

STANDARD V.7

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN

Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopali rzeczoznawca majątkowy stosuje przepisy:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, (DZ. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. nr 98, poz. 612),
- ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze, (Dz.U.Nr.27, poz. 96, z późn. zmianami), oraz
- zasady podane w niniejszym standardzie.

1. Przedmiot i zakres stosowania standardu.

- 1.1. Przedmiotem standardu są nieruchomości gruntowe, których częściami składowymi są złoża kopalin.
- 1.2. Standard nie dotyczy nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na złożach kopalin, nie stanowiących stosownie do art. 143 Kodeksu cywilnego części składowych gruntu, znajdujących się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowych. Przy określaniu wartości takich nieruchomości nie uwzględnia się wartości złoża.
- 1.3. Standard ustala zasady określania wartości:
 - a) nieruchomości gruntowej wraz ze złożami kopalin, stanowiących części składowe gruntu,
 - b) prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji kopaliny,
 - c) nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża,
 - d) złoża kopaliny.
- 1.4. Określenie wartości nieruchomości gruntowej, której częścią składową jest złożo kopaliny obejmuje określenie łącznie wartości:
 - a) gruntu,
 - b) budynków, budowli oraz urządzeń i maszyn trwale z gruntem związanych,
 - c) drzewostanu, kultur wieloletnich zasiewów i upraw,
 - d) złoża kopaliny.
- 1.5. Złożo kopaliny w rozumieniu niniejszego standardu stanowi część składową gruntu wówczas, gdy kopalina ta może być wydobywana metodą odkrywkową.

Fakt ten można stwierdzić w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub dokumentacji geologicznej złoża kopalin.

- 1.6. Zasoby złoża kopalin oraz rozpoznanie jego budowy geologicznej zawiera dokumentacja geologiczna złoża kopaliny sporządzona dla projektowania zakładu górniczego.
- 1.7. Granice obszaru i terenu górniczego wyznacza koncesja na wydobywanie kopalin wydana przez właściwy organ. Właściwym organem do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin jest:
 - starosta – na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i przewidywanym wydobyciu nie przekraczającym 20.000 m³,
 - wojewoda – w pozostałych przypadkach.
- 1.8. Podstawowe pojęcia wynikające z ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z póź. zm.) zawarte są w komentarzu do standardu.

2. Cele wyceny.

- 2.1. Wycena nieruchomości objętych standardem może być wykonywana w szczególności do celów:
 - a) sprzedaży nieruchomości, których częścią składową są złoża kopalin,
 - b) ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopaliny,
 - c) sprzedaży nieruchomości gruntowej po zakończonej eksploatacji złoża,
 - d) ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę, lub odszkodowania za szkody wyrządzone wskutek zajęcia nieruchomości,
 - e) wykupu przez przedsiębiorcę nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności,
 - f) określenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu lub dla aktualizacji tych opłat.
- 2.2. Celem wyceny może być również określenie wartości samego złoża kopaliny jako części składowej nieruchomości.

3. Zasady i procedury określania wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin.

- 3.1. Wartość rynkową nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin stanowiących ich części składowe określa się w podejściu porównawczym lub dochodowym, z uwzględnieniem wartości złoża. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie tych podejść, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane.
- 3.2. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego ważne jest dokonanie wyboru atrybutów pozwalających na porównanie parametrów złóż kopalin nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych (porównawczych). W szczególności uwzględnia się czynniki , o których mowa w uogn art. 134. ust. 2, oraz ceny transakcyjne nieruchomości podobnych położonych na złożach kopalin tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowy geologicznej.
- 3.3. Jako nieruchomości porównawcze można także przyjmować podobne nieruchomości występujące na innych poza lokalnych rynkach na których były one przedmiotem obrotu z uwzględnieniem specyfiki danego rynku.
- 3.4. Podejścia dochodowe stosuje się przy założeniu, że wydobywanie kopalin przynosi lub może przynosić dochód.
- 3.5. W zależności od sposobu ustalania dochodu wartość nieruchomości w podejściu dochodowym może być określona przy zastosowaniu metody inwestycyjnej lub metody zysków, z uwzględnieniem punktu 3.7.
- 3.6. Dochodem z nieruchomości gruntowej, może być czynsz dzierżawny należny właścicielowi nieruchomości, lub udział właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z eksploatacji złoża na takich nieruchomościach.
- 3.7. Metodę inwestycyjną można stosować w przypadku, gdy znane są rynkowe stawki czynszów dzierżawnych za podobne nieruchomości. Określenie wartości rynkowej tą metodą następuje na podstawie dochodu operacyjnego netto.
- 3.8. Określenie wartości nieruchomości metodą zysków wymaga ustalenia, dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych, wymienionych niżej danych, a w szczególności:
 - a) przychodu osiąganego z prowadzonej działalności wydobywczej, na podstawie zanotowanych wyników sprzedaży lub prognozowanej sprzedaży, z uwzględnieniem cen rynkowych produktów i poziomu popytu,
 - b) kosztu zakupu usług, towarów i materiałów oraz pracy sprzętu i wynagrodzenia pracowników, związanego z eksploatacją złoża,
 - c) pozostałych wydatków, a w szczególności: opłat eksploatacyjnych, opłat za wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego lub leśnego, opłat za koncesje i dokumentacje, opłaty od u.w., podatku od nieruchomości, nakładów na rekultywację obszarów, na których zakończono wydobywanie,
 - d) efektywnego dochodu operacyjnego netto,
 - e) współczynnika kapitalizacji lub stopy dyskontowej, w zależności od przyjętej techniki szacowania,

