

ZARZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

z dnia 1 marca 1995 r.

w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości.

Na podstawie art. 38 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629 oraz z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118, Nr 84, poz. 384, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415 i Nr 123, poz. 601) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Zarządzenie reguluje szczegółowe zasady ustalania wartości gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartości położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali, zwane dalej wyceną.

2. Przepisy zarządzenia odnoszące się do części składowych nieruchomości stosuje się także do budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny przedmiot własności.

§ 2. Artykuły powołane w zarządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

§ 3. 1. Sposoby określania przez osoby, o których mowa w art. 38 ust. 1, wartości nieruchomości, zwane dalej podejściami do wyceny, są uzależnione od przyjętych przy wycenie założeń co do rodzaju czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 4, dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego.

3. Przy wycenie nieruchomości można stosować podejście mieszane, zawierające elementy podejść wymienionych w ust. 2.

4. Podejście kosztowe stosuje się tylko do wyceny części składowych nieruchomości. Wyceny gruntów dokonuje się odrębnie z zastosowaniem pozostałych podejść.

5. Przy każdym podejściu stosuje się właściwe dla przyjętych w nim założeń metody wyceny nieruchomości, wyrażone w technikach szacowania.

§ 4. Jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, wyboru podejścia, metody i techniki dokonują osoby, o których mowa w art. 38 ust. 1, uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu.

§ 5. 1. Przy podejściu porównawczym i dochodowym dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości, przez którą rozumie się jej przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku.

2. Przy podejściu kosztowym dokonuje się określenia wartości odtworzeniowej części składowych nieruchomości. Przez wartość tę rozumie się kwotę równą kosztom odtworzenia lub kosztom zastąpienia części składowych nieruchomości, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia.

§ 6. 1. Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

2. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Wycenę należy oprzeć na analizie tych cen i cech wpływających na ich wielkość.

§ 7. 1. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych.

2. Podejście dochodowe może być stosowane tylko przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Wycenę nieruchomości należy oprzeć na analizie cen uzyskanych w obrocie za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, w celu ustalenia dochodów z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji albo stopy

dyskontowej, lub na analizie danych księgowych dotyczących wycenianej nieruchomości, jeżeli nie dokonywano obrotu podobnymi nieruchomościami.

§ 8. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości części składowych nieruchomości przy założeniu, że wartość ta jest równa kosztom, o których mowa w § 14, pomniejszonym o stopień zużycia.

§ 9. 1. Przy podejściu porównawczym stosuje się metodę cenowo-porównawczą.

2. Przy stosowaniu metody cenowo-porównawczej przedmiotem porównania są ceny uzyskane w obrocie nieruchomościami oraz cechy nieruchomości wpływające na ich cenę.

§ 10. 1. Metodę cenowo-porównawczą stosuje się przy użyciu techniki porównywania nieruchomości parami lub techniki analizy statystycznej rynku.

2. Przy technice porównywania nieruchomości parami porównuje się nieruchomość wycenianą — której cechy są znane, lecz nie jest znana jej wartość — kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane, jak również ceny uzyskane w obrocie.

3. Przy technice analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości stanowiących próbkę reprezentatywną na lokalnym rynku.

§ 11. 1. Przy podejściu dochodowym stosuje się inwestycyjną metodę wyceny albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód, jeżeli nieruchomości podobne występują na rynku jako przedmiot obrotu.

3. Metodę zysków stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód, ale pojawiających się rzadko na rynku jako przedmiot obrotu.

§ 12. 1. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

2. Przy technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się poprzez kapitalizację jednorocznego dochodu z nieruchomości.

3. Przy technice dyskontowania strumieni pieniężnych wartość nieruchomości określa się poprzez zdyskontowanie do daty wyceny nieruchomości strumieni pieniężnych dochodów, których uzyskanie z nieruchomości przewiduje się w poszczególnych latach.

§ 13. Metodę zysków stosuje się przy użyciu technik, o których mowa w § 12.

§ 14. 1. Przy podejściu kosztowym stosuje się metody: kosztów odtworzenia, kosztów zastąpienia albo kosztów likwidacji.

2. Przy stosowaniu metody kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych nieruchomości przy zastosowaniu tej samej technologii, której użyto do wzniesienia części składowych nieruchomości wycenianych.

3. Przy stosowaniu metody kosztów zastąpienia określa się, ile wyniosłyby koszty zastąpienia części składowych

nieruchomości obiektami o takiej samej funkcji, jaką spełniają obiekty będące częściami składowymi nieruchomości wycenianej, lecz przy zastosowaniu współczesnych technologii.

4. Przy stosowaniu metody kosztów likwidacji określa się, z uwzględnieniem kosztów rozbiórki, kwotę równą wartości materiałów porzbiórkowych, możliwych do odzyskania z obiektów będących częściami składowymi nieruchomości wycenianej.

§ 15. 1. Metodę kosztów odtworzenia stosuje się przy użyciu technik: szczegółowej, elementów scalonych albo wskaźnikowej.

2. Przy technice szczegółowej koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości niezbędnych robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy technice elementów scalonych koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen tych scalonych elementów.

4. Przy technice wskaźnikowej koszty odtworzenia określa się poprzez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których cena ta została ustalona.

§ 16. 1. Metodę kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu technik, o których mowa w § 15.

2. Metodę kosztów likwidacji stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, z tym że zamiast ilości niezbędnych robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót określa się ilość materiałów porzbiórkowych oraz ceny jednostkowe tych materiałów.

§ 17. 1. Wycenę nieruchomości sporządza się w formie operatu szacunkowego.

2. Operat szacunkowy powinien zawierać:

- 1) określenie celu i podstawy prawnej wyceny,
- 2) określenie przedmiotu i zakresu wyceny,
- 3) określenie stanu prawnego, przeznaczenia i stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny,
- 4) informację o zastosowanych podejściach i metodach wyceny oraz technikach szacowania,
- 5) obliczenia wartości nieruchomości, analizę tych obliczeń oraz wnioski końcowe,
- 6) dzień, na który dokonano ustalenia wartości nieruchomości,
- 7) datę sporządzenia wyceny i wizji lokalnej na nieruchomości,
- 8) stosowne klauzule i zastrzeżenia,
- 9) inne elementy, których zamieszczenie jest uzasadnione szczególnymi okolicznościami.

3. Operat szacunkowy powinien być podpisany przez osoby, o których mowa w art. 38 ust. 1, zawierać ich dane osobowe, numery uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub wskazanie innego tytułu uprawniającego do sporządzania wycen nieruchomości.

§ 18. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa: *B. Blida*