



**PLAN WYKŁADU:**

1. Wprowadzenie
  - 1.1. Planowanie przestrzenne a gospodarowanie nieruchomościami
  - 1.2. Historia planowania przestrzennego w Polsce
  - 1.3. Obecne uwarunkowania
2. Podstawy prawne systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
3. Poziomy planowania
  - 3.1. Planowanie przestrzenne na poziomie krajowym
  - 3.2. Planowanie przestrzenne na poziomie wojewódzkim
  - 3.3. Planowanie przestrzenne na poziomie gminy
    - 3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
    - 3.3.2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
    - 3.3.3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
4. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
5. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe
6. Wpływ planu miejscowego na wartość nieruchomości
  - 6.1. Roszczenia planistyczne
  - 6.2. Opłata planistyczna
7. Skutki ekonomiczne uchwalenia lub zmiany planu miejscowego
  - 7.1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
    - 7.1.1. Prognoza kosztów realizacji planu obciążających budżet gminy
    - 7.1.2. Prognoza dochodów gminy wynikających z ustaleń planu miejscowego

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**6. Wpływ planu miejscowego na wartość nieruchomości**

**SKUTKI EKONOMICZNE USTALEŃ PLANU**

dotyczą



których wartość nieruchomości zmalała/wzrosła, lub korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone w wyniku uchwalenia (zmiany) planu miejscowego

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają przeznaczenie funkcjonalne terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy poprzez sprecyzowanie parametrów i wskaźników urbanistycznych.
- **Każda zmiana parametrów przestrzeni planistycznej wywołuje reakcję rynku nieruchomości.**

2019-01-26

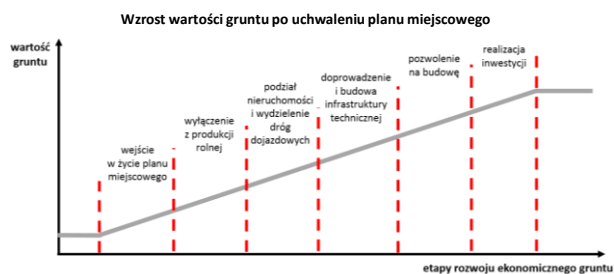
Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Rozwój ekonomiczno-gospodarczy przestrzeni planistycznej prowadzony w oparciu o unormowania prawne ma charakter historycznego nakładania się kolejnych zmian stanowiących następujące po sobie etapy użytkowania i przestrzennego zagospodarowania gruntów, pierwotnie rolnych, które poprzez inwestowanie stopniowo podlegają procesowi urbanizacji.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- W procesie inwestycyjnym opracowania planistyczne powodują zmianę walorów użytkowych nieruchomości, co z kolei powoduje zmianę jej wartości rynkowej.  
**Wartość nieruchomości może wzrosnąć lub zmaleć.**



2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Źródło: Czarnaeka, Krupowicz 2016

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Ustalenia planu miejscowego mogą, w imię dobrze pojętego interesu publicznego, ingerować w prawo własności. Ograniczenie swobody wykonywania prawa własności powinno dokonywać się wtedy (i tylko wtedy), gdy nie ma innej możliwości zabezpieczenia interesu publicznego (lub, gdy byłoby to nadmiernie kosztowne).
- Określenie, czy w wyniku uchwalenia planu dochodzi do uniemożliwienia lub ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, co w konsekwencji może prowadzić do strat finansowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, wymaga każdorazowej analizy konkretnego przypadku.

## Wpływ planu miejscowego na wartość nieruchomości regulują art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### Interpretacja art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

| WZROST wartości nieruchomości  | OBNIŻENIE wartości nieruchomości                                       | UNIEMOŻLIWIENIE/ OGRANICZENIE w korzystaniu z nieruchomości   |
|--|--|---|
| zmiana funkcji rolnej w mieszkaniową   | lokalizacja ciężkiego przemysłu w pobliżu nieruchomości mieszkaniowej  | linie rozgraniczające planowanej drogi publicznej wykluczają możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego na działce budowlanej |
| zmiana przeznaczenia na bardziej dochodowe   | lokalizacja drogi tranzytowej w pobliżu nieruchomości mieszkaniowej    |   |
| przeznaczenie terenów sąsiadujących z funkcją mieszkaniową pod inwestycje związane z przestrzenią publiczną np. pod tereny zieleni | obniżenie walorów krajobrazowych w najbliższym otoczeniu nieruchomości |   |
| <b>OPLATA PLANISTYCZNA</b>   | <b>ODSZKODOWANIE</b>   | <b>ODSZKODOWANIE ZA PONIESIONĄ RZECZYWISTĄ SZKODĘ</b>   |
| jeżeli nieruchomość została zbyta w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące        |  | <b>WYKUP NIEMUCHOMOŚCI LUB JEJ CZĘŚCI LUB PRZYJĘCIE NIEMUCHOMOŚCI ZAMIENNEJ</b>   |

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## 6.1. Roszczenia planistyczne

W przypadku gdy uchwalony plan miejscowy uniemożliwia bądź ogranicza korzystanie z nieruchomości, w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy (art. 36 ust. 1):

- 1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo**
- 2. wykupienia nieruchomości lub jej części.**

Termin na wnoszenie roszczeń planistycznych:

- stają się wymagalne z datą wejścia w życie planu, a termin ich przedawnienia wobec braku uregulowań w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przyjąć z zasad ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego (art. 118). Termin ten wynosi 10 lat, za wyjątkiem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą – 3 lata

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Art. 36 ust. 1a.**

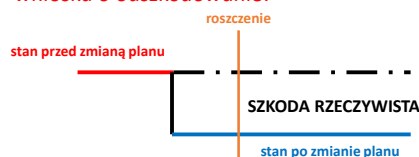
**Przepisu ust. 1 nie stosuje się**, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"**1. Przy odszkodowaniu za szkodę rzeczywistą**

Zakres szkody należy ustalić na podstawie różnicy stanów spowodowanych uchwaleniem planu lub zmianą planu i **poziomu cen na dzień złożenia wniosku o odszkodowanie**.



2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

3. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu **nieruchomości zamiennej**. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają (art. 36 ust. 2).

