

Jak określana jest wartość użytkowania wieczystego gruntu ?

- Wartość gruntu określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Ustalenie wartości prawa dokonuje się na podstawie wzoru zawartego w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Zgodnie z rozporządzeniem, przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego (Wuw) wartość tę określa się: jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności (Wwł) i współczynnika korygującego (Wk):

$$Wuw = Wwł \times Wk$$

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{r}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{t}$$

gdzie:

Wuw – wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego

Wwł – wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności

Wk – współczynnik korygujący

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Źródło: Kancelaria Gide Loyrette Nouel