
Spis treści

Przedmowa	13
Rozdział I. Rzeczoznawstwo majątkowe (Jerzy Dydenko)	15
1. Wprowadzenie	15
2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego	16
3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego.....	17
4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego.....	18
5. Obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego.....	19
Rozdział II. Pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego (Henryk Walczewski) ..	23
1. Uwarunkowania zawodu	23
2. Definicja zawodu i zakres kompetencji	24
3. Formy wykonywania zawodu	28
4. Odpowiedzialność zawodowa i kontraktowa	28
5. Odpowiedzialność rzeczoznawcy za niewłaściwe wykonanie umowy	30
6. Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy	30
7. Dane do wyceny nieruchomości	32
Rozdział III. Nieruchomości. Definicje i pojęcia (Jerzy Dydenko)	34
1. Wprowadzenie	34
2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe	35
3. Nieruchomość budynkowa	38
4. Nieruchomość lokalowa	39
Rozdział IV. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	
(Dorota Dąbek)	44
1. Zasady ogólne prawa administracyjnego.....	44
2. Struktura organizacyjna administracji publicznej.....	47
3. Pojęcie i rodzaje organów administracji publicznej.....	49

4. Zasady organizacyjne systemu administracji publicznej	51
5. Postępowanie administracyjne.....	53
6. Strony postępowania administracyjnego	54
7. Zasady orzekania, rodzaje orzeczeń	55
8. Postępowanie odwoławcze	56
9. Ostateczność a prawomocność decyzji.....	57
10. Tryby nadzwyczajne	58
11. Wydawanie zaświadczeń.....	60
12. Postępowanie sądowoadministracyjne.....	61
13. Postępowanie egzekucyjne w administracji	63
Rozdział V. Podstawy prawa cywilnego (Paweł Dąbek).....	67
1. Podmioty prawa cywilnego.....	67
2. Spółki prawa handlowego	71
3. Czynności prawne	75
4. Reprezentacja uczestników obrotu cywilnoprawnego	79
5. Przedawnienie roszczeń	81
Rozdział VI. Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości (Paweł Dąbek)...	83
1. Regulacje konstytucyjne w dziedzinie ochrony własności	83
2. Pojęcie prawa rzeczowego	84
3. Regulacje prawne	84
4. Mienie jako kategoria prawa cywilnego	85
5. Rzecz jako przedmiot prawa cywilnego	86
6. Własność.....	88
7. Użytkowanie wieczyste	93
8. Ograniczone prawa rzeczowe	96
9. Posiadanie.....	100
10. Trwały zarząd	101
Rozdział VII. Podstawy prawa zobowiązań (Paweł Dąbek)	103
1. Pojęcie i rodzaje zobowiązań	103
2. Ogólne zasady zawierania umów.....	104
3. Niedozwolone klauzule umowne.....	110
4. Umowy zbycia nieruchomości	111
5. Umowy o korzystanie z nieruchomości.....	113
Rozdział VIII. Podstawy prawa rodzinnego i spadkowego (Maria Zawadzka)...	118
1. Wprowadzenie	118
2. Ustroje małżeńskie majątkowe.....	118
3. Reprezentacja dziecka przez rodziców	122
4. Prawo spadkowe.....	124

Rozdział IX. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

(Maria Zawadzka)	132
1. Wprowadzenie	132
2. Przestanki uzyskania zezwolenia	133
3. Promesa	134
4. Zwolnienia	134

Rozdział X. Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości

(Karol Noga)	137
1. Informacje w procesie wyceny nieruchomości	137
2. Charakterystyka systemów katastru gruntów w Polsce w ujęciu historycznym ...	139
3. System ewidencji gruntów i budynków	141
4. Ewidencja sieci technicznego uzbrojenia terenu	149

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

(Maria Zawadzka)	154
1. Wprowadzenie	154
2. Ustrój ksiąg wieczystych	155
3. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych	158
4. Postępowanie wieczystoksięgowe	161
5. Hipoteka	163

Rozdział XII. Podatki w wycenach nieruchomości (Maria Zawadzka)

1. Wprowadzenie	166
2. Podatki od nieruchomości	167
3. Podatek rolny	171
4. Podatek leśny	173

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

1. Zasady ogólne gospodarki nieruchomościami	176
2. Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi	177
3. Sprzedaż nieruchomości publicznych	178
4. Użytkowanie wieczyste	179
5. Trwały zarząd	185
6. Wkład niepieniężny (aport) do spółki	186
7. Szczególne zasady obrotu nieruchomościami pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego	186

Rozdział XIV. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

(Elżbieta Szczawińska)	188
1. Wprowadzenie	188
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	191
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	192

