

1092**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**

z dnia 29 czerwca 2005 r.

w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości

Na podstawie art. 173 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa sposób przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości, zwanej dalej „taksacją”, w tym:

- 1) zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzaniu taksacji;
- 2) cechy nieruchomości wpływające na wartość katastralną;
- 3) źródła danych o nieruchomościach dla potrzeb taksacji;
- 4) sposób ustalania wartości katastralnych;
- 5) sposób zakończenia taksacji;
- 6) sposób i terminy przeprowadzania kontroli taksacji;
- 7) rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu taksacji oraz sposób ich sporządzania.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) jednostce taksacyjnej — należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do gruntu — działkę gruntu lub jej część o przeznaczeniu odmiennym od działek sąsiednich lub pozostałej części działki, ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub o innym sposobie użytkowania danej części działki w przypadku braku tego planu,
 - b) w odniesieniu do części składowych gruntu — budynek, lokal w budynku wielolokalowym lub inne urządzenie trwale z gruntem związane.

§ 3. Zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzeniu taksacji obejmuje w szczególności:

- 1) określenie osób, o których mowa w art. 170 ust. 4 ustawy, uczestniczących w procedurach związanych z przeprowadzeniem taksacji;
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i katastru nieruchomości;
- 3) przeznaczenie nieruchomości ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4) sposób użytkowania nieruchomości;
- 5) rodzaje części składowych gruntu.

§ 4. 1. Nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie, o której mowa w art. 166 ust. 1 ustawy, zwanej dalej „strefą taksacyjną”.

2. Wartość nieruchomości w procesie taksacji ustala się z uwzględnieniem charakterystycznych cech nieruchomości wpływających na ich wartość katastralną.

§ 5. Do celów taksacji wyodrębnia się dwa rodzaje gruntów:

- 1) grunty zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, a także grunty przeznaczone na inne cele niż rolne i leśne;
- 2) grunty rolne i leśne.

§ 6. 1. Do charakterystycznych cech gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, a także gruntów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- 1) położenie;
- 2) przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku tego planu sposób użytkowania;
- 3) stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) stan zagospodarowania;
- 5) klasę gleboznawczą gruntu, jeżeli została określona w katastrze nieruchomości.

2. Do charakterystycznych cech gruntów rolnych i leśnych wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- 1) położenie;
- 2) rodzaj użytku gruntowego;
- 3) stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej służące produkcji rolnej lub leśnej;
- 4) klasę gleboznawczą gruntu.

3. Do charakterystycznych cech budynków wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- 1) położenie;
- 2) rodzaj budynku;
- 3) sposób użytkowania;
- 4) wyposażenie w instalacje wewnętrzne;

- 5) dane techniczne w rozumieniu przepisów o katastrze nieruchomości;
- 6) stopień zużycia.

4. Do charakterystycznych cech lokali wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- 1) położenie w budynku;
- 2) rodzaj lokalu;
- 3) sposób użytkowania;
- 4) wyposażenie w instalacje wewnętrzne;
- 5) stopień zużycia.

5. Do charakterystycznych cech gruntów, budynków i lokali, o których mowa w ust. 1—4, można także zaliczać inne cechy, jeżeli są one charakterystyczne dla danej strefy taksacyjnej.

§ 7. 1. Podstawowymi źródłami danych o nieruchomościach dla potrzeb taksacji są:

- 1) kataster nieruchomości;
- 2) księgi wieczyste;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) dane o cenach transakcyjnych, czynszach i dochodach z nieruchomości;
- 5) mapa zasadnicza;
- 6) geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu;
- 7) dokumenty i informacje, o których mowa w art. 171 ust. 1 ustawy;
- 8) informacje uzyskane od organów administracji publicznej, w tym od organów podatkowych, a także agencji, którym Skarb Państwa powierzył w drodze ustaw wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- 9) ustalenia dokonane podczas oględzin w terenie.

2. Dodatkowymi źródłami danych o nieruchomościach dla potrzeb taksacji mogą być w szczególności:

- 1) wyniki inwentaryzacji;
- 2) oświadczenia składane przez osoby, o których mowa w art. 170 ust. 4 ustawy;
- 3) rejestry pozwoleń na budowę i dokumentacje budowlane;
- 4) dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 8. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza się odrębnie dla każdej gminy w granicach obrębów, o których mowa w przepisach o katastrze nieruchomości.

§ 9. 1. Przed przystąpieniem do sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych należy dokonać analizy danych, o których mowa w § 7.

2. Granice stref taksacyjnych ustala się na podstawie analiz, o których mowa w ust. 1.

§ 10. 1. Na mapie taksacyjnej sporządzanej na mapie katastralnej (ewidencyjnej) dla każdej strefy taksacyjnej podaje się granice tej strefy, jej identyfikator, wartość 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości reprezentatywnych oraz cechy tych nieruchomości.

