

ZARZĄDZENIE Nr 43/2024
Wójta Gminy w Wiśniewie
z dnia 29.07.2024 r.

w sprawie zasad ustalania wartości początkowej środków trwałych – gruntów, dla których brak jest dokumentów źródłowych stanowiących podstawę do ich wyceny

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 609), art. 28 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 120) zarządzam co następuje:

§ 1. Do ustalenia wartości początkowej środków trwałych – gruntów, dla których nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia, a w szczególności przyjętych nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny, postanowieniem sądowym, decyzją administracyjną, bądź z mocy prawa, oraz dla gruntów pozostających w zasobie nieruchomości Gminy Wiśniewo, dla których nie ustalono wartości nabytego gruntu w dokumencie nabycia, określenia wartości dokonuje się na podstawie stawek określonych w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wartość początkową środka trwałego – gruntu oblicza się w oparciu o następujący algorytm:

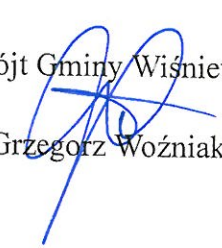
$$W_g = P_g \times W_m$$

- W_g – wartość środka trwałego – gruntu składającego się z „n” użytków gruntowych,
- P_g – powierzchnia gruntu sklasyfikowana zgodnie z użytkowaniem gruntowym wskazanym w ewidencji gruntów i budynków w przeliczeniu na m^2 ,
- W_m – stawka w zł/ m^2 powierzchni gruntu, ustalona zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się podinspektorowi ds. mienia komunalnego gminy.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Wiśniewo


Grzegorz Woźniak

Uzasadnienie

Wartość początkowa to koszt wytworzenia lub cena nabycia. Jeśli nie można ustalić ceny nabycia składnika majątku to komórki merytoryczne ustalają ją w cenie sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu wraz z pisemną informacją o sposobie oszacowania wartości.

Warunki jakie powinna spełniać wycena nieruchomości zostały określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Koszt wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi około 700,00 zł, przy czym zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia.

W tej sytuacji dokonywanie indywidualnych wycen nieruchomości nabywanych nieodpłatnie na rzecz Gminy Wiśniewo, co do których ich wartość w chwili nabycia nie została określona, jest ekonomicznie nieuzasadnione. Korzystniejszym rozwiązaniem, pod względem ekonomicznym, jest przyjęcie stawek w zł/m² powierzchni gruntu, które zostały ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby ustalenia wartości początkowej środków trwałych (gruntów) z uwzględnieniem podziału na obręby i użytki, zgodnie z załącznikiem do niniejszego Zarządzenia. Wartości przeciętnej ceny 1m² gruntu są wartościami zbliżonymi do obowiązujących na wolnym rynku.

WÓJT
mgr Grzegorz Woźniak

Stawki określające wartości początkowe środków trwałych – gruntów

Nazwa wycenionego gruntu wg klasyfikacji zawartej w ewidencji gruntów	Stawka w zł/m ²	Podstawa ustalenia stawki
Tereny zabudowane i zurbanizowane – B, Bi, Ba, Bp, Bz	50,00	Szacunkową wartość stawek przyjęto w oparciu o średnie wartości z aktów notarialnych podobnego środka trwałego – gruntu wyliczonego przez komisję powołaną Zarządzeniem Nr 40/2024 Wójta Gminy w Wiśniewie z dnia 26.07.2024 r. do ustalenia wartości początkowej środków trwałych – gruntów, dla których brak jest dokumentów źródłowych stanowiących podstawę do ich wyceny.
Grunty rolne zabudowane – Br-RIIIa Grunty orne – RI, RII, RIIIa Łąki – ŁI, ŁII Pastwiska – PsI, PsII	8,08	Szacunkową wartość stawek przyjęto w oparciu o średnie ceny gruntów zakupu / sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2023 r. województwa mazowieckiego opublikowanego przez GUS.
Drogi – dr Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – Tr	7,00	Szacunkową wartość stawek przyjęto w oparciu o średnie wartości z aktów notarialnych podobnego środka trwałego – gruntu wyliczonego przez komisję powołaną Zarządzeniem Nr 40/2024 Wójta Gminy w Wiśniewie z dnia 26.07.2024 r. do ustalenia wartości początkowej środków trwałych – gruntów, dla których brak jest dokumentów źródłowych stanowiących podstawę do ich wyceny.
Grunty rolne zabudowane – Br-PsIII, Br-PsIV Br-RIIIb, Br-RIV Grunty zadrzewione i zakrzewione – Lz-RIIIa, Lz-RIVa, Lz-RIVb, Lz-PsIV Grunty orne – RIIIb, RIV Łąki – ŁIII, ŁIV Pastwiska – PsIII, PsIV Lasy - LsIII, LsIV	6,74	Szacunkową wartość stawek przyjęto w oparciu o średnie ceny gruntów zakupu / sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2023 r. województwa mazowieckiego opublikowanego przez GUS.
Grunty rolne zabudowane – Br-RV Grunty orne – RV, RVI Łąki – ŁV, ŁVI Pastwiska – PsV, PsVI Lasy – LsV, LsVI Grunty zadrzewione i zakrzewione – ŁV	5,03	Szacunkową wartość stawek przyjęto w oparciu o średnie ceny gruntów zakupu / sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2023 r. województwa mazowieckiego opublikowanego przez GUS.
Nieużytki – N Rowy – W Grunty pod wodami – Ws	3,00	Szacunkową wartość stawek przyjęto w oparciu o średnie wartości z aktów notarialnych podobnego środka trwałego – gruntu wyliczonego przez komisję powołaną Zarządzeniem Nr 40/2024 Wójta Gminy w Wiśniewie z dnia 26.07.2024 r. do ustalenia wartości początkowej środków trwałych – gruntów, dla których brak jest dokumentów źródłowych stanowiących podstawę do ich wyceny.

WÓJT
mgr Grzegorz Woźniak

