

Zarządzenie nr 1/2014
Starosty Ząbkowickiego
z dnia 08.01.2014r.

w sprawie przyjęcia zasady ustalania i ustalenia wartości nieruchomości Skarbu Państwa, które rzadko są przedmiotem obrotu na rynku i brak jest dla nich wiarygodnych danych rynkowych,

Na podstawie art. 35, ust. 2, ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) i art.4, ust.5, w związku z art.28, ust.6 ustawy z dnia 29.09.1994r – o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2013.330) zarządzam co następuje:

§ 1

Zatwierdzam opracowane przez Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości opracowane zasady stanowiące załącznik nr 1 zarządzenia.

§ 2

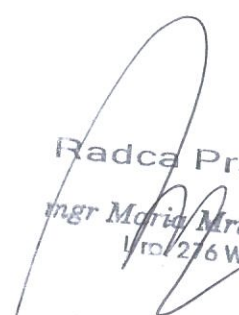
Ustalenie wartości nieruchomości na powyższych zasadach powierzam Kierownikowi Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania

STAROSTA ZĄBKOWICKI

Roman Fester


Radca Prawny
mgr Maria Mrukowicz
1/101/276 Wk

08.01.2014


SEKRETARZ POWIATU
Józef Halarewicz

GKN.GP. 0643.1.2013.TB

ZASADA WYCENY NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA DLA CELÓW RACHUNKOWOŚCI

W związku z stwierdzeniem Inspektora Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu wykonującego kontrolę okresową, że 367 działek Skarbu Państwa nie posiada ustalonej wartości dla celów rachunkowości, wnoszę o zatwierdzenie przedstawionej poniżej zasady wyceny, rodzaju ustalenia wartości, założeń szczegółowych i ustalonych współczynników do obliczenia wartości i wzoru tabeli obliczenia godziwej wartości.

Zasada przyjęta do wyceny wg zasad rachunkowości to:

- Zasada wartości możliwej do uzyskania (ceny sprzedaży) aktywa wycenia się w wartości równej kwocie pieniężnej, jaką można by w chwili obecnej uzyskać zbywając dany składnik aktywów w normalnej, zaplanowanej, rynkowej transakcji handlowej.

Rodzaje wartości nieruchomości określane dla celów sprawozdań finansowych.

1. rynkowa
2. godziwa
3. użytkowa
4. odtworzeniowa

Za najwłaściwszą dla celów rachunkowości będzie ustalenie wartości godziwej.

Poniżej stosowane definicje wartości godziwej.

- UOR art. 28 ust. 6 - „Za *wartość godziwą* przyjmuje się kwotę za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami.”

Stwierdzenia w innych opracowaniach prawnych:

1/ opracowana koncepcja *wartości godziwej* jest podobna do koncepcji *wartości rynkowej* w rozumieniu Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny; wytyczne dotyczące zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych są zbliżone do wytycznych MSW (załącz. B p. 53),
2/ *wartość godziwa* ma odzwierciedlać rzeczywistą sytuację rynkową i okoliczności wymiany na dzień bilansowy, opartą o analizę transakcji przeprowadzonych w warunkach rynkowych (pp. 36- 38) - MSW przyjmują definicję podawaną w MSR/MSSF w tym MSR 36, p. 25 i MSR 40, p. 45.

Oznacza to że; - podstawą określania *wartości godziwej* jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku (kategoria ekonomiczna); w przypadku jego braku wartością godziwą jest wartość rynkowa oszacowana na podstawie transakcji rynkowych pochodzących z rynku nieaktywnego , za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne;

- w przypadku nieruchomości (rynek rzadko mogący być traktowany jako aktywny) można przyjąć zatem zasadę: *jeśli można określić wartość rynkową nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych (podejście porównawcze) to wartość ta jest równa wartości godziwej nieruchomości*; np. MSR 16 pkt 32:” Wartość godziwą gruntów oraz budynków ustala się zazwyczaj na podstawie wyceny opartej na ewidencji 9 transakcji rynkowych dokonywanej przez rzeczoznawców”;

- wartość godziwa w MSR/MSSF występuje w różnych kontekstach i nie zawsze musi być tożsama z wartością rynkową wyżej opisaną; np. w MSR 16 p. 33 *–jeżeli z powodu szczególnego charakteru rzeczowych aktywów trwałych brak jest wiarygodnych danych rynkowych, a wspomniane aktywa są rzadko przedmiotem obrotu na rynku, z wyjątkiem sytuacji gdy sprzedaż następuje w ramach sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, wartość godziwą można określić na podstawie przychodów lub zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC)*;

ZAŁOŻENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Ustalono, że dominująca klasa gruntu ornego w powiecie Ząbkowickim jest grunt klasy IIIa. Na bazie wybranych transakcji rynkowych zapisanych w operacie ewidencji gruntów ustalono, że średnia cena 1ha gruntów ornych klasy IIIa wynosi 31.200zł .
2. Grunty w powiecie Ząbkowickim ze względu na podatki znajdują się w I i II okręgu podatkowym. Przyczym w okręgu podatkowym I znajduje się jedynie gmina Kamieniec Ząbkowicki. W związku z przyjęciem średniej ceny transakcyjnej dla obliczenia wartości gruntów przyjmuje się , że grunty powiatu ząbkowickiego wszystkie sa zlokalizowane w II okręgu podatkowym .
3. Różnicę wartości pomiędzy poszczególnymi klasami gruntów w gruntach ornych i użytkach zielonych jako wyjściowe i ustalone na potrzeby ordynacji podatkowej przyjęto współczynniki przeliczeniowe powierzchni . Następnie wartość współczynników przeliczeniowych powierzchni , zachowując progresję pomiędzy nimi skorygowano do dominującej klasy gruntów w powiecie Ząbkowickim t.j. RIIIa, której nadano wartość współczynnika 1,00. Uzyskano współczynniki przeliczeniowe wartości :

Klasa	Grunty orne								Użytki zielone					
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	I	II	III	IV	V	VI
Wsp. Przelicz. Pow.	1,80	1,65	1,50	1,25	1,00	0,75	0,30	0,15	1,60	1,35	1,15	0,70	0,20	0,15
Wsp. Przelicz. wartości	1,20	1,10	1,00	0,83	0,67	0,50	0,20	0,10	1,07	0,90	0,77	0,47	0,13	0,10

Wartość gruntów użytkowanych inaczej niż grunty orne i użytki zielone ustala się z zastosowaniem współczynników :

- 1). sady, rowy, drogi, stawy, tereny zadrzewione i zakrzaczone oznaczone klasą użytku – współczynniki jak dla gruntów ornych i użytków zielonych
- 2) grunty leśne klasyfikowane – współczynniki jak dla klas użytków zielonych.
- 3) grunty pod drogami (bez klasy), terenami różnymi, wodami płynącymi, wodami stojącymi, lasami, terenami zakrzaczonymi (Lz) – współczynnik odpowiadający kl V gruntów ornych.
- 4) nieużytki – współczynnik odpowiadający kl VI użytków zielonych.

Opracował :

STAROSTWO POWIATOWE
w Zabkowicach Śląskich
Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości
ul. B. Prusa 5
tel. 74 8162827
-1-

Z up. STAROSTY
Tadeusz Bielecki
Kierownik
Wydz. Geodezji, Kat. i Nier-