Zasady:

- Ta forma realizacji roszczenia jest uzależniona od możliwości i woli gminy.
- Warunkiem realizacji roszczenia w drodze nieruchomości zamiennej jest przyjęcie oferty gminy przez uprawnionego.
- Następuje na podstawie przepisów prawa cywilnego, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"**Ad. 2 i 3. Przy wykupieniu lub przydzieleniu nieruchomości zamiennej**

Stan nieruchomości przyjmowanej do wyceny ma być taki jaki był przed wprowadzeniem ograniczeń przez plan, zaś poziom cen przyjętych do wyceny powinien być z dnia złożenia wniosku o wykupienie i przydzielenie nieruchomości zamiennej.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

4. Ponadto, właściciel albo użytkownik wieczysty:

- któremu w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu,
- który nie skorzystał z praw, o których mowa powyżej (patrz art. 36 ust. 1 i 2),
- zbył nieruchomość w okresie 5 lat od daty wejścia w życie planu,

może żądać od gminy **odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości** (art. 36 ust. 3).

Jest to roszczenie warunkowe.

Jeżeli zatem wartość nieruchomości w wyniku uchwalenia planu lub jego zmiany uległa obniżeniu, ale właściciel (użytkownik wieczysty) jej nie zbywa, to roszczenie to nie powstaje.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Winnicy Północnej - część I (Białogłoga), projekt



Aktualny sposób użytkowania nieruchomości

Zaspokojenie roszczenia odbywa się na podstawie przepisów prawa cywilnego.

Kodeks cywilny art. 361:

*§1. Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.*

*§2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.*

Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 KC).

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI** (art. 37 ust. 1) stanowi 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.

Stan nieruchomości określane jest na **datę wejścia w życie nowego lub zmiany dotychczas obowiązującego planu miejscowego**.

Wartość określa się na **datę zbycia nieruchomości**.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Ustawa nie wskazuje kto, w trybie administracyjnym, określa wysokość odszkodowania w przypadku spadku wartości nieruchomości. Jedynie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości ustawodawca upoważnia do tego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.
- W przypadku spadku wartości nieruchomości, jej właściciel (u.w.) powinien wystąpić z konkretnym roszczeniem do gminy, a zważywszy, że gminę reprezentuje jej organ wykonawczy, czyli odpowiednio **wójt, burmistrz, prezydent miasta**, to on będzie właściwy do wydania decyzji administracyjnej w sprawie uznania lub nie uznania roszczenia
- Jeżeli gmina chce kwestionować wysokość roszczenia, musi zamówić stosowną ekspertyzę u osoby uprawnionej do wyceny wartości nieruchomości (art. 37 ust. 12).

Każde z tych działań wymaga sporządzenia **operatu szacunkowego** określającego:

- **wartość rzeczywistej szkody;**
- **wartość nieruchomości lub jej części dla potrzeb jej wykupu lub zamiany;**
- **wartość roszczenia o odszkodowanie.**

#### Art. 37.

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy **ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Ustawa nakazuje zaspokojenie w bardzo krótkim, bo w 6-miesięcznym terminie (art. 37 ust. 9) od dnia złożenia wniosku, roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których użytkowanie w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub bardzo ograniczone, jak również roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość spadła w wyniku uchwalenia planu
- W przypadku uchybienia tego terminu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługują odsetki ustawowe (art. 37 ust. 9).
- Gdy nie będzie możliwe osiągnięcie porozumienia między gminą a właścicielem nieruchomości (u.w.), pozostaje droga sądowa (art. 37 ust. 10).

Wartość nieruchomości określa się na podstawie (art. 37 ust. 11):

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem – **wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;**

2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone – **dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.**

**Podstawowym dochodem gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego jest dochód z tytułu opłaty planistycznej**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## 6.2. Opłata planistyczna

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### Warunki konieczne do zaistnienia opłaty

Prawnie określonymi warunkami koniecznymi do naliczenia jednorazowej należności z tytułu opłaty planistycznej, pobieranej od właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu:

- 1) ustalenie w planie miejscowym stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) zbycie nieruchomości przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego w terminie 5 lat od dnia wejście w życie planu;
- 3) wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany dotychczasowego planu miejscowego (wzrost może dotyczyć zarówno zmiany funkcji przeznaczenia gruntu jak i zmiany parametrów urbanistycznych).

Jednorazową opłatę pobiera się również w przypadku zbycia części nieruchomości, jeżeli wartość zbywanej nieruchomości wzrosła w następstwie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## Zbycie

Art. 4 ust. 3b. ustawy o gospodarce nieruchomościami  
Ilekcio w ustawie jest mowa o zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje **przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;**

Art. 155. § 1. Kodeks cywilny

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## Stawka procentowa opłaty

- Opłata planistyczna ustalana jest w planie miejscowym, w stawce procentowej nie przekraczającej **30% wzrostu wartości nieruchomości.**
- Wysokość stawki opłaty planistycznej **stanowi obowiązkowy element treści planu miejscowego.**
- Ustalenie wysokości stawki opłaty planistycznej zastrzeżone jest dla **rady gminy**, która uchwała plan miejscowy.
- Ustawodawca nie określił wysokości stawki procentowej ściśle, a tylko ramowo – do 30%, pozostawiając radzie gminy prawo do ustalenia jej wysokości.

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## Czy może być 0%?

**Według Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**- 0 - 30%**

**Wyrok NSA z dnia 6 września 2002 r.**

**- wykluczone jest ustalenie zerowej stawki procentowej**

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Określona w planie miejscowym wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej jest dla wójta, burmistrza i prezydenta miasta wiążącym wyznacznikiem wysokości do jej pobrania. Pobranie opłaty planistycznej sprowadza się do naliczenia jej w wysokości wynikającej z przyjętej w planie miejscowym stawki procentowej.
- Rada gminy nie wypełniając obowiązku ustalenia stawki procentowej opłaty planistycznej, powoduje, że opłata nie może być pobrana, nawet gdyby nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Stawka procentowa stanowi jeden z materialnoprawnych elementów dopuszczalności pobrania opłaty planistycznej.

