Projekt z dnia 16 czerwca 2023 r.

R O Z P O R Z Ą D Z E N I E

M I N I S T R A R O Z W O J U I T E C H N O L O G I I [1)]

z dnia …

w sprawie wyceny nieruchomości

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik;
2) sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw;
3) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
4) sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia;
5) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości, z uwzględnieniem ich rodzajów;
6) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzania jego aktualności;
7) uwarunkowania dla określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.

§ 2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

1) ustawa – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
2) jednostka porównawcza nieruchomości – podstawowa jednostka miar, służąca porównywaniu cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny;

[1)] Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 838).

3) nieruchomość leśna – grunt, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726 i 2311 oraz z 2023 r. poz. 412 i 803);
4) nieruchomość zadrzewiona i zakrzewiona – grunt zadrzewiony i zakrzewiony, o którym mowa w § 9 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 i 1781);
5) pas służebności przesyłu – powierzchnia nieruchomości lub jej część wzdłuż urządzenia przesyłowego, niezbędna do wykonywania przez przedsiębiorcę przesyłowego uprawnień objętych treścią służebności przesyłu;
6) współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu – stopień ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w prawo własności nieruchomości;

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych lub innych praw do nieruchomości, a także na określaniu wartości nieruchomości obciążonej tymi prawami.

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

3. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. Ograniczony zakres oględzin wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. 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.

5. W przypadkach uzasadnionych rodzajem nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

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

§ 4. Rozporządzenie nie narusza sposobów określania wartości nieruchomości ustalonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik

§ 5. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 6. 1. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny i dostępności danych określa się rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania cen.

2. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo ekonomiczne i gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

3. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystuje się dane o cenach transakcyjnych nieruchomości pochodzące z aktów notarialnych. Na podstawie informacji wynikających z tych aktów, w tym w szczególności warunków zawarcia transakcji, ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości. Ceny transakcyjne należy odnosić do wybranej jednostki porównawczej.

4. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości, lecz nie dłuższym niż dwa lata przed tą datą. W przypadkach uzasadnionych małą aktywnością rynku nieruchomości do porównań przyjmuje się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie dłuższym niż dwa lata. Przyjęcie dłuższego okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się także przyjmowanie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu po dniu, na który określa się wartość nieruchomości wycenianej.

5. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane zawarte w szczególności w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin

nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

6. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub odstąpienie od aktualizacji cen transakcyjnych wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

7. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na analizowanym rynku nieruchomości.

8. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy, a także sprzedaż w drodze przetargu.

§ 7. 1. Cechy rynkowe to te właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cen transakcyjnych oraz cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać oraz określić i opisać jej skalę ocen.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ cech rynkowych na zróżnicowanie cen nieruchomości ocenia się przez określenie wag cech rynkowych. Wagi cech rynkowych określa się na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wiarygodny sposób.

§ 8. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 9. 1. 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 znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty

cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic w skalach ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań.

2. 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych oraz z obliczonych zakresów współczynników korygujących według wzoru:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i \times P$$

gdzie:

W – wartość nieruchomości;

$C_{śr}$ – cena średnia;

u_i – wielkość i-tego współczynnika korygującego;

n – liczba współczynników korygujących odpowiadająca liczbie cech rynkowych;

P – powierzchnia nieruchomości wycenianej.

Zakres współczynników korygujących dla każdej cechy rynkowej oblicza się na podstawie zakresu sumy współczynników korygujących oraz wagi cechy rynkowej. Zakres sumy współczynników korygujących określa się według zależności:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}}\right]$$

3. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 6 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

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

§ 11. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody, o których mowa w ust. 3.

3. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości, w szczególności wpływy z reklam lub innych urządzeń zamontowanych na nieruchomościach.

4. 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. 3. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 12. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

2. Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych, a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

3. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

§ 13. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym 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.

4. Stopę dyskontową ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 14. Przy obliczaniu strumieni dochodów, o których mowa w § 12 i 13, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 15. 1. 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.

2. 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.

§ 16. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

§ 17. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 18. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

§ 19. 1. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2) znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa w § 18 ust. 1;
3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 20. 1. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 27 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu oraz powiększonemu o wartość materiałów pozostałych po likwidacji.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 26.

3. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.

4. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 21. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych i leśnych, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 22. 1. W odniesieniu do nieruchomości rolnych wskaźnik szacunkowy gruntu oznacza dziesięciokrotność aktualnego na dzień wyceny średniego plonu ziarna żyta z 1 hektara, wyrażonego w decytonach, ogłaszanego dla kraju przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Wartość nieruchomości rolnej określa się z uwzględnieniem powierzchni klasy bonitacyjnej użytku rolnego, wskaźnika szacunkowego gruntu, współczynnika korekcyjnego, ceny 1 decytony ziarna żyta i współczynników korygujących uwzględniających szczególne cechy, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1, według wzoru:

$$W_R = W_{SZ} \times C \times \left[\sum_{i=1}^{n} (P_i \times W_{kbo}) \times \left(1 + \sum_{i=1}^{m} K_i\right)\right]$$

gdzie:

W_R – wartość nieruchomości rolnej;

W_{sz} – wskaźnik szacunkowy gruntu;

C – cena 1 decytony ziarna żyta;

P_i – powierzchnia właściwej klasy bonitacyjnej użytku rolnego w ha;

W_{kbo} – współczynnik korekcyjny;

K_i – współczynniki korygujące;

n – liczba wyodrębnionych klas w użytkach rolnych;

m – liczba cech korygowanych.

3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego.

§ 23. 1. W odniesieniu do nieruchomości leśnych wskaźnik szacunkowy gruntu określa się w zależności od wieku rębności, głównego gatunku lasotwórczego na danym siedlisku i klasy bonitacyjnej drzewostanu w metrach sześciennych drewna.

2. Wartość nieruchomości leśnej określa się z uwzględnieniem wskaźnika szacunkowego gruntu, powierzchni drzewostanu o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej oraz wieku rębności, ceny 1 m^3 drewna oraz współczynników korygujących uwzględniających szczególne cechy, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 2, według wzoru:

$$W_L = C_L \times \left[\sum_{i=1}^{n} W_{BGi} \times P_i \times \left(1 + \sum_{i=1}^{m} K_i\right)\right]$$

gdzie:

W_L – wartość nieruchomości leśnej;

W_{BGi} – wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego;

P_i – powierzchnia gruntu w ha porośniętego drzewostanem o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej oraz wieku rębności (powierzchnia wyłączenia taksacyjnego);

C_L – cena 1 m^3 drewna;

K_i - współczynniki korygujące;

n – liczba wyodrębnionych wyłączeń taksacyjnych;

m – liczba cech korygowanych.

3. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

4. Przy określaniu głównych gatunków lasotwórczych oraz wieku rębności wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów.

§ 24. 1. Klasy bonitacyjne przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości.

2. Współczynniki korekcyjne w zależności od klasy bonitacyjnej oraz od położenia w okręgu podatkowym dla nieruchomości rolnych, a także wskaźniki szacunkowe gruntów dla nieruchomości leśnych, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

3. Okręg podatkowy, o którym mowa w ust. 2, przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

4. Zastosowanie metody wskaźników szacunkowych gruntów do określenia wartości nieruchomości rolnych lub leśnych wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 25. 1. Przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się ustalone na podstawie analizy rynku współczynniki korygujące dla następujących cech:

1) w odniesieniu do nieruchomości rolnych – dogodność dojazdu, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę, trudność uprawy, strukturę przestrzenną;
2) w odniesieniu do nieruchomości leśnych – 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, dogodność dojazdu, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne, strefę zagrożenia pożarowego terenów leśnych.

2. Współczynniki, o których mowa w ust. 1, ustala rzeczoznawca majątkowy w granicach od -0,1 do 0,1. W odniesieniu do cech nieruchomości leśnych takich jak szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym oraz strefa zagrożenia pożarowego terenów leśnych dopuszcza się ustalenie współczynników w granicach od -0,2 do 0.2.

§ 26. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 27. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o podobnych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne albo zużycie łączne.

4. Sposoby określania stopnia zużycia części składowych gruntu stanowiących obiekty budowlane określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 28. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

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.

§ 29. 1. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

2. 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.

3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

5. Szczegółowe sposoby określania kosztów odtworzenia albo kosztów zastąpienia określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

Rozdział 3

Sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw

§ 30. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności w podejściu porównawczym przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności.

2. 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 pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

3. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 2, wartość prawa własności nieruchomości określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 31 ust. 6.

§ 31. 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.

2. Przy wyborze nieruchomości, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz niewykorzystany okres trwania tego prawa.

3. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dopuszcza się zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

5. Wartość, o której mowa w ust. 4, określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym.

6. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tą określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_R}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0{,}25 \times \frac{T - t}{T}$$

gdzie:

W_k – współczynnik korygujący;

S_R – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T – liczba lat na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 32. 1. Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej jako praw niezbywalnych, określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość.

2. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości prawami, o których mowa w ust. 1, na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości gdyby nie była obciążona albo jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują.

3. Przy określaniu wartości praw, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas na który te prawa zostały ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela albo rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Uwzględnia się także fakt współkorzystania z nieruchomości lub jej części przez osoby, którym przysługują prawa wymienione w ust. 1.

