



**„Opłata
planistyczna”**

wersja mini

2014r

Niniejszy e-book chroniony jest prawem autorskim.

Treści zawartych w e-booku nie można kopiować, ani prezentować w innych opracowaniach, stronach internetowych, forach internetowych i wszelkich innych publikacjach bez zgody autora. Wydruk w formie papierowej wyłącznie na własny użytek właściciela e-booka.

Oплата jednorazowa od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego – potocznie zwana opłatą planistyczną.

SPIS TREŚCI:

- 1. Podstawy prawne opłaty jednorazowej**
- 2. Metodyka wyceny i porady praktyczne**
- 3. Dodatki (w zależności od wersji e-booka)**
 - **Operat szacunkowy nr 1 (wersja mini, medium, maxi)**
 - **Operat szacunkowy nr 2 (wersja medium, maxi)**
 - **Operat szacunkowy nr 3 (wersja medium, maxi)**
 - **Operat szacunkowy nr 4 (wersja maxi)**
 - **Opinia o możliwości wzrostu wartości nr 1 (wersja maxi)**
 - **Opinia o możliwości wzrostu wartości nr 2 (wersja maxi)**
 - **Ujednolicona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wersja maxi) – opracowanie własne.**

Opracował: Tomasz Matysik.

Copyright by „Nieruchomości Matysik” 72-600 Świnoujście, ul. Wyspowa 4c.

Prawa autorskie należą do Tomasza Matysik.

Świnoujście 2014r

1. Podstawy prawne opłaty jednorazowej

Na początku publikacja znajduje się krótki opis przepisów prawa obowiązujących w dacie wydania e-booka, przedstawionych z praktycznego punktu widzenia, własnych przemyśleń i praktycznego zastosowania.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. z 2003r nr 80 poz. 717 z póź. zmianami) art. 36 ust. 4 jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Ponieważ mowa jest tutaj o wartości nieruchomości to zadanie związane z podstawą ustalenia tej opłaty należy do rzeczoznawcy majątkowego.

Jakie więc przepisy poza art. 36 ust. 6 wskazują rzeczoznawcy jak określać wartość:

Art. 37.1. - Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, **ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.**

Art. 87.3a - Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

2. Metodyka wyceny i porady praktyczne

Kwintesencją powyższych zapisów patrząc z punktu praktyki wyceny jest:

1. Skoro ustawa mówi o nieruchomości to wzrost wartości dotyczy nieruchomości, czyli gruntu wraz częściami składowymi. Należy tutaj przypomnieć, że z kodeksowego punktu widzenia nieruchomość to jest to co jest zapisane w danej księdze wieczystej. Co teraz gdy w księdze wieczystej zapisanych jest kilka składowych stanowiących

funkcjonalnie „różne nieruchomości” np. 10 ha gruntów rolnych położonych we wschodniej części miasta Pcim, oraz siedlisko a więc grunt z zabudowaniami rolnymi położone w zachodniej części miasta ?

Miódz zdaniem popartym praktyką (patrz operat szacunkowy nr 2 – wersja medium e-booka) należy wartość odnosić do samodzielnych funkcjonalnie części czyli tych które można zbyć samodzielnie i nie stanowią faktycznej całości. Jest to w pewnym sensie logiczne z punktu widzenia rynku a więc zachowania się ich uczestników.

2. Stan nieruchomości przyjmujemy z daty wejścia w życie nowego planu lub wejścia w życie zmiany planu. Według mnie wynika to wprost z art. 36 ust.4 (wcześnie precyzowało to rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Dlaczego – po prostu wzrost wartości ma wynikać tylko i wyłącznie ze zmiany zapisu w planie zagospodarowania, a nie np. ze zmiany otoczenia nieruchomości.
3. Poziom cen z daty zbycia nieruchomości. Tutaj wynika to wprost z art. 37 ust. 1, skoro opłatę ustala się na dzień jej sprzedaży to i wartość musi być ustalona na tą samą datę. Zwróćmy tutaj uwagę na pewną ciekawostkę - art. 36 ust 4 mówi o zbyciu nieruchomości a art. 37 ust 1 już o sprzedaży – ale takie to uroki naszego prawa.
4. Najważniejszą sprawą jest teraz co przyjmujemy jako przeznaczenie terenu:
 - przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu to oczywiste – zapis w nowym planie zagospodarowania.
 - przeznaczenie przed wejściem w życie nowego planu jest już nieco bardziej skomplikowane. Jeżeli w dniu wejścia w życie nowego planu obowiązywał stary plan to przyjmujemy przeznaczenie zgodnie z zapisami starego planu. Jeżeli natomiast w dniu wejścia w życie nowego planu nie obowiązywał żaden plan to przeznaczenie przyjmujemy zgodnie z zapisami art. 87 ust. 3a, czyli w zależności co jest bardziej korzystne dla zbywającego nieruchomość, albo faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości, albo zapisy starego planu który uchwalony był przed 01.01.1995r i utracił swoją moc 31.12.2003r.

Kilka refleksji:

Faktyczny sposób wykorzystywania co to jest ? – na pewno nie jest to zapis wynikający z rejestru gruntów.

Jeżeli nieruchomość jest zabudowana to określenie tego sposobu jest w pewnej mierze ułatwione, natomiast co jeżeli nieruchomość jest niezabudowana.

Przykład:

Teren w nowym planie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w okresie przed nowym planem nie obowiązywał pzp, w starym pzp – przeznaczenie rola.