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"



Ustalenie, czy zaistniał wzrost wartości nieruchomości możliwe jest jedynie po uzyskaniu opinii o wartości nieruchomości.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości określana jest przez **rzecznawcę majątkowego**.

Rzecznawca majątkowy sporządza opinię o wartości nieruchomości w formie **operatu szacunkowego**.

**UWAGA!** Rzecznawca majątkowy nie określa wysokości opłaty planistycznej, **ustala ją wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji** (art. 37 ust. 6).

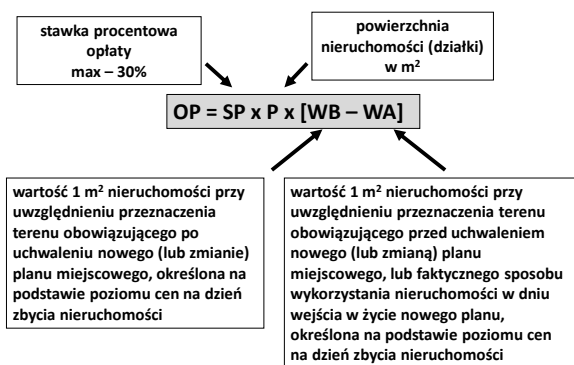
## Rzecznawca majątkowy określa zmianę wartości nieruchomości.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"



Pobranie opłaty planistycznej przez gminę zależne jest od wykazania przez rzeczoznawcę majątkowego w opinii o wartości nieruchomości, że rynkowa wartość nieruchomości wzrosła w wyniku zmian w zakresie jej przeznaczenia na skutek uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany.

Jak wynika z praktyki, opłaty z tego tytułu ograniczone warunkiem zbycia przed okresem 5 lat, nie przekraczają 15-20% możliwych wpływów do budżetu gminy.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## UWAGA – art. 87 ust. 3a

Artykuł ma zastosowanie w przypadku, kiedy pomiędzy planem miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 roku, który stracił ważność z mocy ustawy z dniem 31 grudnia 2003 roku, a nowym planem miejscowym istniał **okres tak zwany „bezplanowy”**.

### Art. 87 ust. 3

Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

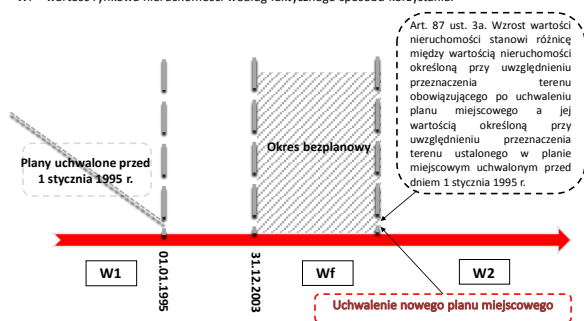
2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

W1 – wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem nowego planu miejscowego,  
W2 – wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu nowego planu miejscowego,  
Wf - wartość rynkowa nieruchomości według faktycznego sposobu korzystania.



2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Źródło: Czarnačka, Krupowicz 2016

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

#### Przypadek 1

$W1 > Wf$        $Op = \max 30\% \times (W2 - W1)$

#### Przypadek 2.

$W2 = W1$       – opłata jednorazowa nie może wystąpić

#### Przypadek 3

$W1 \leq Wf$        $Op = \max 30\% \times (W2 - Wf)$

W1 – wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem nowego planu miejscowego,

W2 – wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu nowego planu miejscowego,

Wf - wartość rynkowa nieruchomości według faktycznego sposobu korzystania.

Określony w art. 87 ust. 3a sposób szacowania wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty planistycznej zawiera **dwa warunki**.

**Pierwszym** z nich jest uchwalenie nowego planu w związku z utratą mocy po dniu 31 grudnia 2003 roku planu uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku.

**Drugim** z wymienionych warunków odnosi się bezpośrednio do wartości nieruchomości. Ustawodawca stwierdził, że: *„przepisu art. 37 ust. 1 nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 roku jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego jej wykorzystania po utracie mocy tego planu”*.

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Stąd w operacie szacunkowym sporządzanym dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty planistycznej określa się trzy wartości:

1. **wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu nowego planu miejscowego;**
2. **wartość rynkowa nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem nowego planu miejscowego;**
3. **wartość rynkowa według faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości w dniu wejścia w życie nowego planu.**

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Filarem opłaty planistycznej nie jest zysk właściciela ze zbycia nieruchomości, ale **przysporzenie**, jakie daje mu korzystniejsze przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym (może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, że pomimo wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz odpłatnego zbycia nieruchomości sprzedający nie osiągnie zysku, gdyż np. nabył nieruchomość w czasie hossy, a zbył ją na okresie bessy).

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### **UWAGA!**

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej dla potrzeb naliczenia opłaty planistycznej, **rzeczoznawca majątkowy nie uwzględnia skutków nakładów poniesionych na nieruchomości w okresie od uchwalenia planu do jej sprzedaży**, które spowodowały dalszy wzrost wartości nieruchomości.

2019-01-26

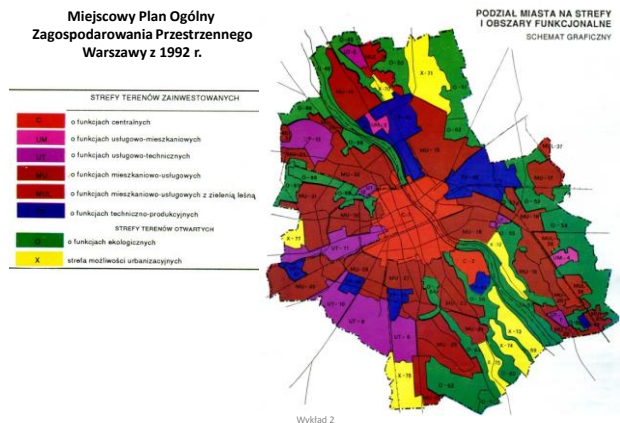
Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Przykład m.st. Warszawy – objęty planami unieważnionymi z dniem wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy uchwalony Uchwałą Rady m. st. Warszawy nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992 r.,
- Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Śródmieście zatwierdzony Uchwałą nr 264/7493 Rady Dzielnicy Warszawa Śródmieście z dnia 9 lutego 1993 roku.