4. Przy określaniu wartości praw, o których mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 5, podejście dochodowe z pominięciem wartości rezydualnej, według następujących wzorów:

1) jeżeli w okresie trwania praw, dochody roczne wynikające z korzyści jakie mógłby osiągać właściciel nieruchomości są stabilne:

$$W_{OPR} = D \times \frac{\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]}{r}$$

gdzie:

W_{OPR} – wartość praw;

D – dochody roczne;

n – okres trwania praw w latach;

r – stopa dyskontowa w postaci ułamka dziesiętnego.

2) jeżeli w okresie trwania praw, dochody roczne wynikające z korzyści jakie mógłby osiągać właściciel nieruchomości są zmienne:

$$W_{OPR} = \sum_{i=1}^{n} \frac{D_i}{(1+r)^i}$$

gdzie:

W_{OPR} – wartość praw;

D_i – zmienne dochody roczne w okresie trwania prawa;

N – okres trwania praw w latach;

r – stopa dyskontowa w postaci ułamka dziesiętnego.

5. Wartość służebności gruntowej można określić w podejściu porównawczym jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami gruntowymi i ceny nieruchomości podobnych, dla których nie ustanowiono służebności gruntowej.

6. W przypadku gdy prawa, o których mowa w ust. 1, są lub będą wykonywane tylko na części nieruchomości, a ich wykonywanie nie powoduje zmiany wartości pozostałej części nieruchomości, wartość tych praw określa się biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której prawa są lub będą wykonywane.

§ 33. 1. Przy określaniu wartości służebności przesyłu, ustanowionej dla urządzeń przesyłowych, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339 oraz z 2023 r. poz. 326), uwzględnia się cel wyceny, okres, na który służebność została lub zostanie ustanowiona oraz zakres uprawnień

przedsiębiorcy przesyłowego i zakres ograniczeń właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości w korzystaniu z tej nieruchomości.

2. W przypadku, gdy służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana tylko na części nieruchomości, a jej wykonywanie nie powoduje zmiany wartości pozostałej części nieruchomości, wartość służebności przesyłu określa się biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana.

3. Wartość służebności przesyłu określa się w podejściu porównawczym jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami przesyłu i ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi urządzeniami, dla których nie ustanowiono służebności przesyłu.

4. Wartość służebności przesyłu określa się w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów, bez uwzględniania wartości rezydualnej nieruchomości, jeżeli dostępne są czynsze za korzystanie z podobnych urządzeń posadowionych na podobnych nieruchomościach.

5. W przypadku braku danych rynkowych, o których mowa w ust. 3 i 4, wartość służebności przesyłu określa się jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości w tym pasie, określonej z uwzględnieniem obciążenia innymi urządzeniami, lokalizacji urządzenia i jego posadowienia oraz współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego.

6. Dla sytuacji typowych współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego przybiera wielkości:

1) dla urządzeń podziemnych: $\leq 0{,}3$;
2) dla urządzeń nadziemnych: $\leq 0{,}5$;
3) dla urządzeń naziemnych: 1;
4) dla urządzeń posadowionych w pasach przeznaczonych do przejścia i przejazdu, w tym dróg wewnętrznych: $\leq 0{,}1$.

7. W pasie służebności przesyłu należy wyodrębnić jednorodne obszary korzystania i przyjąć dla nich odpowiednie współczynniki, o których mowa w ust. 6.

§ 34. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane na rynku przy sprzedaży tego prawa ustanowionego na nieruchomościach podobnych.

2. Jeżeli na rynku, właściwym ze względu na położenie wycenianego lokalu, brak jest transakcji sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub liczba tego rodzaju transakcji jest niewystarczająca, wartość tego prawa określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaż nieruchomości lokalowych, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

3. W operacie szacunkowym, w opisie stanu prawnego lokalu wykazuje się spółdzielnię mieszkaniową jako właściciela lokalu oraz odrębnie wykazuje się osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

4. Przy określaniu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uwzględnia się dane z dokumentów uzyskanych z właściwej spółdzielni mieszkaniowej dotyczące budynku, w którym położony jest lokal, a w szczególności rok budowy, rodzaj konstrukcji, kubaturę, powierzchnie użytkowe, dane dotyczące remontów oraz informacje o transakcjach sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali podobnych.

5. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się metodę inwestycyjną, przy czym:

1) stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku lokali podobnych stanowiących przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokali, a w przypadku niewystarczających danych, na podstawie rynku lokali podobnych stanowiących przedmiot prawa własności;
2) stopę dyskontową ustala się zgodnie z § 13 ust. 4 i § 15 ust. 2;
3) prognozowane dochody ustala się na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszów możliwych do uzyskania przez wynajmującego z uwzględnieniem części kosztów eksploatacyjnych związanych z nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni mieszkaniowej, które przypadają na lokal, do którego prawo jest wyceniane.

