
Spis treści

Przedmowa	13
Wykaz skrótów aktów prawnych	15
Rozdział I. Rzeczoznawstwo majątkowe (<i>Jerzy Dydenko, Tomasz Telega</i>)	21
1. Wprowadzenie	21
2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.....	22
3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego.....	23
4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego	25
5. Obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego.....	25
Rozdział II. Pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego (<i>Henryk Walczewski</i>) ..	30
1. Uwarunkowania zawodu	30
2. Definicja zawodu i zakres kompetencji	31
3. Formy wykonywania zawodu	35
4. Odpowiedzialność zawodowa i kontraktowa.....	35
5. Odpowiedzialność rzeczoznawcy za niewłaściwe wykonanie umowy	37
6. Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy	37
7. Dane do wyceny nieruchomości	39
Rozdział III. Nieruchomości. Definicje i pojęcia (<i>Jerzy Dydenko</i>)	41
1. Wprowadzenie	41
2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe	42
3. Nieruchomość budynkowa	45
4. Nieruchomość lokalowa	46
Rozdział IV. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (<i>Dorota Dąbek</i>)	51
1. Zasady ogólne prawa administracyjnego.....	51
2. Struktura organizacyjna administracji publicznej.....	54
3. Pojęcie i rodzaje organów administracji publicznej.....	56

4. Zasady organizacyjne systemu administracji publicznej	58
5. Postępowanie administracyjne.....	60
6. Strony postępowania administracyjnego	61
7. Zasady orzekania, rodzaje orzeczeń	62
8. Postępowanie odwoławcze	63
9. Ostateczność a prawomocność decyzji.....	64
10. Tryby nadzwyczajne.....	65
11. Wydawanie zaświadczeń.....	67
12. Postępowanie sądownoadministracyjne	67
13. Postępowanie egzekucyjne w administracji	70
Rozdział V. Podstawy prawa cywilnego (Paweł Dąbek)	74
1. Podmioty prawa cywilnego.....	74
2. Spółki prawa handlowego	78
3. Czynności prawne	82
4. Reprezentacja uczestników obrotu cywilnoprawnego.....	86
5. Przedawnienie roszczeń.....	88
Rozdział VI. Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości (Paweł Dąbek)...	90
1. Regulacje konstytucyjne w dziedzinie ochrony własności.....	90
2. Pojęcie prawa rzeczowego.....	91
3. Regulacje prawne.....	91
4. Mienie jako kategoria prawa cywilnego.....	92
5. Rzecz jako przedmiot prawa cywilnego	93
6. Własność.....	95
7. Użytkowanie wieczyste	100
8. Ograniczone prawa rzeczowe	103
9. Posiadanie.....	106
10. Trwały zarząd	107
Rozdział VII. Podstawy prawa zobowiązań (Paweł Dąbek)	109
1. Pojęcie i rodzaje zobowiązań	109
2. Ogólne zasady zawierania umów.....	110
3. Niedozwolone klauzule umowne.....	116
4. Umowy zbycia nieruchomości	117
5. Umowy o korzystanie z nieruchomości.....	119
Rozdział VIII. Podstawy prawa rodzinnego i spadkowego (Maria Zawadzka) ...	123
1. Wprowadzenie	123
2. Ustroje małżeńskie majątkowe.....	123
3. Reprezentacja dziecka przez rodziców	127
4. Prawo spadkowe.....	128

Rozdział IX. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

<i>(Maria Zawadzka)</i>	137
1. Wprowadzenie	137
2. Przestanki uzyskania zezwolenia	138
3. Promesa	139
4. Zwolnienia	139

Rozdział X. Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości

<i>(Karol Noga)</i>	142
1. Informacje w procesie wyceny nieruchomości	142
2. Charakterystyka systemów katastru gruntów w Polsce w ujęciu historycznym	144
3. System ewidencji gruntów i budynków	146
4. Ewidencja sieci technicznego uzbrojenia terenu	154

Rozdział XI. Informacja o nieruchomościach II. Księgi wieczyste i hipoteka

<i>(Maria Zawadzka)</i>	159
1. Wprowadzenie	159
2. Ustrój ksiąg wieczystych	160
3. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych	163
4. Postępowanie wieczystoksięgowe	166
5. Hipoteka	168

Rozdział XII. Podatki w wycenach nieruchomości *(Maria Zawadzka)*

1. Wprowadzenie	171
2. Podatki od nieruchomości	172
3. Podatek rolny	175
4. Podatek leśny	178

Rozdział XIII. Gospodarka nieruchomościami publicznymi *(Jerzy Dydenko)* ..

