305¹

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Dlatego też wspominałem że to właściciel infrastruktury określa parametry służebności, czyli ile ewentualnie gruntu potrzebuje do obsługi zgodnie z przeznaczeniem urządzeń.

Jak teraz określamy wartość takiego prawa ?

Najprostszym i jednocześnie najlepszym sposobem jest według poniższego wzoru:

$$W_s = P \times W_{s1}$$

Gdzie:

W_s = wartość prawa służebności przesyłu

P - powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania

W_{s1} – wynagrodzenie za 1 m² służebności przesyłu określone na podstawie danych z umów