

Koszty usług notarialnych 2018

Opłaty dodatkowe przy zakupie mieszkania – podatki, opłaty notarialne oraz prowizje dla pośredników i banków mogą wynieść nawet dziesięć procent ceny zakupu mieszkania. Oznacza to, że przy zakupie mieszkania za 300 tys. zł, dodatkowo wydamy do 30 tys. zł, dlatego każda możliwość oszczędności jest istotna. O ile większości z tych opłat da się uniknąć – mieszkanie można kupić bezpośrednio, płacąc gotówką lub wybrać ofertę kredytu bezpro wizyjnego. Inaczej wygląda sprawa opłat notarialnych – ich uniknięcie jest niemożliwe. Nie oznacza to, że nie ma konkurencji między notariuszami. Wybierając taniego notariusza można zaoszczędzić nawet kilka tysięcy złotych.

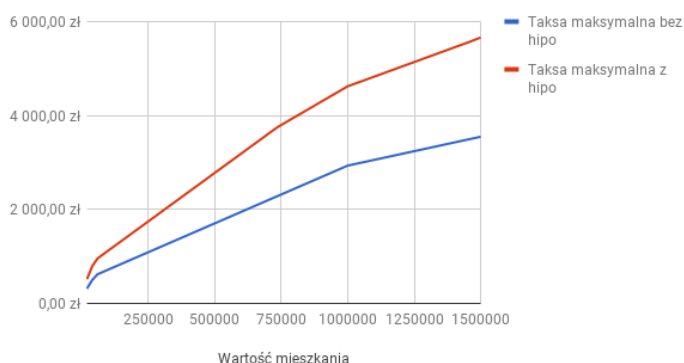
Koszty notarialne – co się na nie składa?

Jedną z funkcji notariusza jest pobór podatków i opłat należnych państwu z powodu umowy sprzedaży lokalu. W przypadku rynku wtórnego, najwyższą opłatą jest podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) – wynosi on 2% kwoty sprzedaży, poza tym znacznym kosztem są opłaty sądowe, w stałej wysokości 200 zł. Poza tym płacimy trzy opłaty, które w rzeczywistości składają się na wynagrodzenie notariusza – taksę notarialną, opłatę za elektroniczny wniosek do ksiąg wieczystych oraz koszt wypisów.

Kwoty podatków są określone w ustawach i notariusz nie ma na nie wpływu, jego praca ogranicza się tu do zastosowania wzorów określonych w ustawach. Warto wiedzieć, że nawet w kwestii wysokości taksy notariusz nie mają pełnej dowolności (w Załączniku 2 znajduje się dokładny algorytm wyliczania taksy), maksymalne stawki opłat notarialnych są określone w rozporządzeniu, w poniższej tabeli zaznaczyliśmy maksymalną taksę brutto, jaką może pobrać notariusz. Rozpatrzyliśmy dwa warianty:

1. mieszkanie kupowane za gotówkę,
2. mieszkanie kupione na kredyt na 80% jego wartości (wkład własny w wysokości 20%) z hipoteką na 170% wartości kredytu.

Taksa maksymalna bez hipo i Taksa maksymalna z hipo



Czyli ile w sumie zapłacę?

W przypadku modelowego mieszkania w cenie 300 tys. zł, na rynku wtórnym, gdy kwota hipoteki to 400 tys. zł (uwzględnia kredyt na 220 tys. zł i koszty kredytu w wysokości 180 tys. zł). Wobec tego dla przykładowego mieszkania maksymalne opłaty wynoszą:

• Podatek PCC od zakupu 2% kwoty zakupu, czyli		6000,00 zł
• Opłata sądowa od wpisu nowego właściciela do księgi wieczystej		200,00 zł
• Podatek PCC od ustanowienia hipoteki		19,00 zł
• Opłata sądowa od wpisu hipoteki do księgi wieczystej		200,00 zł
• Taksa notarialna od zakupu (wartość nieruchomości 300 000 zł)	maksymalnie	1273,05 zł
• Taksa notarialna od ustanowienia hipoteki (kwota hipoteki 400 000 zł)	maksymalnie	759,53 zł
• Koszt wniosku wieczystoksięgowego	maksymalnie	246,00 zł
• Koszty wypisów (potrzeba około 6 egzemplarzy po 8 stron)	maksymalnie	7,38 zł za stronę

