

## 985

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 14 lipca 2011 r.

**zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.<sup>1)</sup>) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 oraz z 2005 r. Nr 196, poz. 1628) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są 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, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”;

2) w § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.”;

3) § 12 i 13 otrzymują brzmienie:

„§ 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.”;

4) w § 18 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.”;

5) w § 22 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.”;

6) § 25 i 26 otrzymują brzmienie:

„§ 25. Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

§ 26. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne lub braku stawek czynszu uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.”;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789 i Nr 163, poz. 981.

- 7) w § 28:
- a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- „5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1—4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.”,
- b) dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:
- „6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.”;

8) § 33 otrzymuje brzmienie:

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

9) w § 34 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4—6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.”;

10) w § 35 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przepisy ust. 1—5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.”;

11) § 36 i 37 otrzymują brzmienie:

„§ 36. 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględ-

nienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni

— powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1—4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. — Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację

publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.<sup>2)</sup>), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;

- 2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);
- 4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;
- 5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

§ 37. Przepisy § 36 ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod linie kolejowe, a w szczególności:

- 1) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.<sup>3)</sup>);

2) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod linie kolejowe, o którym mowa w art. 9y ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.<sup>4)</sup>);

3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;

4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod linie kolejowe w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.”;

12) w § 40 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 148 ust. 4 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określenia wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.”;

13) uchyla się § 41 i 42;

14) w § 45 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy określaniu wartości nieruchomości zarzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.”;

15) uchyla się § 50;

16) w § 54 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.”;

17) w § 56 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyliczenia.”.

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

Prezes Rady Ministrów: *D. Tusk*

<sup>2)</sup> 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, z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623 oraz z 2009 r. Nr 31, poz. 206.

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 6, poz. 63, Nr 80, poz. 720 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 120, poz. 1252, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 12, poz. 63 i Nr 157, poz. 1119, z 2008 r. Nr 97, poz. 624, Nr 193, poz. 1196 i Nr 206, poz. 1289, z 2009 r. Nr 64, poz. 33 oraz z 2010 r. Nr 108, poz. 686 i Nr 247, poz. 1651.

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 176, poz. 1238 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 59, poz. 359, Nr 144, poz. 902, Nr 206, poz. 1289 i Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 18, poz. 97, Nr 19, poz. 100, Nr 98, poz. 817, Nr 115, poz. 966, Nr 157, poz. 1241 i Nr 214, poz. 1658 oraz z 2011 r. Nr 5, poz. 13, Nr 102, poz. 586 i Nr 106, poz. 622.