1. Zasady ogólne gospodarki nieruchomościami	180
2. Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi	181
3. Sprzedaż nieruchomości publicznych	182
4. Użytkowanie wieczyste	183
5. Trwały zarząd	189
6. Wkład niepieniężny (aport) do spółki	190
7. Szczególne zasady obrotu nieruchomościami pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego	190

Rozdział XIV. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

<i>(Elżbieta Szczawińska)</i>	192
1. Wprowadzenie	192
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	195

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	196
4. Wpływ planu miejscowego na wartość gruntu	198
5. Decyzja o lokalizacji celu publicznego i decyzja o warunkach zabudowy	199
Rozdział XV. Wybrane zagadnienia budownictwa	
(Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak)	202
1. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych.....	202
2. Normalizacja w budownictwie	203
3. Charakterystyka energetyczna i audyt budynków.....	206
Rozdział XVI. Proces inwestycyjny w budownictwie (Jerzy Dydenko)	209
1. Wprowadzenie	209
2. Uczestnicy procesu budowlanego.....	211
3. Warunki rozpoczęcia robót budowlanych.....	211
4. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę	212
5. Rozpoczęcie budowy	214
6. Prawo użytkowania obiektu budowlanego	215
7. Utrzymanie obiektu budowlanego	216
8. Wycena nieruchomości i prawo budowlane	217
Rozdział XVII. Zasady ustalania powierzchni budynków (Jerzy Dydenko)	222
1. Wprowadzenie	222
2. Ustalanie powierzchni na podstawie przepisów prawa	223
3. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-70/B-02365.....	230
4. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:1997	232
5. Ustalanie powierzchni budynków na potrzeby rzeczoznawstwa majątkowego ...	237
Rozdział XVIII. Podstawy kosztorysowania (Jerzy Dydenko)	240
1. Wprowadzenie	240
2. Rodzaje kosztorysów	240
3. Metodyka sporządzania kosztorysu	243
Rozdział XIX. Podstawy rolnictwa (Janusz Schilbach)	246
1. Podstawowe pojęcia.....	246
2. Charakterystyka rolnictwa polskiego	247
3. Gleba jako podstawowy środek produkcji w rolnictwie	249
Rozdział XX. Gospodarka nieruchomościami rolnymi (Janusz Schilbach)	253
1. Zasady gospodarki ziemią na obszarach wiejskich	253
2. Ochrona gruntów rolnych oraz zapobieganie ich degradacji.....	259
3. Gospodarowanie zasobem własności rolnej Skarbu Państwa	263
Rozdział XXI. Podstawy leśnictwa (Barbara Lech-Turaj)	267
1. Definicja lasu i zasady gospodarki leśnej.....	267
2. Plan urządzenia lasu	270

3. Nabywanie lasów i gruntów przeznaczonych pod zalesienie	271
4. Zadrzewienia i zieleń wysoka w miastach i osiedlach wiejskich	272
Rozdział XXII. Podstawy gospodarki wodnej (Marcin Jonak)	275
1. Wprowadzenie	275
2. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym	275
3. Obciążenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych	279
4. Zasady korzystania i ochrony wód	279
5. Pozwolenie wodnoprawne – kataster wodny	282
6. Budownictwo wodne	283
Rozdział XXIII. Podstawy ekonomii (Zbigniew Makiela)	285
1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej	285
2. Pojęcia i elementy rynku	290
3. Interwencjonizm państwa a mechanizmy rynkowe	303
4. Cena, wartość ekonomiczna, dochód i koszt	307
5. Konsument i producent	309
6. Czynniki produkcji	313
Rozdział XXIV. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (Marcin Jonak)	315
1. Wprowadzenie	315
2. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne	315
3. Rynek nieruchomości	320
4. Interwencjonizm państwa na rynku nieruchomości	329
Rozdział XXV. Wybrane zagadnienia systemu bankowego (Marcin Jonak)	334
1. Wprowadzenie	334
2. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce. Rodzaje banków i ich funkcje	334
3. Nadzór bankowy	339
4. Produkty bankowe	339
5. Ocena zdolności kredytowej klienta	341
Rozdział XXVI. Finansowanie inwestycji (Marcin Jonak)	344
1. Wprowadzenie	344
2. Źródła finansowania inwestycji	345
3. Leasing nieruchomości	348
4. <i>Project finance</i> i metoda <i>buy-back</i>	349
Rozdział XXVII. Zmiany wartości pieniądza w czasie (Jerzy Dydenko)	350
1. Wprowadzenie	350
2. Założenia	351
3. Przyszła wartość pieniądza	353
4. Bieżąca wartość pieniądza	360
5. Zestawienie wyników	366
6. Inflacja a wartość pieniądza	367

Rozdział XXVIII. Statystyka w analizach rynku nieruchomości

<i>(Jolanta Wojtowicz-Żygadło)</i>	369
1. Wprowadzenie	369
2. Definicje i pojęcia	370
3. Szeregi statystyczne.....	371
4. Elementy rachunku prawdopodobieństwa	374
5. Badania statystyczne na rynku nieruchomości.....	379
6. Estymacja przedziałowa	392
7. Metody analizy dynamiki zjawisk	395
8. Odrzucanie niepewnych danych	400

Rozdział XXIX. Inwestycje kapitałowe a nieruchomości *(Dariusz Fatuła)*.....