2019-01-26

Studia Podypłomowe „Wycena nieruchomości”



### Termin dochodzenia przez gminę do naliczenia opłaty

Gmina może dochodzić tej opłaty w terminie pięciu lat od powstania zobowiązania.

Notariusz w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

Doręczenie wypisu aktu notarialnego zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do bezzwłocznego ustalenia, czy zbycie nastąpiło przed upływem pięciu lat od wejścia w życie lub zmiany planu miejscowego oraz czy, nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą.

2019-01-26

Studia Podypłomowe „Wycena nieruchomości”

### Odstąpienie od naliczenia opłaty

Jest możliwe tylko wtedy, gdy zostanie ustalone, iż zbywana nieruchomość nie zyskała na wartości wskutek zmiany jej przeznaczenia.

2019-01-26

Studia Podypłomowe „Wycena nieruchomości”

### Opłaty nie pobiera się:

- w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2016 r. poz. 277 i 2043 oraz z 2017 r. poz. 2, 38, 624 i 715) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013. W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, stosuje się odpowiednio (art. 36 ust. 4a).

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Istotnym jest aby podczas prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie naliczenia opłaty planistycznej **zachowane były zasady wynikające z kodeksu postępowania administracyjnego**. W szczególności, przed wydaniem decyzji niezbędne jest zawiadomienie właściciela, użytkownika wieczystego o zebraniu całości materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z tym materiałem.

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### Czy darowizna w gronie osób bliskich jest zbyciem dla opłaty planistycznej?

**NIE**

Uchwała NSA z dnia 10 grudnia 2009 r. (syg.akt IIOPS 3/09) o niedopuszczalności pobrania jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku, gdy darowizna nastąpiła na rzecz osoby bliskiej.

**Osoba bliska** (art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami) to zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoba, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### Czy sprzedaż udziału jest zbyciem dla opłaty planistycznej?

**TAK**

2019-01-26

Studia Podyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Czy zniesienie współwłasności jest zbyciem dla opłaty planistycznej?**

**NIE**

**Nastąpiło tylko przestrzenne umiejscowienie prawa, a nie jego zbycie.**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Czy ustanowienie wspólności majątkowej jest zbyciem dla opłaty planistycznej?**

**NIE**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Czy można pobrać opłatę planistyczną gdy zbycie nastąpiło po dacie uchwalenia planu, ale przed datą gdy stał się prawem?**

**NIE**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Opłata planistyczna a decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

Wyrok NSA z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie II OSK 1887/07

"w razie braku planu miejscowego w przypadku, gdy wydawane są decyzje o warunkach zabudowy - odpowiednie stosowanie - przepisów art. 36 i 37 prowadzi **do wyłączenia stosowania art. 36 ust 4 oraz art. 37 ust 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak podstaw prawnych zarówno do uchwalania stawek procentowych opłaty od wzrostu wartości nieruchomości przez radę gminy w odrębnej uchwale, jak i do naliczania takiej opłaty (i związanego z tym ustalenia wysokości stawki) przez organ wykonawczy gminy**".

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## 7. Skutki ekonomiczne uchwalenia lub zmiany planu miejscowego

- Uchwalenie planu miejscowego, bądź jego zmiana, mogą generować wpływy do budżetu gminy, a także powodować konieczność ponoszenia przez gminę określonych kosztów.
- Szerokie spektrum i długofalowość zmian będących następstwem uchwalenia planu miejscowego powoduje konieczność poprzedzenia decyzji uchwalenia planu analizą prognozy konsekwencji ekonomicznych, wynikających z podejmowanych przez gminę rozstrzygnięć planistycznych.
- Dokument taki pod nazwą prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymusza **konieczność aktywnego uczestnictwa i współpracy pomiędzy trzema uczestnikami procesu tworzenia nowego planu – gminą, urbanistą i rzeczoznawcą majątkowym.**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Celem gospodarki przestrzennej nie jest jedynie maksymalizacja efektu ekonomicznego, ale przede wszystkim porządkowanie przestrzeni, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.**

### 7.1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

2019-01-26

Studia Poddyplomowe "Wycena  
nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Ustawowy obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego** jest realizacją art. 1 ust. 3 i art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Art. 1.**

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także **analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

**Art. 17.**

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

(...)

5) sporządza **prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego**, z uwzględnieniem art. 36;

(...)

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## Istota prognozy

- Pełni ona funkcję analizy ekonomicznej. Pozwala oszacować: potencjalne **obciążenia dla budżetu gminy** wynikające z uchwalenia planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także - **korzyści**, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem planu. Zestawienie obciążeń i dochodów pozwoli odpowiedzieć na pytanie, czy przedsięwzięcie, jakim jest realizacja ustaleń planu miejscowego na danym terenie, jest opłacalne ekonomicznie z punktu widzenia budżetu gminy.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## Istota prognozy

- Prognoza to przewidywanie przyszłych zdarzeń oparte na określonych badaniach, przesłankach, obliczeniach.
- R. Cymerman (2005) podkreśla, iż prognoza dotyczy tylko i wyłącznie zjawisk, których realizacja w czasie nie jest pewna, czyli zjawisko niepewności jest immanentną cechą każdej prognozy.
- Prognoza nierozzerwalnie związana jest z pojęciem prawdopodobieństwa, nie daje ona pewności co do zaistnienia pewnych zjawisk w przyszłości, nie jest w stanie określić dokładnych dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, określa jedynie prawdopodobieństwo jego wystąpienia (Bajerowski 2008).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- Prognoza skutków finansowych **nie jest załącznikiem do planu miejscowego, lecz do projektu planu przedkładanego radzie gminy do uchwalenia.**
- Prognoza nie jest wiążącym dokumentem dla gminy.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest dokumentem obligatoryjnie wykonywanym w trakcie sporządzania takiego planu lub jego zmiany. Rada gminy, przed uchwaleniem planu musi być świadoma skutków finansowych, jakie niesie takie lub inne rozwiązanie dla gminnego budżetu.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"



**U podstaw prawnych wykonania ww. prognozy leżą regulacje (w zależności od potrzeb)**

- ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348),
- ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
- ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
- ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych,
- ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych,
- ustawa z dnia 15 listopada 1984 roku o podatku rolnym,
- ustawa z dnia 30 października 2002 roku o podatku leśnym,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109; Dz. U. z 2005 r. Nr 196 poz. 1628; Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Nr 130, poz. 1389),
- uchwał gminnych stanowiących prawne akty wykonawcze.