§ 35. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, a ustanowienie tych praw wpływa na zmianę wartości nieruchomości, przepis § 32 ust. 1–4 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 36. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, wartość nieruchomości określoną bez uwzględnienia praw obciążających tę nieruchomość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa.

3. Suma wartości nieruchomości obciążonej oraz wartości praw obciążających tę nieruchomość nie może być większa niż wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby nie była obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.

4. 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.

5. Przepisy ust. 2–4 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.

Rozdział 4

Sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów

§ 37. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 144 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się indywidualny charakter nieruchomości, a w szczególności jej powierzchnię, zasięg nieruchomości objętej wpływem infrastruktury, zakres korzystania z infrastruktury, odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

§ 38. 1. Wartość nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ustawy, określa się:

1) dla stanu po podziale jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi;
2) dla stanu przed podziałem na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne, które zgodnie z przepisami mogły ulec podziałowi, ale były przedmiotem sprzedaży zanim dokonano ich podziału.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 2 określa się parametrycznie, przyjmując za podstawę wartość określoną dla stanu nieruchomości po podziale, z uwzględnieniem współczynnika wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału oraz kosztów podziału, według wzoru:

$$W_I = W_{II} \times (1 - E) + K_p$$

gdzie:

W_I – wartość gruntu według stanu przed podziałem;

W_{II} – wartość gruntu według stanu po podziale określona zgodnie z przepisem ust. 1 pkt 1;

E – współczynnik wzrostu wartości nieruchomości, wyrażający ekonomiczną korzyść podziału wynikającą z ułatwień w sprzedaży nieruchomości, ustalony w zależności od aktywności rynku lokalnego w granicach od 0,02 do 0,06;

K_p – koszty podziału nieruchomości ustalone z rynku usług geodezyjnych.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

3. Współczynnik wzrostu wartości nieruchomości, w zależności od występujących uwarunkowań, określa załącznik nr 3 do rozporządzenia.

§ 39. Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 107 ustawy, nie uwzględnia się części składowych tych nieruchomości.

§ 40. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowań albo opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1, ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), a także dla ustalenia ceny wykupu, o której mowa w art. 36 ust. 1 pkt 2 tej ustawy przyjmuje się jej stan z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.

2. Wartość nieruchomości określa się według poziomu cen:

1) z dnia, w którym następuje ustalenie odszkodowania, chyba że w oparciu o art. 363 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny jest wymagane przyjęcie innej daty – w przypadku ustalania odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) z dnia wykupu – w przypadku ustalania ceny wykupu, o której mowa w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Przedmiotem wyceny, o której mowa w ust. 1, może być cała nieruchomość albo jej część o wyraźnie wyodrębnionych granicach.

§ 41. Przy określaniu wartości nieruchomości w celu sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu miejscowego określa się wartości nieruchomości typowych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w uchwalonym lub zmienionym planie miejscowym.

§ 42. 1. Na potrzeby ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314), określa się wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności oraz wartość tej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności stosuje się przepis § 30, przyjmując stan nieruchomości, jej przeznaczenie i ceny z dnia wydania decyzji o przekształceniu.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru, o którym mowa w § 31 ust. 6.

§ 43. 1. Na potrzeby ustalenia wysokości dopłaty, o której mowa w art. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904), stosuje się przepis § 45 ust. 1.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości, jej przeznaczenie i ceny z dnia przekształcenia.

§ 44. 1. Dla celów, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 21 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i wypłaty osobie uprawnionej należnej z tego tytułu kwoty, określa się wartość lokalu mieszkalnego jako przedmiotu prawa własności, stosując przepis § 69.

2. Dane o lokalu mieszkalnym, w tym pomieszczenia przynależne i udział w nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przyjmuje się w szczególności z ogłoszenia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

3. Ceny transakcyjne uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się na dzień ogłoszenia o przetargu, o którym mowa w ust. 2.

§ 45. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo dla celu aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze, z uwzględnieniem § 31 ust. 4 i 5.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, z zastrzeżeniem § 30 ust. 2 i 3 oraz § 31 ust. 4 i 5.

3. 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 lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Wartość nieruchomości, o których mowa w ust. 1–3, 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. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, przyjmuje się aktualny stan zagospodarowania tej nieruchomości.

5. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 31.

6. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celu, o którym 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 określonego według wzoru zamieszczonego w § 31 ust. 6.

§ 46. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat rocznych 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 wartość budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

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. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepisy § 73 stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności. Przepisy ust. 3 i 4 oraz § 31 stosuje się odpowiednio.

§ 47. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 1 i 2 oraz art. 134 ust. 1 i 2 ustawy.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty prawa własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości – z dnia ustalenia odszkodowania.