Maksymalne koszty notarialne to 2 632,82 zł. Sprawdziliśmy rzeczywiste ceny usług w 6 miastach: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku oraz Katowicach. Łączne koszty takсы, wniosku wieczystoksięgowego oraz wypisów, które otrzymaliśmy od notariuszy wynoszą od 984,00 zł do 2 276,00 zł. **Wobec tego, wybierając taniego notariusza można zaoszczędzić prawie 1300 zł.**

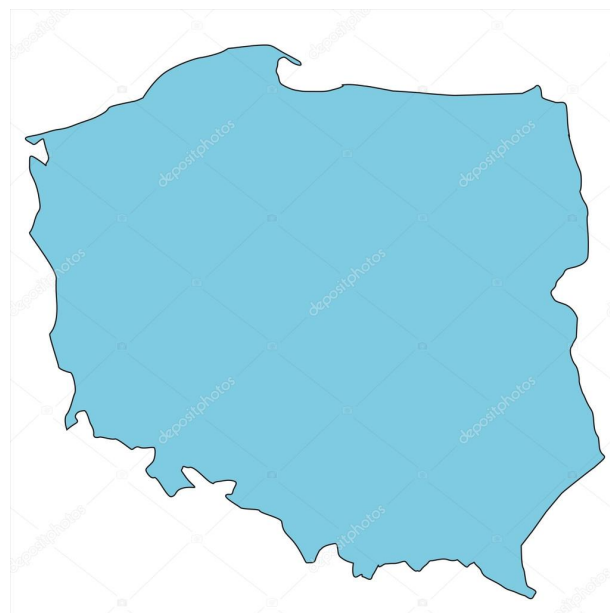
Geograficzne zróżnicowanie stawek

Ceny usług notarialnych w różnych miastach znacząco się różnią, wynika to z zarówno kryteriów obiektywnych – w większych miastach ogólne koszty prowadzenia działalności są wyższe, jak i subiektywnych – liczby członków rady notarialnej i jej polityki względem notariuszy. Warto pamiętać, że standardy branżowe notariuszy pod groźbą kar dyscyplinarnych zabraniają reklamy usług, w tym tak oczywistych działań jak reklama typu AdWords w wyszukiwarkach internetowych. Wobec tego, w przypadku notariuszy założenie, że dobra usługa sama nas znajdzie jest niepoprawne, trzeba wykonać kilka telefonów i wysłać kilka email-i.

Średnie stawki opłat notarialnych

Cena usług notarialnych jest uzależniona geograficznie, w przypadku mieszkania modelowego

	Średnia taksa za sprzedaż i ustanowienie hipoteki	Średnia suma opłat (taksa, wniosek do ksiąg wieczystych, wypisy)
Warszawa	1 359,15 zł	1 872,65 zł
Kraków	1 229,00 zł	1 647,81 zł
Poznań	958,72 zł	1 557,05 zł
Wrocław	1 043,44 zł	1 549,03 zł
Katowice	1 167,56 zł	1 498,58 zł
Gdańsk	924,26 zł	1 380,04 zł
6 MIAST	1 113,69 zł	1 584,19 zł



Dokładne dane o cenach usług notarialnych w różnych miastach zawarliśmy w Załączniku 1.

Co najlepiej negocjować z notariuszem?

Taksa notarialna jest rzeczywistym wynagrodzeniem notariusza, poza tym notariuszowi płaci się również za elektroniczny wniosek do ksiąg wieczystych oraz za wypisy. Z analizy przesłanych informacji, wynika że względem dwóch dodatkowych elementów większość notariuszy stosuje płaskie i maksymalne ceny – 246 zł za wniosek oraz 7,38 zł za stronę wypisu (zazwyczaj potrzeba około 50 stron). Jednocześnie są to składniki, które nie wymagają od notariusza rzeczywistej pracy,

przygotowanie wypisu to po prostu skserowanie aktu, a wobec tego najłatwiej jest mu z nich zrezygnować. Dlatego najlepiej w negocjacjach z notariuszem starać się o obniżenie właśnie tych opłat.

Co powinienem zrobić przed wyborem notariusza?