W zakresie podstawowym, prognoza skutków finansowych określa przewidywane koszty realizacji inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, oraz spodziewane wydatki i dochody gminy wynikające z zapisów planu.

2019-01-26

Studia Podplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## Ustalenia prognozy

Ustawodawca wskazał na obligatoryjność prognoz w odniesieniu do budżetu gminy.

W §11 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony katalog obciążeń i dochodów gminy, które winny być uwzględnione w prognozie, a są to w szczególności:

- **dochody własne i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania wynikające ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego;**
- **wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;**
- **wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.**

2019-01-26

Studia Podplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Prognoza skutków finansowych powinna uwzględniać charakterystykę obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu opartą na analizie uwarunkowań wynikających ze studium oraz:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- prognoz demograficznych,
- analiz zakresu realizacji inwestycji celu publicznego
- analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- analizy struktury własnościowej nieruchomości.

2019-01-26

Studia Podplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Podsumowaniem prognozy jest **bilans skutków finansowych wprowadzenia (lub zmiany) planu**, który stanowi podstawę oceny ekonomicznej planu.

Uzyskany wynik analizowany jest pod kątem wykonalności założeń planu. Na tym etapie, jeszcze przed wyłożeniem planu, istnieje możliwość wprowadzenia zmian.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe  
"Wycena nieruchomości"

### Bilans skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

| Wyszczególnienie   | Wydatki/dochody [zł] |
|--|----------------------|
| <b>PROGNOZOWANE WYDATKI (wydatki obciążające budżet gminy)</b>                                   | <b>X</b>             |
| Wydatki związane z odszkodowaniami w trybie art. 36 ustawy                                       |                      |
| Wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi lub poszerzenie dróg gminnych                       |                      |
| Wydatki związane z nabyciem nieruchomości lub ich części przeznaczonych na inne cele publiczne   |                      |
| Koszty budowy dróg i ciągów pieszych   |                      |
| Koszty budowy sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej                                 |                      |
| Prognozowane koszty budowy infrastruktury społecznej przewidzianej w planie                      |                      |
| Koszty związane z uchwaleniem planu (opracowanie planu, opinie i ekspertyzy, operaty szacunkowe) |                      |
| Inne koszty  |                      |
| <b>PROGNOZOWANE DOCHODY (wpływy do budżetu gminy)</b>  | <b>Y</b>             |
| Wzrost dochodów z tytułu zbycia nieruchomości komunalnych  |                      |
| Prognozowane wpływy z tytułu opłat planistycznych w trybie art. 36 ustawy                        |                      |
| Wpływy do budżetu gminy z tytułu opłat adiacenckich  |                      |
| Wzrost podatków od nieruchomości   |                      |
| Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych  |                      |
| Wzrost opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów  |                      |
| Inne dochody (wzrost stawek z tytułu czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości komunalnych)         |                      |
| <b>WYNIK</b>   | <b>X - Y</b>         |

### Podmiot uprawniony do sporządzania prognozy

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sama nie wskazuje osób uprawnionych do określania skutków finansowych uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego tylko w art. 37 ust. 12 odsyła do **ustawy o gospodarce nieruchomościami**, ta z kolei w art. 174 ust. 3a jako jedynych wskazuje **rzeczoznawców majątkowych**.

#### Art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

#### Art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami

3a. **Rzeczoznawca majątkowy** może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

(...)

3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;

(...)

2019-01-26

Studia Podpyłomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podpyłomowe  
"Wycena nieruchomości"

## 7.1.1. Prognoza kosztów realizacji planu obciążających budżet gminy

Obliczenia prognozowanych wydatków gminy prowadzi się oddzielnie dla poszczególnych pozycji. Do głównych wydatków, jakie ponosi gmina w związku z wprowadzeniem ustaleń planu miejscowego zalicza się:

1. Koszty związane z nabyciem nieruchomości na realizację celów publicznych (m.in. zakupu gruntów pod przepompownię ścieków bytowych, lokalną oczyszczalnię wód opadowych i roztopowych oraz gruntów pod drogi publiczne).
2. Koszty związane z zadośćuczynieniem za brak możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.
3. Koszty związane z zadośćuczynieniem za zmniejszenie wartości nieruchomości.
4. Koszty realizacji inwestycji lokalnych celów publicznych (w tym koszty budowy obiektów infrastruktury technicznej takich jak, drogi publiczne, tereny zieleni, lokalne oczyszczalnie ścieków, kolektory wód opadowych i roztopowych, itp.).
5. Koszty sporządzania operatów szacunkowych dla potrzeb realizacji dochodów i obciążeń miasta.
6. Inne koszty.

W przypadku, gdy formą zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania w sposób dotychczasowy z nieruchomości, będzie wykupienie nieruchomości lub przydzielenie nieruchomości zamiennie, zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest wycena nieruchomości będącej przedmiotem wykupu lub zamiany.

$$K_W = P \times W_N$$

$K_W$  – koszty wykupu,

$P$  – powierzchnia nieruchomości podlegających wykupowi,

$W_N$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości.

Zadania rzeczoznawcy przy opracowaniu prognozy to:

- przeprowadzenie analizy i wytypowanie nieruchomości, dla których plan miejscowy ograniczy lub uniemożliwi dotychczasowe korzystanie i które będą podlegały wykupieniu (lub zamianie na nieruchomość zamienną) oraz na których powstaną szkody rzeczywiste,
- dokonanie obliczeń kosztów wykupienia lub wielkości szkód.

1. Koszty odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmian w planie miejscowym oraz koszty wynikające z odszkodowań spowodowanych brakiem możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

$$O_D = P \times (W_{N1} - W_{N2}) \times K$$

$O_D$  – odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości,

$P$  – powierzchnia nieruchomości, co do których prognozowany jest spadek wartości nieruchomości,

$W_{N1}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości według stanu przed uchwaleniem planu miejscowego,

$W_{N2}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości według stanu po uchwaleniu planu miejscowego,

$K$  – współczynnik uwzględniający % dokonywanych zbyć nieruchomości oraz % wystąpień z roszczeniami.