3. Datę utraty prawa własności, o której mowa w ust. 2, określa w zleceniu zamawiający wycenę, przedkładając rzeczoznawcy majątkowemu dokumenty potwierdzające tę datę oraz dokumenty potwierdzające stan nieruchomości w tej dacie.

§ 48. Przy określaniu wartości nieruchomości, których przepadek orzeczono na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku stwierdzenia nieważności tego orzeczenia zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 23 lutego 1991 r. o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa Polskiego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1693), stosuje się przepisy § 47.

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

§ 50. 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 wykorzystywania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

§ 51. 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 2023 r. poz. 162) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia 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, zgodne 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^2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m^2 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. z 1998 r. poz. 872, z późn. zm.[2)]), 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 2020 r. poz. 2008);
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.

§ 52. Przepisy § 51 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 i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2022 r. poz. 2542);

[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. poz. 1126, z 2000 r. poz. 70, 136, 228, 239, 632, 1041 i 1312, z 2001 r. poz. 497, 1084, 1194 i 1623, z 2009 r. poz. 206 oraz z 2016 r. poz. 2260.

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 2023 r. poz. 602);
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.

§ 53. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie:
1) uwzględnia się obciążenie nieruchomości prawem dożywocia;
2) nie uwzględnia się praw rzeczowych i innych praw obciążających nieruchomość ustanowionych po dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu oraz nakładów poniesionych na nieruchomość po tym dniu.

§ 54. 1. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, 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 udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń wymienionych w art. 124 ust. 1 ustawy.

2. Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 4 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości spowodowaną działaniami dokonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości.

§ 55. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, o której mowa w art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.[3)]) oraz w art. 21 ust. 8 ustawy z dnia 23 marca 2017 r.

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1933, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825 i 996.

o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339), przyjmuje się stan nieruchomości i poziom cen na dzień wyceny. Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.

2. Rzeczoznawca majątkowy wskazuje obszary ryzyka związanego z przyjęciem wycenianej nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia. W szczególności ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Analiza obszarów ryzyka stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

3. Wycenę nieruchomości można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez instytucje oferujące usługi finansowe, zwane dalej wierzycielami, o ile uwarunkowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio, gdy wyceniana nieruchomość stanowi lub będzie stanowić zabezpieczenie innego zobowiązania ustanowionego na rzecz wierzyciela.

Rozdział 5

Sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju lub występujących uwarunkowań

§ 56. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych lub leśnych przedmiotem wyceny może być nieruchomość jako całość bądź oddzielnie grunt oraz jego części składowe.

2. W przypadku braku możliwości wyceny nieruchomości jako całości, określenia wartości nieruchomości rolnych i leśnych o wielu sposobach użytkowania i dużej różnorodności części składowych dokonuje się przez wydzielenie funkcjonalnych części nieruchomości celem ich odrębnej wyceny, z uwzględnieniem cech charakteryzujących te części. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 57. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości rolnej uwzględnia się w szczególności:

1) dla nieruchomości niezabudowanej i nieprzeznaczonej pod zabudowę budynkami lub budowlami rolniczymi – rodzaj użytku rolnego, lokalizację, dogodność dojazdu, jakość

bonitacyjną, ukształtowanie przestrzenne, kulturę rolną, trudność uprawy, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;

2) dla nieruchomości zabudowanej lub przeznaczonej pod zabudowę budynkami i budowlami rolniczymi – lokalizację, różnorodność istniejącej zabudowy, stan tej zabudowy, występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości leśnej uwzględnia się w szczególności:

1) cechy taksacyjne drzewostanu;
2) typ siedliskowy lasu;
3) stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego;
4) położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany;
5) położenie nieruchomości w strefie zagrożenia występowaniem szkodników;
6) położenie w odniesieniu do dróg głównych oraz siedlisk;
7) wyposażenie w budynki, budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz stan tej zabudowy;
8) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej wykorzystuje się w szczególności:

1) dane zawarte w klasyfikacji gleboznawczej;
2) mapy glebowo – rolnicze;
3) mapy zasobności gleb;
4) dokumenty gospodarcze;
5) publikacje specjalistyczne.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości leśnej wykorzystuje się w szczególności:

1) plan urządzenia lasu, w tym opis taksacyjny lasu;
2) inne dostępne opracowania specjalistyczne.

§ 58. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej jednostką porównawczą jest 1 hektar fizyczny.

2. Jeżeli wymaga tego cel wyceny, w przypadku, gdy na nieruchomości rolnej znajdują się uprawy i zasiewy wartość tej nieruchomości określa się jako sumę wartości gruntu oraz wartości tych upraw i zasiewów. Przy wycenie upraw i zasiewów określa się wartość

spodziewanych pożytków, a jeżeli określenie tych pożytków jest niemożliwe, określa się koszty poniesionych nakładów.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych, które są ugorowane lub odłogowane stosuje się podejście porównawcze.

4. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, przy określaniu wartości nieruchomości rolnych, o których mowa w ust. 3, stosuje się podejście mieszane metodę pozostałościową, określając różnicę pomiędzy wartością gruntu o podobnych cechach pozostającego w uprawie, a kosztami przywrócenia wycenianego gruntu do stanu rolniczego wykorzystania.

5. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 3 lub 4, stosuje się przepis § 20.

§ 59. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej, na której znajdują się plantacje kultur wieloletnich uwzględnia się inwentaryzację nasadzeń i ich fazę rozwojową, oraz określa się:

1) w podejściu porównawczym lub dochodowym – wartość całej nieruchomości rolnej, uwzględniając w szczególności lokalizację i sąsiedztwo nieruchomości, gatunek i odmianę uprawianej rośliny, liczbę lat pozostałych do zakończenia plonowania, poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo-przyrodnicze, wyposażenie w budowle i inne urządzenia oraz wysokość czynszów;
2) w podejściu kosztowym – oddzielnie wartość gruntu oraz wartość plantacji kultur wieloletnich, przyjmując za czas trwania plantacji okres od rozpoczęcia przygotowania gruntu pod plantację do końca okresu plonowania oraz jej likwidacji.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej, na której znajduje się plantacja kultur wieloletnich uwzględnia się budowle i urządzenia trwale związane z gruntem, które są niezbędne dla prawidłowego użytkowania plantacji.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej, dla której uzasadnione jest przyjęcie założenia likwidacji całości lub części plantacji kultur wieloletnich stosuje się podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.

§ 60. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej wykorzystywanej jako staw rybny uwzględnia się w szczególności lokalizację i sąsiedztwo, warunki wodne, rodzaj produkcji, wyposażenie w budowle wodne i inne urządzenia.

§ 61. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości leśnej jednostką porównawczą jest 1 hektar fizyczny.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości leśnych:

1) której częściami składowymi są drzewostany stanowiące uprawy i młodniki lub
2) w której wartość rynkowa drzewostanu jest niższa od jego wartości odtworzeniowej lub
3) stanowiącej parki udostępniane publicznie

– stosuje się podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową albo technikę wskaźnikową.

§ 62. 1. Przy stosowaniu podejścia dochodowego metody inwestycyjnej w celu określenia wartości nieruchomości leśnej, dochód z nieruchomości określa się na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych. Dochód ten nie jest tożsamy z dochodem z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości.

2. Jeżeli dochodu z nieruchomości leśnej nie można ustalić na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych, przy określaniu wartości nieruchomości leśnej w podejściu dochodowym stosuje się metodę zysków.

§ 63. 1. Wartość drzew i drzewostanów określa się w zależności od wytworzenia przez drzewo lub drzewostan materiałów użytkowych przez określenie wartości spodziewanych pożytków albo obliczenie kosztów poniesionych nakładów.

2. Wartość drzew i drzewostanów w wieku bliskorębnym, rębnym i starszych określa się uwzględniając ich miąższość całkowitą oraz udziały określonych sortymentów w miąższości grubizny ustalone na podstawie szacunku brakarskiego.

3. Przepis ust. 2 można stosować również do określania wartości drzew i drzewostanów w II i III klasie wieku, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, ale wytworzyły już sortymenty średnio-wymiarowe.

4. Wartość drzew i drzewostanów młodych, które nie wytworzyły jeszcze sortymentów średnio-–wymiarowych, określa się przez ustalenie kosztów założenia plantacji leśnej i jej pielęgnacji do dnia określenia ich wartości.

§ 64. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych lub nieruchomości leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych lub planowanych do udostępnienia publicznie, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych 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) dla określenia wartości gruntów przyjmuje się, że wartość 1 m^2 tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m^2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
2) dla 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 oraz braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych lub nieruchomości leśnych o których mowa w ust. 1, uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.

§ 65. Określenia wartości rynkowej gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi dla potrzeb obrotu rynkowego dokonuje się w podejściu porównawczym lub dochodowym z uwzględnieniem możliwości ich wykorzystania do celów gospodarczych, w tym zagospodarowania rybackiego, walorów rekreacyjno-wypoczynkowych, dostępności komunikacyjnej, stanu i jakości wody oraz aktualnego stanu zagospodarowania.

§ 66. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków 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 rynku lokalnym, regionalnym, krajowym lub zagranicznym;
4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.

2. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do określania wartości nieruchomości objętych także innymi formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

§ 67. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin objętych własnością górniczą przysługującą Skarbowi Państwa, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 oraz 4 i 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633), nie uwzględnia się wartości tych złóż.