1. Wprowadzenie	404
2. Akcje	405
3. Obligacje.....	410
4. Inne papiery wartościowe.....	412

Rozdział XXX. Elementy rachunkowości *(Jerzy Filipiak)*

1. Wprowadzenie	414
2. Cele, składniki i zakresy sprawozdań finansowych	419
3. Podstawowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych	420
4. Bilans.....	423
5. Rachunek zysków i strat	426
6. Rachunek przepływów pieniężnych	428
7. Informacja dodatkowa dotycząca polityki rachunkowości jednostki.....	429
8. Amortyzacja i umorzenie aktywów trwałych	430

Rozdział XXXI. Metodologia wycen nieruchomości w Polsce *(Jerzy Dydenko)* .

1. Wprowadzenie	437
2. Wartość nieruchomości	439
3. Zasady wyceny nieruchomości.....	440

Rozdział XXXII. Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko)</i>	454
1. Wprowadzenie	454
2. Zasady ogólne	457
3. Cechy (atrybuty) i ich wpływ na wartość.....	460
4. Miary cech (atrybutów).....	464
5. Metoda porównywania parami.....	466
6. Metoda korygowania ceny średniej.....	474

Rozdział XXXIII. Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości

<i>(Jerzy Dydenko)</i>	482
1. Wprowadzenie	482
2. Zasady ogólne	483

3. Wycena obligacji	484
4. Koncepcja podejścia dochodowego	487
5. Dochód z nieruchomości.....	493
6. Stopa zwrotu.....	496
7. Podejście dochodowe w świetle przepisów prawa.....	501

Rozdział XXXIV. Podejście kosztowe w szacowaniu nieruchomości

<i>(Jerzy Dydenko)</i>	507
1. Wprowadzenie	507
2. Zasady ogólne	508
3. Wartość gruntu	509
4. Metody wyceny.....	509
5. Techniki wycen	511
6. Zużycie części składowych gruntu.....	514

Rozdział XXXV. Podejście mieszane w wycenie nieruchomości

<i>(Jerzy Dydenko)</i>	517
1. Wprowadzenie	517
2. Zasady ogólne	517
3. Metoda pozostałościowa	518
4. Metoda kosztów likwidacji.....	520

Rozdział XXXVI. Wycena nieruchomości zurbanizowanych *(Jerzy Dydenko)* ...

1. Wprowadzenie	523
2. Prawo użytkowania wieczystego	523
3. Trwały zarząd.....	532
4. Opłaty adiacenckie	533
5. Odszkodowanie za wyłączone nieruchomości.....	535
6. Zwrot wyłączonej nieruchomości	536
7. Wycena nieruchomości lokalowych.....	537
8. Wartość nakładów na nieruchomości.....	538

Rozdział XXXVII. Wycena ograniczonych praw rzeczowych

<i>(Monika Nowakowska)</i>	540
1. Wprowadzenie	540
2. Podstawy prawne wycen	541
3. Szacowanie ograniczonych praw rzeczowych.....	546

Rozdział XXXVIII. Wycena nieruchomości rolnych *(Janusz Schilbach)*

1. Wprowadzenie	562
2. Wycena gruntów rolnych.....	563
3. Wycena plantacji kultur wieloletnich.....	571
4. Wycena zasiewów i upraw rolnych	575
5. Wycena gruntów pod wodami.....	577
6. Wartość nieruchomości AWRSP ustalana do celów sprzedaży.....	581

Rozdział XXXIX. Wycena lasów (<i>Barbara Lech-Turaj</i>)	583
1. Zasady ogólne	583
2. Cechy taksacyjne drzew i drzewostanów	587
3. Podejście mieszane	592
4. Szacowanie wartości drzew i drzewostanów	597
 Rozdział XL. Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych	
(<i>Jerzy Filipiak</i>)	602
1. Wprowadzenie	602
2. Cele i kierunki zmian w prawie bilansowym	603
3. Metodologia wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	605
4. Zasady klasyfikacji nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	606
5. Specyfika wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	608
6. Podstawowe pojęcia ze słowniczka rachunkowości	610
7. Aktualne zasady wyceny wartości godziwej w rachunkowości	612
8. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie wartości godziwej nieruchomości	616
9. Ujawnienie przez jednostkę informacji o wartości godziwej	618
 Rozdział XLI. Wycena nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności	
(<i>Anna Beer-Zwolińska</i>)	620
1. Wprowadzenie	620
2. Opracowania związane z zabezpieczeniem wierzytelności	622
3. Przypadki szczególne wycen	623
4. Uwagi metodyczne	625
 Rozdział XLII. Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie	
(<i>Małgorzata Uhruska</i>)	629
1. Wprowadzenie	629
2. Szkoła brytyjska	630
3. Szkoła amerykańska	632
4. Szkoła niemiecka	634
 Rozdział XLIII. Wycena przedsiębiorstw (<i>Jan Konowalczyk</i>)	637
1. Rzeczoznawca majątkowy a wycena przedsiębiorstwa	637
2. Przedsiębiorstwo jako przedmiot wyceny	640
3. Rodzaje wartości przedsiębiorstw	644
4. Definicja przedsiębiorstwa a metodyka wycen	648
5. Metodyka wyceny przedsiębiorstwa	650