Dla celów opracowania prognozy rzeczoznawca zobowiązany jest:

- przeprowadzić analizę i wytypować nieruchomości dla których plan miejscowy spowoduje zmniejszenie wartości;
- ustalić prognozę, które z tych nieruchomości zostaną zbyte w okresie obejmującym prognozę najczęściej 3 lat, wraz z rozbiorem na przewidywane lata sprzedaży (współczynnik  $k_i$  dla  $i = 1, 2, 3$ );
- przeprowadzić obliczenia wysokości rekompensat z uwzględnieniem współczynnika zmiany cen i zdyskontowaniu przewidywanych kwot na moment wykonania prognozy.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2. Koszty nabycia gruntów dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego (art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym

Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości (ich części) przeznaczone pod drogi, tereny zielone lub inne cele publiczne o charakterze lokalnym.

$$K_W = P \times W_N$$

$K_W$  – koszty wykupu,

$P$  – powierzchnia nieruchomości podlegających wykupowi,

$W_N$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości.

Dla celów opracowania prognozy należy określić:

- przewidywaną powierzchnię objętą wykupem obejmującą nieruchomości lub ich części z podziałem na lata wykupu w okresie obowiązywania planu;
- w wyniku analizy rynku lokalnego obejmującego rodzaje nieruchomości przewidziane do wykupu:
  - ✓ ceny transakcyjne tych nieruchomości na datę opracowania prognozy,
  - ✓ współczynnik zmiany cen celem określenia wysokości nakładów jakie poniesie gmina w celu wykupu nieruchomości w i-tym roku obowiązywania i realizacji planu,
  - ✓ wysokość stopy dyskontowej celem zdyskontowania określonych w i-tych latach wydatków na datę prognozy.

### 3. Koszty budowy i rozbudowy dróg, ciągów pieszych i rowerowych oraz obiektów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacji)

Przy prognozie wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej przewidzianej w planie miejscowym należy określić:

- parametry poszczególnych budowli, przykładowo:
  - kanalizacja sanitarna i deszczowa
  - sieć wodociągowa
  - sieć energetyczna
  - sieć gazowa
  - ulice z chodnikami i zielenią
  - drogi jednojezdniowe, dwujezdniowe
  - zagospodarowanie terenów zielonych
- określone na podstawie rysunku planu - liczby jednostek, na przykład metry, metry kwadratowe czy sztuki (dotyczyć to może stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i tym podobnych);
- ceny jednostkowe ustalone na datę wykonania prognozy (uchwalenia planu).

Do obliczeń kosztów budowy i modernizacji sieci dróg i ciągów pieszych oraz budowy i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wykorzystuje się cenniki przeznaczone dla rzeczoznawców majątkowych i kosztorysantów.

### 4. Koszty scaleń i podziałów (art. 106 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

#### Art. 106.

**1. Za działki gruntu, wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, a także za urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mogli odłączyć od gruntu, oraz za drzewa i krzewy gmina wypłaca, z zastrzeżeniem ust. 1a, odszkodowanie** w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a właściwym organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego lub starostą. Dopłatę, o której mowa w art. 105 ust. 2, oraz odszkodowanie, jeżeli nie dojdzie do jego uzgodnienia, ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca właściwy organ.

(...)

**3. Gmina jest zobowiązana do wybudowania na gruntach objętych uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisu art. 104 ust. 2 pkt 6. Koszty wybudowania tych urządzeń nie mogą obciążać uczestników postępowania, chyba że na mocy zawartego z gminą porozumienia strony postanowią inaczej.**

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

$$K_S = P_D \times W_{ND} + K_N + K_{INF} + K_D$$

$K_S$  – koszty scaleń i podziałów,

$P_D$  – powierzchnia działek wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz poszerzenie istniejących dróg,

$W_{ND}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przeznaczonych pod drogi,

$K_N$  – koszty naniesień i nasadzeń koniecznych do usunięcia,

$K_{INF}$  – koszty budowy infrastruktury,

$K_D$  – koszty dokumentacji.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### 5. Koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego

Przy prognozie wydatków związanych z obsługą procesu inwestycyjnego należy uwzględnić:

- koszty opracowania planu miejscowego;
- koszty związane z określeniem wartości nieruchomości (koszty wykonania operatów szacunkowych) lub ich części w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań z tytułu obniżenia ich wartości, wzrostu ich wartości, wykupieniem nieruchomości lub ich części;
- koszty związane z obliczeniem wielkości szkód na nieruchomościach związanych z uchwaleniem planu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## 7.1.2. Prognoza dochodów gminy wynikających z ustaleń planu miejscowego

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Prognoza dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego obejmuje:

1. Opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, połączenia i ponownego podziału oraz z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.
3. Opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej.
4. Wzrost podatków od nieruchomości (budynków i budowli).
5. Podatek od czynności cywilno-prawnych.
6. Podatek dochodowy od osób fizycznych.
7. Dochód ze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntów miejskich.
8. Inne dochody.

### 1. Wzrost dochodów z tytułu planowanej sprzedaży gruntów komunalnych

$$D_z = P \times W_N$$

$D_z$  – dochody ze zbycia nieruchomości,

$P$  – powierzchnia nieruchomości podlegających zbyciu,

$W_N$  – wartość nieruchomości.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### 2. Prognozowane wpływy z tytułu opłat planistycznych naliczanych właścicielom albo użytkownikom wieczystym nieruchomości w przypadku zbycia nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego (art. 36 ust. 4 i art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

$$O_p = S \times P_C \times (W_{N1} - W_{N2}) \times K$$

$O_p$  – opłata planistyczna,

$S$  – stawka procentowa opłaty planistycznej,

$P_C$  – powierzchnia nieruchomości, co do których nastąpił wzrost wartości nieruchomości,

$W_{N1}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości według stanu sprzed uchwalenia planu,

$W_{N2}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości według stanu po uchwaleniu planu,