§ 68. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na udokumentowanych złożach kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, uwzględnia się wartość tych złóż.

2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne położone na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, zbliżonej zasobności złoża 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 dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędnego do eksploatacji złoża, określa się wartość nieruchomości według jej stanu 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:

1) podejście porównawcze – w przypadku całkowitego wyeksploatowania złoża, albo
2) podejście dochodowe – w przypadku pozostawienia części kopalin w złożu, o ile ich eksploatacja jest uzasadniona ekonomicznie.

6. Zasobność złoża pozostałego po eksploatacji ustala się na podstawie operatów ewidencyjnych zasobów złoża kopalin. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska, ale uwzględnia się wartość wytworzonych w wyniku rekultywacji aktywów.

7. Przy wykonywaniu czynności, o których mowa w ust. 1–6, uwzględnia się ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej złoża, w projekcie zagospodarowania złoża, w koncesji

na wydobywanie kopaliny, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także dane wynikające z ewidencji zasobów złoża oraz zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej złoża.

§ 69. 1. Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Określenie wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić jeżeli na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku został oznaczony przez właściciela nieruchomości jako samodzielny lokal i jeżeli zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Jeżeli wymaga tego cel wyceny, z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości. przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem, o którym mowa w ust. 1.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

§ 70. 1. Jeżeli wymaga tego cel wyceny, przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, określa się oddzielnie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz wartość prawa własności budynku.

2. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1, określa się wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj budynku nie można określić jego wartości rynkowej, określa się jego wartość odtworzeniową.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy ustalaniu wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy.

§ 71. 1. Przy określaniu 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.

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

§ 72. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości planowanych do zajęcia na oczyszczalnie ścieków lub składowiska odpadów uwzględnia się w szczególności odległość od miejscowości, której głównie będzie służyć oczyszczalnia lub składowisko, dogodność dojazdu, planowaną wielkość terenu do zajęcia i jego pojemność, a także wpływ na nieruchomości sąsiednie.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości, na których znajdują się funkcjonujące oczyszczalnie ścieków lub składowiska odpadów, uwzględnia się w szczególności cechy wymienione w ust. 1, a ponadto stopień wykorzystania pojemności składowiska oraz stan istniejącej infrastruktury.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości, na których znajdują się oczyszczalnie ścieków lub składowiska odpadów w stanie do likwidacji, uwzględnia się w szczególności cechy wymienione w ust. 1, a ponadto koszty likwidacji oczyszczalni lub zagospodarowania składowiska.

4. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, wartość nieruchomości zdegradowanej lub zdewastowanej określa się jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy założeniu, że została ona zrekultywowana i zagospodarowana, a kosztami jej rekultywacji.

Rozdział 6

Sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości

§ 73. 1. Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów i ich zakresu rzeczowego, oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów.

2. Na potrzeby określenia wartości nakładów na nieruchomości określa się wartość nieruchomości uwzględniającą jej stan po dokonaniu nakładów oraz wartość nieruchomości uwzględniającą jej stan przed dokonaniem nakładów.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 2, przy czym:

1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się ich wartość rynkową;
2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się ich wartość odtworzeniową.

4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 2 i 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez współczynnik przeliczeniowy dokonanych nakładów, o którym mowa w ust. 5.

5. Współczynnik przeliczeniowy dokonanych nakładów ustala się jako:

1) stosunek wysokości poniesionych nakładów do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, albo
2) udział wysokości poniesionych nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych.

6. Przy ustalania współczynnika przeliczeniowego dokonanych nakładów uwzględnia się stopień zużycia technicznego tych elementów części składowych gruntu, których nakłady dotyczą, oraz stopień zużycia tych części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

7. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

8. Przepisy ust. 1–7 stosuje się odpowiednio do określania wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

9. Przepisy ust. 1–8 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości jeżeli ich zakres rzeczowy został ustalony.

§ 74. 1. Jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie na skutek nakładów dokonanych przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego oraz nakładów dokonanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich albo otaczających, określa się wartość nakładów zredukowanych.

2. Wartość nakładów zredukowanych określa się jako iloczyn wartości nakładów określonych w sposób, o którym mowa w § 73 i udziału właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w kosztach budowy obiektów lub urządzeń wpływających na zmianę jej wartości. Wartość nakładów zredukowanych określa się według wzoru:

$$W_{nz} = W_{no} \times \frac{K_{\frac{wł}{uw}}}{K_{in}}$$

gdzie:

W_{nz} – wartość nakładów zredukowanych;

W_{no} –wartość nakładów określonych zgodnie z przepisem § 74;

$K_{wł/uw}$ – koszty właściciela albo użytkownika wieczystego w kosztach budowy obiektu lub urządzenia;

K_{in} – koszty inwestycji budowy obiektu lub urządzenia.