Odeszły już czasy, gdy na spotkanie z notariuszem czekało się tygodniami, a taksa była zawsze liczona po stawce maksymalnej. Aktualnie większość notariuszy stara się prowadzić swoją działalność w sposób konkurencyjny – kancelarie znajdują się w dogodnych komunikacyjnie miejscach, notariusze dbają o opinię w internecie, część z nich prowadzi blogi i udziela porad, aby podkreślić swoją wiedzę i doświadczenie. Ważnym elementem konkurencji między notariuszami jest również cena usług – różnice sięgają 100%. Dlatego przed zakupem mieszkania warto skontaktować się z kilkoma notariuszami, najłatwiej jest wysłać do nich e-mail. Porównując oferty trzeba jednak uważać na dwie podstawowe kwestie – po pierwsze część notariuszy podaje kwoty taksy bez podatku VAT (kwoty netto), który wynosi 23%, drugą i ważniejszą kwestią jest to, że notariusz poza taksą pobiera opłaty za wypisy i wnioski do ksiąg wieczystych. Opłaty te stanowią de facto dodatkowe wynagrodzenie notariusza, wobec tego trzeba je włączyć do porównania.

Przed zakupem mieszkania warto zamówić raport Pewny Lokal ([link](#)). Analiza księgi wieczystej jest trudna dla osoby niedoświadczonej, a notariusz nie zawsze zauważy wszelkie możliwe pułapki.

Pewny Lokal jest największą i jedyną w pełni ogólnopolską firmą zajmującą się odbiorami technicznymi mieszkań, przeglądami technicznymi mieszkań na rynku wtórnym i prawną analizą umów na rynku nieruchomości.



ZAŁĄCZNIK 1:
Średnie stawki opłat notarialnych w największych miastach w Polsce

WARSZAWA		KRAKÓW	
Taksa notarialna	1359,15 zł (od 1008,60 zł do 1703,55 zł)	Taksa notarialna	1251,18 zł (od 676,50 zł do 1845,00 zł)
Wniosek KW	246,00 zł (od 246,00 zł do 246,00 zł)	Wniosek KW	221,68 zł (od 0,00 zł do 246,00 zł)
Wypisy (48 stron)	267,50 zł (od 180,00 zł do 450,00 zł)	Wypisy (48 stron)	197,15 zł (od 0,00 zł do 307,50 zł)
KATOWICE		WROCŁAW	
Taksa notarialna	1161,56 zł (od 836,40 zł do 1718,31 zł)	Taksa notarialna	1043,04 zł (od 615,00 zł do 1599,00 zł)
Wniosek KW	215,25 zł (od 0,00 zł do 246,00 zł)	Wniosek KW	246,00 zł (od 246,00 zł do 246,00 zł)
Wypisy (48 stron)	115,77 zł (od 0,00 zł do 286,00 zł)	Wypisy (48 stron)	292,79 zł (od 133,00 zł do 374,63 zł)
POZNAŃ		GDAŃSK	
Taksa notarialna	958,72 zł (od 615,00 zł do 1457,55 zł)	Taksa notarialna	958,72 zł (od 615,00 zł do 1457,55 zł)
Wniosek KW	246,00 zł (od 246,00 zł do 246,00 zł)	Wniosek KW	246,00 zł (od 246,00 zł do 246,00 zł)
Wypisy (48 stron)	353,33 zł (od 252,00 zł do 442,80 zł)	Wypisy (48 stron)	353,33 zł (od 252,00 zł do 442,80 zł)

ZAŁĄCZNIK 2:
Maksymalne stawki opłat notarialnych
Zakup mieszkania wraz z ustanowieniem hipoteki

Wartość	Sprzedaż mieszkania z VAT	Ustanowienie hipoteki z VAT
do 3000 zł	61,50 zł	30,75 zł
powyżej 3000 zł do 10 000 zł	61,50 zł + 1,845% od nadwyżki powyżej 3000 zł	30,75 zł + 0,9225% od nadwyżki powyżej 3000 zł;
powyżej 10 000 zł do 30 000 zł	190,65 zł + 1,23% od nadwyżki powyżej 10 000 zł	95,33 zł + 0,615% od nadwyżki powyżej 10 000 zł
powyżej 30 000 zł do 60 000 zł	436,65 zł + 0,615% od nadwyżki powyżej 30 000 zł	218,33 zł + 0,3075% od nadwyżki powyżej 30 000 zł
powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł	682,65 zł + 0,246% od nadwyżki powyżej 60 000 zł	341,33 zł + 0,123% od nadwyżki powyżej 60 000 zł
powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł	2 933,55 zł + 0,123% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł	1 466,78 zł + 0,0615% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł
powyżej 2 000 000 zł	4 163,55 zł + 0,15375% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 12 300 zł	2 081,78 zł + 0,076875% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 12 300 zł

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości ([link](#)), przeliczyliśmy je na kwoty brutto, z zastosowaniem odpowiednich zniżek w powyższej tabeli.