$K$  – współczynnik zbycia nieruchomości.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Dla celów opracowania prognozy dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej rzeczoznawca zobowiązany jest:

- przeprowadzić analizę i wytypować nieruchomości, dla których plan miejscowy spowoduje wzrost ich wartości
- ustalić prognozę, które z tych nieruchomości zostaną zbyte w okresie 5 lat z rozbiorem na przewidywane lata sprzedaży (współczynnik  $a_i = 1, 2, 3, 4, 5$ )
- przeprowadzić obliczenia wysokości wpłat na rzecz gminy z uwzględnieniem:
  - stawki procentowej opłaty planistycznej tj. współczynnika wzrostu wartości nieruchomości ustalonego w drodze decyzji wójta, burmistrza, prezydenta miasta, obowiązującego w okresie wykonywania prognozy ( $k$ ),
  - wzrostu wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

Rzeczoznawca dla określenia wzrostu wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zobowiązany jest do określenia trzech wartości:

- wartości rynkowej nieruchomości według stanu po uchwaleniu planu lub jego zmianie,
- wartości rynkowej nieruchomości według stanu przed uchwaleniem planu lub jego zmianą,
- wartości rynkowej nieruchomości według faktycznego sposobu korzystania.

Wartości te mają być określone według poziomu cen na dzień sprzedaży nieruchomości co wymaga zdyskontowania przewidywanych kwot na moment wykonania prognozy.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### 3. Wzrost podatków od nieruchomości

$$P_N = S \times P \times K$$

$P_N$  – podatek od nieruchomości,  
 $S$  – stawka podatku grunty/budynki,  
 $P$  – powierzchnia gruntów/budynków,  
 $K$  – współczynnik ściągłości podatków.

Podstawa prawna: **ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych**

Zwiększenie dochodów gminy z tytułu wpływów z podatków następuje w przypadku:

- zwiększenia potencjału inwestycyjnego wpływającego na prognozowany wzrost powierzchni użytkowej budowanych obiektów,
- zmiany w odniesieniu do nieruchomości lub ich części opłaty podatkowej od nieruchomości rolnej lub leśnej na podatek od nieruchomości (art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

W celu opracowania prognozy zwiększonych dochodów gminy z tytułu zmiany zasad opodatkowania nieruchomości rzeczoznawca przeprowadza:

- Analizę planu w zakresie zmiany przeznaczenia terenów z rolnych i leśnych na cele, z których wynikać będzie opodatkowanie w przyszłości podatkiem od nieruchomości.
- Na podstawie analizy planu oraz wywiadu w urzędzie gminy rzeczoznawca ustala:
  - sumaryczne pole powierzchni nieruchomości (ich części), w odniesieniu do których dochody gminy wynikały z opłat podatkiem rolnym w m<sup>2</sup> obliczanym od 1 ha przeliczeniowego gruntu;
  - sumaryczne pole powierzchni nieruchomości (ich części), w odniesieniu do których dochody gminy wynikały z opłat podatkiem rolnym w m<sup>2</sup> obliczanym od 1 ha gruntu;
  - sumaryczne pole powierzchni nieruchomości (ich części), w odniesieniu do których dochody gminy wynikały z opłat podatkiem leśnym;
  - przewidywane terminy zakończenia inwestycji prowadzonych na obszarach objętych: podziałem nieruchomości, scaleniem i podziałem nieruchomości, budową dróg i innych powierzchniowych obiektów infrastruktury technicznej, w efekcie których starosta wyda decyzję o zmianie w ewidencji gruntów i budynków użytków rolnych i leśnych na użytki stanowiące część składową grupy użytków grunty zabudowane i zurbanizowane;
  - sumaryczne pola powierzchni użytkowej budynków jakie powstaną w wyniku realizacji inwestycji wymienionych powyżej;
  - prognozowane wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz od budynków.
- Na podstawie dotychczasowych komunikatów prezesa GUS rzeczoznawca określa prognozę średniej ceny skupu żyta za pierwsze trzy kwartały roku, w którym nastąpi zmiana podatku rolnego oraz prognozę średniej ceny sprzedaży 1 m<sup>3</sup> drewna przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku, w którym nastąpi zmiana podatku leśnego.

#### 4. Prognozowane wpływy z tytułu czynności cywilnoprawnych

$$P_{CC} = S \times P \times W_N \times K$$

$P_{CC}$  – podatek od czynności cywilnoprawnych,

$S$  – stawka podatku,

$P$  – powierzchnia nieruchomości,

$W_N$  – wartość nieruchomości,

$K$  – współczynnik określający poziom obrotu nieruchomościami.

Podstawa prawna: **ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1150).**

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

#### 5. Wpływy z tytułu prognozowanych opłat adiacenckich zaistniałych na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych podziałem nieruchomości/połączeniem i ponownym podziałem (art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami)

##### Art.98a.

1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż **30% różnicy wartości nieruchomości**. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.**

**Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.**

**Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.**

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

3. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, **powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.**

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

$$O_{AP} = S \times (P - P_D) \times (W_{N1} - W_{N2}) \times K$$

$O_{AP}$  – opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości,

$S$  – stawka procentowa opłaty adiacenckiej (max. 30%),

$P$  – powierzchnia nieruchomości, co do których może nastąpić podział nieruchomości powodujący wzrost wartości nieruchomości,

$P_D$  – powierzchnia działek wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz poszerzenie istniejących dróg,

$W_{N1}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po podziale,

$W_{N2}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed podziałem,

$K$  – współczynnik uwzględniający % dokonywanych podziałów w trybie art. 93 i 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz skuteczność pobrania opłaty.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"

### • Określić wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości

kierując się zasadami określonymi w art. 98a ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami tj.:

- Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.
- Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.
- Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.
- W procesie określania wartości nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.
- Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.
- Powierzchnię nieruchomości przed podziałem i po podziale pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Dla celów opracowania prognozy dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich wynikających z podziału nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest:

- Przeprowadzić analizę i wytypować nieruchomości, które będą podlegały podziałowi, a podziały te spowodują wzrost ich wartości;
- Ustalić prognozę wielkości powierzchni, która zostanie zajęta pod wydzielenie lub poszerzenie dróg publicznych;
- Ustalić na podstawie wywiadu w urzędzie gminy wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej wynikającą z uchwały rady gminy określającej wysokość stawki opłaty adiacenckiej dla potrzeb opracowania prognozy. Na podstawie tych ustaleń rzeczoznawca ustala wysokość współczynnika korygującego zależność między wzrostem wartości nieruchomości z tytułu podziału a wysokością opłaty adiacenckiej.

