

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 27 września 2005 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 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.¹⁾) 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 17 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.”;

2) w § 34 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459.

„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 § 35 stosuje się odpowiednio.”;

3) w § 36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.”;

4) w § 45 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

5) § 48 otrzymuje brzmienie:

„§ 48. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418), charakterystykę miejscowości porównywalnych położonych w Rzeczypospolitej Polskiej i miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, przyjmuje się z okresu przed 1939 r.

2. W przypadku gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie miasta, jako rynek lokalny, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, przyjmuje się rynek odpowiedniej miejscowości porównywalnej, a gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie wsi lub osady, przyjmuje się odpowiednio rynki porównywalnych gmin lub powiatów.

3. Przy określaniu wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, dla nieruchomości podobnych przyjmuje się:

1) okręg podatkowy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614);

2) typ siedliskowy lasu według planu urządzenia lasu.

Wartość gruntu określa się jako iloczyn ceny 1 m³ drewna oraz wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu, określonego w tabeli zamieszczonej w ust. 7 załącznika do rozporządzenia. Przepisu § 19 pkt 2 nie stosuje się.

4. Przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy wymienionej w ust. 1, stosuje się średnie koszty ich odtworzenia lub ich zastąpienia, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.”;

6) w § 50 po ust. 2 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

4. W przypadku gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.”.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 7 października 2005 r.

Prezes Rady Ministrów: *M. Belka*