2. Integralną częścią mapy taksacyjnej jest wykaz stref taksacyjnych.

3. Wykaz stref taksacyjnych zawiera:

- 1) identyfikator strefy taksacyjnej;
- 2) identyfikator działki gruntu według katastru nieruchomości;
- 3) rodzaj gruntu;
- 4) wartość 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości reprezentatywnej;
- 5) cechy nieruchomości reprezentatywnej;
- 6) współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnej a cechami innych nieruchomości w danej strefie taksacyjnej;
- 7) jednostkowe wartości katastralne poszczególnych działek gruntu.

4. Wzór wykazu stref taksacyjnych określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 11. 1. Podstawą sporządzenia tabeli taksacyjnej są wykazy jednostek taksacyjnych o jednakowych wartościach powierzchni 1 m² części składowych gruntu, określonych na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych.

2. W każdej strefie taksacyjnej dla każdej grupy części składowych gruntu sporządza się tabelę taksacyjną.

3. Tabela taksacyjna zawiera następujące dane:

- 1) identyfikator strefy taksacyjnej;
- 2) identyfikator działki gruntu według katastru nieruchomości;
- 3) rodzaj części składowych gruntu;
- 4) wartość 1 m² części składowych nieruchomości reprezentatywnej;
- 5) cechy nieruchomości reprezentatywnej;
- 6) współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnej a cechami innych nieruchomości w danej strefie taksacyjnej;
- 7) jednostkowe wartości katastralne części składowych gruntu.

4. Wzór tabeli taksacyjnej określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 12. Wielkości współczynników korygujących, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 6 oraz w § 11 ust. 3

pkt 6, ustala się przy zastosowaniu metod analizy statystycznej.

§ 13. Wartość katastralna nieruchomości składa się z:

- 1) wartości jednostki taksacyjnej, jeżeli jednostkę tę stanowi cała nieruchomość;
- 2) sumy wartości jednostek taksacyjnych, jeżeli każda z tych jednostek stanowi tylko część nieruchomości lub jeżeli stanowią one poszczególne części składowe gruntu.

§ 14. Po ustaleniu wartości katastralnych nieruchomości, wpisaniu do katastru nieruchomości oraz nadaniu im mocy danych urzędowych na podstawie art. 170 ustawy, organ przeprowadzający taksację składa wnioski do wojewody o ogłoszenie w wojewódzkim dzienniku urzędowym obwieszczenia o zakończeniu taksacji.

§ 15. 1. W okresie pięciu lat od zakończenia taksacji lub poprzedniej kontroli taksacji dokonuje się kon-

troli wartości katastralnych wszystkich nieruchomości, dla których tę wartość ustalono.

2. Kontrola, o której mowa w ust. 1, obejmuje roczną kontrolę wartości katastralnych co najmniej 20 % powierzchni nieruchomości na kolejno wybranych obszarach w granicach każdej gminy. Sprawdzenie aktualności wartości katastralnych wpisanych w katastrze nieruchomości następuje przez porównanie z cenami uzyskiwanymi w obrocie nieruchomościami oraz wartościami nieruchomości zawartymi w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.

3. Przy kontroli, o której mowa w ust. 1, stosuje się metody analizy statystycznej.

4. Wyniki kontroli taksacji przekazuje się do dnia 31 marca każdego roku właściwym terytorialnie gminom.

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

Prezes Rady Ministrów: w z. *l. Jaruga-Nowacka*

Załączniki do rozporządzenia Rady Ministrów
z dnia 29 czerwca 2005 r. (poz. 1092)

Załącznik nr 1

WZÓR

Wykaz stref taksacyjnych

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Obręb:

I. Opis reprezentatywnej nieruchomości gruntowej

Rodzaj gruntu:

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator działki	Wartość 1 m ² nieruchomości reprezentatywnej	Cechy nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące	
				1	2
				k ₁	
				k ₂	
				k ₃	
				...	
				k _n	

II. Jednostkowe wartości katastralne działek gruntu

Rodzaj gruntu:

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator działki	Wartość 1 m ² nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące				Wartość katastralna w złotych
			k ₁	k ₂	...	k _n	

Data sporządzenia

Sporządził

WZÓR

Tabela taksacyjna

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Obręb:

I. Opis części składowych nieruchomości reprezentatywnej

Części składowe gruntu:

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator działki	Wartość 1 m ² nieruchomości reprezentatywnej	Cechy nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące	
				1	2
				k ₁	
				k ₂	
				k ₃	
				...	
				k _n	

II. Jednostkowe wartości katastralne części składowych gruntu

Części składowe gruntu:

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator działki	Wartość 1 m ² nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące				Wartość katastralna w złotych
			k ₁	k ₂	...	k _n	

Data sporządzenia

Sporządził