### 6. Wpływ z tytułu prognozowanych opłat adiacenckich zaistniałych na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej (art. 145-146 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

#### Art. 145.

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

2. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

2019-01-26

Studia Podiplomowe  
"Wycena nieruchomości"



**Art. 146.**

1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

(...)

3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

$$O_{AI} = S \times P \times (W_{N1} - W_{N2}) \times K$$

$O_{AI}$  – opłata adiacencka z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej,

S – stawka procentowa opłaty adiacenckiej (max. 50%),

P – powierzchnia nieruchomości, co do których może nastąpić naliczenie opłaty,

$W_{N1}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej,

$W_{N2}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej,

K – współczynnik uwzględniający skuteczność pobrania opłaty.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

W celu opracowania prognozy dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich wynikających z budowy przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej rzeczoznawca przeprowadza:

- Analizę planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w wyniku której określa przewidywane rodzaje infrastruktury jaka będzie realizowana (drogi, wodociągi, kanalizacja, sieci energetyczne, telefoniczne itp.).
- Ustalenia na podstawie analizy planu oraz wywiadu w urzędzie gminy dotyczące:
  - przewidywanych lat zakończenia budowy danego rodzaju infrastruktury i stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami)
  - stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi (art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami)
  - sumarycznych powierzchni nieruchomości (ich części) w odniesieniu do których, zgodnie z art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wójt, burmistrz albo prezydent miasta będzie wydawał decyzję o ustaleniu opłaty adiacenckiej.
  - przewidywanej wysokości opłaty adiacenckiej, która zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Na podstawie tych ustaleń rzeczoznawca majątkowy określi wysokość współczynnika określającego zależność między wzrostem wartości nieruchomości a wysokością opłaty adiacenckiej.
  - przewidywanych terminów wydania decyzji przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

- **Określenie wzrostu wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości** kierując się zasadą wynikającą z art. 146 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.: wartość nieruchomości według przed i po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

**7. Wpływy z tytułu prognozowanych opłat adiacenckich zaistniałych na skutek scalenia i podziału nieruchomości (art. 107 ustawy o gospodarce nieruchomościami)**

**Art. 107.**

1. Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do **50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych**. Przy ustalaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, drzew i krzewów, o których mowa w art. 106 ust. 1, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

**Art. 105.**

1. **Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

$$O_{AS} = S \times (P - P_D) \times (W_{N1} - W_{N2}) \times K$$

$O_{AS}$  – opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości,

$S$  – stawka procentowa opłaty adiacenckiej (max. 50%),

$P$  – powierzchnia nieruchomości, co do których jest wskazanie w planie o scaleniu i podziale,

$P_D$  – powierzchnia działek wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz poszerzenie istniejących dróg,

$W_{N1}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po scaleniu i podziale,

$W_{N2}$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed scaleniem i podziałem,

$K$  – współczynnik uwzględniający % dokonywanych scalań i podziałów oraz skuteczność pobrania opłaty.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

W celu opracowania prognozy dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich wynikających ze scalenia i podziału nieruchomości rzeczoznawca dokonuje:

- Ustalenia na podstawie treści planu miejscowego granic i powierzchni obszarów wymagających scalań i podziałów nieruchomości (art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Ustalenia na podstawie wywiadu w urzędzie gminy przewidywanych terminów podejmowania przez radę gminy uchwał o scaleniu i podziale nieruchomości.
- Analizy oraz typuje nieruchomości, które będą podlegać scaleniu i podziałowi nieruchomości i w wyniku tego postępowania nastąpi wzrost ich wartości.
- Ustalenia na podstawie wywiadu w urzędzie gminy przewidywanej wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, wysokość której ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości dla potrzeb opracowania prognozy. Na podstawie tych ustaleń rzeczoznawca ustala wysokość współczynnika określającego zależność między wzrostem wartości nieruchomości a wysokością opłaty adiacenckiej.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe  
"Wycena nieruchomości"

## • Określenia wzrostu wartości 1 m<sup>2</sup>

**nieruchomości** kierując się zasadami określonymi w art. 108 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w **rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736)** tj.:

- Wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem określa się według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości przyjmując ceny nieruchomości na dzień wejścia w życie uchwały.
- Przy ustaleniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się:
  - wartości działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących,
  - wartości urządzeń, drzew i krzewów, o których mowa w art. 106 ust. 1, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.
- Wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału określa się według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości przyjmując ceny nieruchomości na dzień wejścia w życie uchwały.
- Przy określaniu wartości nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
- Opłata adiacencka ustalona na podstawie wartości określonej na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

## Bibliografia

- Bajeroski T. (red.), 2008, *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Cymerman R. (red.), 2005, *Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Wydawnictwo EDUCATERRA, Olsztyn.
- Cymerman R., 2010, *Konspekt – Gospodarka przestrzenna*, Studia Podyplomowe, Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Warszawski.
- Czarnecka K., Krupowicz W., 2016, *Rola wyceny nieruchomości w kształtowaniu polityki przestrzennej przez jednostki administracji publicznej*, [w:] *Gospodarka nieruchomościami w planowaniu przestrzennym* / Maciejewska Alina (red.), Monografie Naukowe - Wydział Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, Gospodarka Przestrzenna, vol. IX, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 55-74.
- „MAKIETA” dla potrzeb sporządzania na terenie m. st. Warszawy „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, m.st. Warszawa.



Wydział Geodezji  
i Kartografii

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

Studia Podyplomowe „Wycena Nieruchomości”

Dziękuję za uwagę!

Zachęcam do zapoznania się w domu z  
rozdziałem 8 konspektu „REWOLUCJA W  
INWESTYCJACH MIESZKANIOWYCH -  
„SPECUSTAWA MIESZKANIOWA”