§ 75. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodnie z jej przeznaczeniem, 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.

§ 76. 1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126 ustawy, 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 podjętych na podstawie tej decyzji;
2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji.

2. Wartość poniesionych szkód określa się po wystąpieniu szkody.

3. Przez stan zagospodarowania nieruchomości rozumie się sposób i intensywność wykorzystywania terenu, a także sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz cechy tych obiektów, w tym w szczególności wymiary, kubaturę, formę architektoniczną i usytuowanie na gruncie.

§ 77. Określenia wartości gruntów rolnych i leśnych dla potrzeb ustalenia należności za wyłączenie ich z produkcji, o której mowa w art. 12 ust. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), dokonuje się w podejściu porównawczym, przyjmując stan nieruchomości i ceny na dzień wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji, z uwzględnieniem miejsca ich położenia. Przy wycenie nie uwzględnia się części składowych gruntu.

§ 78. 1. Przy określaniu wartości szkody dla ustalenia odszkodowania za grunty trwale zajęte, w sposób naturalny, przez śródlądowe wody płynące lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne, o którym mowa w art. 472 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295, 412 i 877), uwzględnia się stan gruntów jaki istniał przed zajęciem przez wody i poziom cen z dnia ustalenia odszkodowania.

2. Przy określaniu wartości szkody w celu ustalenia odszkodowania dla właściciela nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem, o którym mowa w art. 233 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, uwzględnia się w szczególności szerokość pasa dostępu, rodzaj użytku gruntowego oraz stan zagospodarowania gruntu.

Rozdział 7

Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzania jego aktualności

§ 79. 1. Operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy.

2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

§ 80. 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny, w tym:

1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
2) określenie celu wyceny;
3) podstawę formalną wyceny;
4) podstawę prawną wyceny;
5) źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego;
6) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
7) opis stanu nieruchomości;
8) wskazanie przeznaczenia nieruchomości;
9) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
10) wskazanie rodzaju określonej wartości oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru;

11) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości;

12) podanie wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tą można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne.

§ 81. 1. Przy określaniu przedmiotu wyceny wskazuje się dane identyfikujące nieruchomość wycenianą na podstawie ksiąg wieczystych, katastru nieruchomości oraz innych dokumentów.

2. Dla określenia zakresu wyceny wskazuje się rodzaje praw rzeczowych i innych praw do nieruchomości oraz rodzaje części składowych gruntu podlegających wycenie.

3. Jako podstawę formalną wyceny wskazuje się w szczególności dane charakteryzujące zlecenie z zamawiającym wycenę albo postanowienie sądu lub organu administracji publicznej.

4. Jako podstawę prawną wyceny wskazuje się przepisy prawne, w oparciu o które dokonano wyceny nieruchomości, a w szczególności przepisy regulujące kompetencje i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, sposób wyboru podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz definiujące rodzaj i treść praw będących przedmiotem wyceny.

5. W operacie szacunkowym wskazuje się datę, na którą została określona wartość nieruchomości, datę sporządzenia operatu szacunkowego, datę oględzin nieruchomości oraz datę, na którą przyjęto stan nieruchomości. W zależności od celu wyceny rzeczoznawca majątkowy może wskazać dodatkowe istotne daty.

§ 82. 1. Operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, oraz naniesione w formie nadruku lub pieczątki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Operat szacunkowy sporządzony w postaci papierowej rzeczoznawca majątkowy podpisuje własnoręcznym podpisem, a sporządzony w postaci elektronicznej – kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.

2. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy, a także podaje imię i nazwisko oraz

numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w sposób, o którym mowa w ust. 1.

§ 83. Dane, o których mowa w art. 155 ust. 2 ustawy, rzeczoznawca majątkowy poświadcza podpisem wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, chyba że poświadczenie tych danych jest możliwe w sposób, o którym mowa w § 82 ust. 1. Przepis stosuje się również w przypadku poświadczenia danych przez kilku rzeczoznawców majątkowych.

§ 84. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, następuje przez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu szacunkowego, oraz analizy, o której mowa w art. 156 ust. 4 ustawy, zawierających datę sporządzenia tych dokumentów. Przepisy § 82 stosuje się odpowiednio.

§ 85. Rzeczoznawca majątkowy może sprostować oczywiste omyłki pisarskie, jeżeli nie mają one wpływu na wynik wyceny przez dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych omyłek ze wskazaniem daty jego sporządzenia. Przepis § 83 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 8

Przepis końcowy

§ 86. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 9 września 2023 r.[4)]

MINISTER ROZWOJU

I TECHNOLOGII

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Aneta Mijal
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/

---

4) Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1561).