

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 19 października 2001 r.

w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości.

(Dz. U. z dnia 26 listopada 2001 r.) Na podstawie art. 173 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 i z 2001 r. Nr 129, poz. 1447) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Rozporządzenie reguluje szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości i jej kontroli oraz rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu taksacji.

§ 2.

Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3.

Ilekróć w rozporządzeniu jest mowa o:

1) strefie taksacyjnej - należy przez to rozumieć strefę, o której mowa w art. 166 ust. 1, stanowiącą ciągły obszar gruntu, wyodrębniony ze względu na funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ze względu na podobieństwo cech wpływających na jego wartość,

2) jednostce taksacyjnej - należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do gruntu - działkę gruntu lub jej część o przeznaczeniu odmiennym od pozostałej części działki, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub o innym sposobie użytkowania danej części działki,

b) w odniesieniu do części składowych gruntu - budynek, lokal w budynku wielolokalowym lub inne urządzenie trwale z gruntem związane.

§ 4.

Organ prowadzący kataster nieruchomości, w porozumieniu z zarządem właściwej gminy, podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w art. 169 ust. 2, informację o terminie rozpoczęcia powszechnej taksacji nieruchomości oraz o podjęciu czynności związanych z przeprowadzeniem taksacji.

§ 5.

1. W obwieszczeniu zawierającym informację, o której mowa w § 4, zamieszcza się:

- 1) wskazanie podstaw prawnych i celu przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości,
- 2) określenie osób obowiązanych uczestniczyć w procedurach związanych z przeprowadzeniem taksacji, o których mowa w art. 170 ust. 4,
- 3) określenie rodzajów dokumentów i zakresu informacji niezbędnych przy przeprowadzaniu taksacji oraz pouczenie o obowiązku dostarczenia tych dokumentów i informacji organowi przeprowadzającemu taksację,
- 4) termin i miejsce złożenia dokumentów i informacji, o których mowa w pkt 3,
- 5) pouczenie o skutkach niezłożenia dokumentów i informacji stosownie do art. 171 ust. 2.

2. Zakres informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obejmuje:

- 1) imię i nazwisko lub nazwę osób, o których mowa w art. 170 ust. 4, oraz ich adres lub siedzibę,
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i katastru nieruchomości,
- 3) aktualny sposób użytkowania nieruchomości,
- 4) rodzaje części składowych gruntu.

§ 6.

1. Nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie taksacyjnej na obszarze gminy.

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

§ 7.

Do celów powszechnej taksacji nieruchomości 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.

§ 8.

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

- 1) położenie,
- 2) funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 3) stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) stan zagospodarowania,
- 5) intensywność zabudowy,
- 6) klasę gleboznawczą gruntu, jeżeli została określona w katastrze nieruchomości.

2. Do charakterystycznych cech gruntów rolnych i leśnych 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 zalicza się:

- 1) położenie,
- 2) rodzaj budynku,
- 3) wyposażenie w instalacje wewnętrzne,
- 4) dane techniczne w rozumieniu przepisów o katastrze nieruchomości,
- 5) stopień zużycia.

4. Do charakterystycznych cech lokali zalicza się:

- 1) położenie w budynku,
- 2) rodzaj lokalu,
- 3) wyposażenie w instalacje wewnętrzne,
- 4) 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.

§ 9.

1. Podstawowymi źródłami danych o nieruchomościach 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 § 5 ust. 1 pkt 3,
- 8) informacje uzyskane od organów podatkowych lub innych organów i jednostek organizacyjnych,
- 9) ustalenia dokonane podczas oględzin w terenie.

2. Dodatkowymi źródłami danych o nieruchomościach mogą być:

- 1) wyniki inwentaryzacji,
- 2) oświadczenia składane przez właścicieli, użytkowników wieczystych lub inne osoby władające nieruchomościami,
- 3) rejestry pozwoleń na budowę i dokumentacje budowlane,
- 4) dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego,
- 5) inne źródła informacji.

§ 10.

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

§ 11.

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

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

§ 12.

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 ustaloną na podstawie oszacowania 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) wartość 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości reprezentatywnej,
 - 4) współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnych a cechami innych nieruchomości w danej strefie,
 - 5) wartości katastralne poszczególnych działek gruntu.
4. Wzór wykazu stref taksacyjnych stanowi załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 13.

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) numer grupy części składowej gruntu,
 - 4) wartość 1 m² części składowych nieruchomości reprezentatywnej,
 - 5) cechy nieruchomości reprezentatywnej,
 - 6) współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnych a cechami innych nieruchomości w danej strefie,
 - 7) wartości katastralne części składowych gruntu.
4. Wzór tabeli taksacyjnej stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 14.

Wielkości współczynników korygujących, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 4 oraz w § 13 ust. 3 pkt 6, ustala się przy zastosowaniu metod analizy statystycznej.

§ 15.

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.

§ 16.

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

§ 17.

1. W ciągu 5 lat od przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości lub od poprzedniej kontroli taksacji dokonuje się kontroli wartości katastralnych wszystkich nieruchomości, dla których tę wartość ustalono.
2. Przeprowadzając kontrolę powszechnej taksacji nieruchomości:
 - 1) corocznie kontroluje się wartości katastralne co najmniej 20% nieruchomości na kolejno wybranych obszarach w granicach każdej gminy,
 - 2) aktualność wartości katastralnych wpisanych w katastrze nieruchomości kontroluje się przez porównanie z cenami uzyskiwanymi w obrocie nieruchomościami oraz wartościami nieruchomości zawartymi w wyciągach z operatów szacunkowych składanych do katastru nieruchomości.
3. Przy kontroli, o której mowa w ust. 1, stosuje się metody analizy statystycznej.
4. Wyniki kontroli powszechnej taksacji nieruchomości przekazuje się do dnia 31 marca każdego roku właściwym terytorialnie gminom.

§ 18.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Województwo:.....

Powiat:.....

Gmina:.....

WYKAZ STREF TAKSACYJNYCH

I. Opis reprezentatywnej nieruchomości gruntowej

Rodzaj gruntu:.....

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator obrębu	Wartość 1 m ² nieruchomości reprezentatywnej	Cechy nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące	
1	2	3	4	5	
				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

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Województwo:

Powiat:

Gmina:

TABELA TAKSACYJNA

I. Opis części składowych nieruchomości reprezentatywnej

Części składowe gruntu:.....

Identyfikator strefy taksacyjnej	Identyfikator obrębu	Wartość 1 m ² nieruchomości reprezentatywnej	Cechy nieruchomości reprezentatywnej	Współczynniki korygujące	
1	2	3	4	5	
				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