Dz.U.02.230.1924

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 27 listopada 2002 r.

w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

(Dz. U. z dnia 24 grudnia 2002 r.)
Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

1) „ustawie" - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
2) „stanie nieruchomości" - rozumie się przez to stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

Rozdział 2
Określanie wartości nieruchomości

§ 2.

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

§ 3.

Określanie wartości rynkowej nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4.

1. Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.
2. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane.

§ 5.

1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 6.

1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od średnich cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

§ 7.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 8.

1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.
2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.
3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten ustala się w wysokości odpowiadającej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 9.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

§ 10.

1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.
2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości podobnych.

§ 11.

1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych, wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskiwania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych.
2. Liczba lat, o których mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.
3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej relację między rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na ich nabycie, oraz uwzględniać stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości.

§ 12.

Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 10 ust. 1 i 2, oraz strumieni pieniężnych, o których mowa w § 11 ust. 1, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego, innych podatków oraz opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 13.

1. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.
2. Współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych z nieruchomości.

§ 14.

Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości na indywidualne potrzeby inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia co do rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwości sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w operacie szacunkowym.

§ 15.

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 16.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości stosuje się metodę pozostałościową, jeżeli nieruchomość ma być przedmiotem robót polegających na zabudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie. Wartość nieruchomości można określić dla gruntu, dla gruntu wraz z jego częściami składowymi lub oddzielnie dla części składowych gruntu.

Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się przez obliczenie, jaką wartość będzie miała nieruchomość po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 i po odjęciu od tej wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem przeciętnych zysków inwestora.

§ 17.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m3 drewna.
3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości oraz nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.
4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.
5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, są określone w załączniku do rozporządzenia.

§ 18.

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:

1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne - położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne - stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

§ 19.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe.

§ 20.

1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.
2. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach.
3. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych albo o kwotę równą kosztom ich likwidacji.

§ 21.

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia, metodę kosztów zastąpienia albo metodę kosztów likwidacji.

§ 22.

1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.
2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się, ile wyniosłyby koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji, jaką spełniają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy użyciu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.
3. Przy metodzie kosztów likwidacji określa się, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2, koszty likwidacji części składowych gruntu.

§ 23.

1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.
2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się przez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

§ 24.

1. Metodę kosztów likwidacji stosuje się przy użyciu technik określonych w § 23. Wartość nieruchomości określona tą metodą równa się wartości gruntu pomniejszonej o koszty likwidacji części składowych gruntu.
2. W przypadku możliwości odzyskania materiałów pozostałych po rozbiórce, wartość, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość tych materiałów.

§ 25.

W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu przydatnego do korzystania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Rozdział 3
Określanie wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych

§ 26.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości, jeżeli cel wyceny lub występujące uwarunkowania wymagają szczególnego sposobu ich wyceny.

§ 27.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.
2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na międzynarodowych rynkach nieruchomości.

§ 28.

1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego określonego w § 30 ust. 3.

§ 29.

1. Przy ustalaniu ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności. Przy stosowaniu podejścia porównawczego przyjmuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.
2. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków i ich części oraz innych urządzeń.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepis ust. 1.
4. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3, określa się według stanu nieruchomości i cen odpowiednio na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 30.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w

ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego policzonego według wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0{,}25 \cdot \frac{T - t}{T},$$

gdzie:
Wk - współczynnik korygujący,
Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,
R - stopa, o której mowa w art. 70 ust. 3 ustawy,
T - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,
T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 31.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego według wzoru określonego w § 30 ust. 3.

§ 32.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 30.

§ 33.

1. Jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu istnieje potrzeba określenia jego wartości, wartość tego lokalu określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej.
2. Warunkiem przystąpienia do określenia wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, jest posiadanie zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).
3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości.
4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

§ 34.

Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.

§ 35.

1. Przy ustalaniu ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub przy aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy.
4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości, w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepisy § 36 stosuje się odpowiednio.

§ 36.

1. Przy ustalaniu ceny nieruchomości, na której dokonano nakładów mających wpływ na wartość nieruchomości, określa się jej wartość łącznie z tymi nakładami.
2. Z wartości nieruchomości wyodrębnia się wartość nakładów po ustaleniu zakresu rzeczowego tych nakładów.
3. Wartość dokonanych nakładów odpowiada różnicy wartości uwzględniającej stan nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem tych nakładów.
4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów, wartość nakładów można określać jako równą wartości uwzględniającej stan nieruchomości po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik dokonanych nakładów ustala się jako:

1) stosunek kosztów nakładów obliczonych z uwzględnieniem zakresu rzeczowego dokonanych nakładów oraz cen robót uzyskanych na rynku lokalnym, wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo
2) udział nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych

- z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

§ 37.

1. Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.
2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:

1) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m2 gruntów o funkcji wyznaczonej dla tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni;
2) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni; jeżeli wartość 1 m2 gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, jest niższa niż wartość 1 m2 tych działek, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

3. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 i w art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.
4. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, a ceny na dzień zawarcia umowy, jeżeli

nabycie następuje w drodze umowy, albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wywłaszczenia.
5. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części w celu ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.1)), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r., a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Nie uwzględnia się nakładów dokonanych po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.

§ 38.

Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy § 37 ust. 1 i 2.

§ 39.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.
3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

§ 40.

Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 3 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości, spowodowaną działaniami dokonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości.

§ 41.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, w celu ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

§ 42.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98 ust. 4 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale.
2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, z tym że jej powierzchnię pomniejsza się o powierzchnię gruntów wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie.
3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna, z pominięciem wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie, które to działki z mocy prawa przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3, wartość nieruchomości określa się na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

§ 43.

Przepisy § 42 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

§ 44.

1. Wartość poniesionych szkód na nieruchomości oraz zmniejszenie wartości nieruchomości na potrzeby, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, określa się w sposób wymieniony w ust. 2 i 3.
2. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości uwzględnia się w szczególności:
   1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
   2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.
3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się:
   1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
   2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
   3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
   4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

§ 45.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe.
2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się:
   1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
   2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
   3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na krajowym lub międzynarodowym rynku nieruchomości;
   4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.
3. Przy stosowaniu podejścia dochodowego uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

§ 46.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:

1) w celu określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m2 tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m2 gruntów o funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, przeważającej wśród gruntów przyległych;

2) w celu określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości.

2. Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne albo krajobrazowe, uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości.

§ 47.

Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin niestanowiących części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.2)), nie uwzględnia się wartości złoża.

§ 48.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.

2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

3. Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiąganych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

5. Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe, uwzględniając zasobność złoża pozostałego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.

6. Przy określaniu wartości, o którym mowa w ust. 1-5, uwzględnia się dokumentację geologiczną złoża kopaliny, dokumentację mierniczo-geologiczną złoża oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu górniczego.

§ 49.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

§ 50.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania oraz opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.3)), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a ceny - z dnia zbycia nieruchomości.

Rozdział 4
Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego

§ 51.

1. Operat szacunkowy jest sporządzany w formie pisemnej, ze szczególną starannością i zgodnie ze stanem nieruchomości.
2. Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego.

§ 52.

1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:
   1) określenie nieruchomości i zakresu wyceny;
   2) określenie celu wyceny;
   3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
   4) ustalenie daty określenia wartości nieruchomości;
   5) opis stanu nieruchomości;
   6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów;
   7) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
   8) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
   9) wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.
2. Kwotę wartości nieruchomości zaokrągla się do pełnych złotych.
3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
4. Operat szacunkowy powinien zawierać uzasadnienie dokonanej wyceny nieruchomości.
5. Do operatu szacunkowego dołącza się dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.
6. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

§ 53.

1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający wycenę nieruchomości podpisuje operat szacunkowy oraz podaje numer posiadanych uprawnień do szacowania nieruchomości.
2. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują i podają numery uprawnień wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 54.

Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612).

§ 55.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

1) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623.
2) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 117, poz. 1007, Nr 153, poz. 1271 i Nr 166, poz. 1360.
3) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112.

ZAŁĄCZNIK

WSKAŹNIKI SZACUNKOWE GRUNTÓW

1. Wskaźniki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych								
	klasy gruntów:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha łąk i pastwisk						
	klasy gruntów:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	85	76	50	20	6	1

2. Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu, na którym został założony sad.
3. Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.
4. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybackie wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu,

2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.

5. Dla gruntów pod stawami rybackimi wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu,

2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.

6. Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane - w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb;

2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy VI gruntu ornego.

7. Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w m^3 drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy				
	grupy typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Grupy typów siedliskowych lasów tworzą:
Grupę 1: lasy: świeży, wilgotny, łęgowy i górski oraz ols jesionowy i ols górski,
Grupę 2: lasy mieszane: świeży, wilgotny i bagienny, wyżynny, górski i ols,
Grupę 3: bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny i górski,
Grupę 4: bory: świeży, wilgotny, górski,
Grupę 5: bory: suchy i bagienny.