- f) udział właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z eksploatacji złoża na takich nieruchomościach.

4. Źródła danych.

- 4.1. Przy wycenie nieruchomości dla celów określonych w niniejszym standardzie wykorzystuje się w szczególności następujące źródła informacji:
- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - b) dokumentacja geologiczna złoża kopaliny,
 - c) dokumentacja miernicza – geologiczna złoża,
 - d) miejscowy plan zagospodarowania terenu górniczego,
 - e) dokumentację projektowo-kosztorysową rekultywacji.
- 4.2. Ustalenie dochodów z eksploatacji zasobów kopaliny wymaga
- geologicznego rozeznania złoża kopaliny,
 - znajomości warunków i kosztów eksploatacji,
 - analizy marketingowej, co do możliwości zbytu i poziomu rentowności produkcji w danej branży.
- 4.3. W związku z tym, do ustalenia dochodów z eksploatacji kopaliny należy wykorzystać w szczególności dane dotyczące:
- a) charakterystyki złoża, w tym:
 - powierzchni nieruchomości,
 - powierzchni gruntu nad udokumentowanym złożem kopaliny,
 - powierzchni filarów ochronnych,
 - miąższości złoża,
 - charakterystyki i struktury kopaliny,
 - b) charakterystyki danych eksploatacyjnych, w tym:
 - wskaźnika wykorzystania złoża z uwzględnieniem strat złożowych i przeróbczych,
 - poziomu wód gruntowych,
 - miąższości nadkładu,
 - przewidywanego wydobycia w skali roku wydobycia,
 - okres eksploatacji.
 - c) charakterystyki danych ekonomiczno-marketingowych, w tym;
 - nakładów inwestycyjnych i kosztów eksploatacji,
 - przewidywanej struktury sprzedaży i kosztów jednostkowych produktów sprzedażnych,
 - zapotrzebowanie rynku i możliwości zbycia kopaliny.

5. Określanie wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji kopalni.

- 5.1. Dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością określa się różnicę między wartością nieruchomości przed rozpoczęciem i po zakończeniu eksploatacji.
- 5.2. Wartość nieruchomości przed eksploatacją złoża określa się według zasad podanych w punkcie 3.
- 5.3. Wartość nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża określa się z uwzględnieniem prognozowanego stanu nieruchomości. Stan ten ustala się na podstawie właściwej dokumentacji, a w szczególności określającej możliwości i kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Do określenia wartości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe a w szczególnym przypadku podejście mieszane. Przy określaniu wartości nie uwzględnia się kosztów związanych z rekultywacją wyrobiska.
6. Wyceny nieruchomości gruntowej na której eksploatacja złoża została zakończona, dokonuje się z uwzględnieniem jej stanu z daty wyceny i zasad określonych w punkcie 5.3.
7. Do określania wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę oraz szkody wyrządzone na nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady określone w Standardzie V.8.
8. Określenia wartości nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności, do ustalenia ceny wykupu przez przedsiębiorcę, dokonuje się z uwzględnieniem stanu jaki istniał przed ograniczeniem tego prawa.
9. Dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej położonej na złożach kopalń, stanowiących ich części składowe, oddawanej w użytkowanie wieczyste, oraz do aktualizacji opłat z tego tytułu, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem wartości złoża. Wartość nieruchomości określa się według zasad podanych w punkcie 3.
10. O ile istnieje potrzeba określenia wartości samego złoża kopaliny, stosuje się zasady podane w punkcie 5.
11. Do niniejszego Standardu opracowano komentarz zamieszczony w zbiorze standardów.

12. Nota redakcyjna dotycząca opracowania i rozpowszechnienia Standardu V. 7

- 12.1. Założenia do Standardu V. 7 opracował zespół: Adam Futro, Andrzej Jakubowski, Janusz Jasiński (kierownik Zespołu), Dariusz Łaguna, Andrzej Morze, Tomasz Telega.

- 12.2. Opracowania Standardu dokonano w zespole: Zygmunt Bojar, Waław Baranowski, Ryszard Cymerman, Zdzisław Małeki, Tomasz Telega, Mieczysław Prystupa.
- 12.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 10 stycznia 2002 r. i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych jako opracowanie pierwsze dla tematu.
- 12.4 Standard wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2002 r.