

Opłata adiacencka, planistyczna i z tytułu użytkowania wieczystego oraz wycena nieruchomości drogowych – problematyka, podejścia i interpretacje

Poruszane zagadnienia:

- 1) Opłata adiacencka w trybie art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami
- 2) Opłata planistyczna i roszczenia odszkodowawcze w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3) Opłata z tytułu użytkowania wieczystego – aktualizacja w trybie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- 4) Wycena nieruchomości drogowych w świetle § 36 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Opłata adiacencka	liczba godzin*
1) Opłata adiacencka z tytułu podziału (aktualny stan prawny, praktyka, orzecznictwo). a) Omówienie zmian w zakresie przepisów związanych z określeniem wartości. b) Wartość nieruchomości a podejście do określenia wartości przed i po nowelizacji art. 98a. c) Symulacja zmiany wartości nieruchomości przed i po nowelizacji art. 98a. d) Definicja wartości rynkowej w kontekście art. 98a. Próba wskazania rozwiązań praktycznych. e) Pojęcie działki do samodzielnego zagospodarowania. f) Droga wewnętrzna oraz dostęp działek po podziale do drogi publicznej. g) Identyfikacja nieruchomości podobnych. h) Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego. 2) Standard zawodowy? 3) Przykłady wycen nieruchomości (studia przypadków) 4) Dyskusja	2,5
Opłata planistyczna/odszkodowania planistyczne	
1) Analiza art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 2) Rodzaje roszczeń związanych z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: a) art. 36 ust. 1 pkt 1 (żądanie odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę); b) art. 36 ust. 1 pkt 2 (żądanie wykupienia nieruchomości lub jej części); c) art. 36 ust. 3 ustawy (odszkodowanie w przypadku zbycia nieruchomości). 3) Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 4) Analiza występujących stanów planistycznych. a) Zmiana planu/uchwalenie nowego planu w miejsce obowiązującego (plan - plan) b) Uchwalenie planu w miejsce braku planu (luka planistyczna - plan) - decyzja o warunkach zabudowy/studium - faktyczny sposób wykorzystania/faktyczny sposób użytkowania terenu i gruntu, - plan ogólny uchwalony przed 1995 r. 5) Warunki niezbędne do naliczenia opłaty planistycznej. 6) Określanie przedmiotu wyceny, stanu i poziomu cen. 7) Nieruchomość zabudowana jako przedmiot ustalenia opłaty planistycznej. 8) Analiza rynku nieruchomości podobnych właściwych stanów planistycznych. 9) Standard zawodowy? 10) Dyskusja	2,5
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	
1) Przepisy i orzeczenia 2) Analiza art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami – aktualizacja 3) Określenie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste 4) Aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste a nieruchomości podobne 5) Aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste a nakłady konieczne 6) Dyskusja	1,5
Nieruchomości drogowe	
1) Nieruchomość przeznaczona, wydzielona, nabywana, zajęta lub przejęta pod drogę 2) Rozporządzenie: podstawowe zasady wyceny nieruchomości drogowych par. 36 3) Zasada korzyści: ustawowe prawo do słusznego odszkodowania art. 134 4) Przeznaczenie nieruchomości na cele drogowe 5) Modelowe przykłady sytuacji wyceny nieruchomości drogowych 6) Koncepcje zmian – Standard zawodowy? 7) Dyskusja	1,5

* łącznie 8 h w tym 4 h szkolenia (teoria) i 4 h warsztaty (przykłady)