4. Wpływ planu miejscowego na wartość gruntu	194
5. Decyzja o lokalizacji celu publicznego i decyzja o warunkach zabudowy	195
Rozdział XV. Wybrane zagadnienia budownictwa	
(Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak)	198
1. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych	198
2. Normalizacja w budownictwie	199
3. Charakterystyka energetyczna i audyt budynków	202
Rozdział XVI. Proces inwestycyjny w budownictwie (Jerzy Dydenko)	
1. Wprowadzenie	207
2. Uczestnicy procesu budowlanego	209
3. Warunki rozpoczęcia robót budowlanych	209
4. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę	210
5. Rozpoczęcie budowy	212
6. Prawo użytkowania obiektu budowlanego	213
7. Utrzymanie obiektu budowlanego	214
8. Wycena nieruchomości i prawo budowlane	215
Rozdział XVII. Zasady ustalania powierzchni budynków (Jerzy Dydenko)	
1. Wprowadzenie	220
2. Ustalanie powierzchni na podstawie przepisów prawa	221
3. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-70/B-02365	228
4. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:1997	230
5. Ustalanie powierzchni budynków na potrzeby rzeczoznawstwa majątkowego ...	235
Rozdział XVIII. Podstawy kosztorysowania (Jerzy Dydenko)	
1. Wprowadzenie	238
2. Rodzaje kosztorysów	238
3. Metodyka sporządzania kosztorysu	241
Rozdział XIX. Podstawy rolnictwa (Janusz Schilbach)	
1. Podstawowe pojęcia	244
2. Charakterystyka rolnictwa polskiego	245
3. Gleba jako podstawowy środek produkcji w rolnictwie	247
Rozdział XX. Gospodarka nieruchomościami rolnymi (Janusz Schilbach)	
1. Zasady gospodarki ziemią na obszarach wiejskich	251
2. Ochrona gruntów rolnych oraz zapobieganie ich degradacji	257
3. Gospodarowanie zasobem własności rolnej Skarbu Państwa	261
Rozdział XXI. Podstawy leśnictwa (Barbara Lech-Turaj)	
1. Definicja lasu i zasady gospodarki leśnej	265
2. Plan urządzenia lasu	268

3. Nabywanie lasów i gruntów przeznaczonych pod zalesienie	269
4. Zadrzewienia i zieleń wysoka w miastach i osiedlach wiejskich	270
Rozdział XXII. Podstawy gospodarki wodnej (Marcin Jonak)	274
1. Wprowadzenie	274
2. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym	274
3. Obciążenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych	278
4. Zasady korzystania i ochrony wód	278
5. Pozwolenie wodnoprawne – kataster wodny	281
6. Budownictwo wodne	282
Rozdział XXIII. Podstawy ekonomii (Zbigniew Makieta)	284
1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej	284
2. Pojęcia i elementy rynku	289
3. Interwencjonizm państwa a mechanizmy rynkowe	302
4. Cena, wartość ekonomiczna, dochód i koszt	306
5. Konsument i producent	308
6. Czynniki produkcji	311
Rozdział XXIV. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (Marcin Jonak)	313
1. Wprowadzenie	313
2. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne	313
3. Rynek nieruchomości	318
4. Interwencjonizm państwa na rynku nieruchomości	327
Rozdział XXV. Wybrane zagadnienia systemu bankowego (Marcin Jonak)	331
1. Wprowadzenie	331
2. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce. Rodzaje banków i ich funkcje ...	331
3. Nadzór bankowy	336
4. Produkty bankowe	336
5. Ocena zdolności kredytowej klienta	338
Rozdział XXVI. Finansowanie inwestycji (Marcin Jonak)	341
1. Wprowadzenie	341
2. Źródła finansowania inwestycji	342
3. Leasing nieruchomości	345
4. <i>Project finance</i> i metoda <i>buy-back</i>	346
Rozdział XXVII. Zmiany wartości pieniądza w czasie (Jerzy Dydenko)	348
1. Wprowadzenie	348
2. Założenia	349
3. Przyszła wartość pieniądza	351
4. Bieżąca wartość pieniądza	358
5. Zestawienie wyników	364
6. Inflacja a wartość pieniądza	365

Rozdział XXVIII. Statystyka w analizach rynku nieruchomości

<i>(Jolanta Wojtowicz-Żygadło)</i>	367
1. Wprowadzenie	367
2. Definicje i pojęcia	368
3. Szeregi statystyczne	369
4. Elementy rachunku prawdopodobieństwa	372
5. Badania statystyczne na rynku nieruchomości	377
6. Estymacja przedziałowa	390
7. Metody analizy dynamiki zjawisk	393
8. Odrzucanie niepewnych danych	398

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

1. Wprowadzenie	402
2. Akcje	403
3. Obligacje	408
4. Inne papiery wartościowe	410

Rozdział XXX. Elementy rachunkowości *(Jerzy Filipiak)*

1. Wprowadzenie	412
2. Cele, składniki i zakresy sprawozdań finansowych	417
3. Podstawowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych	418
4. Bilans	421
5. Rachunek zysków i strat	424
6. Rachunek przepływów pieniężnych	426
7. Informacja dodatkowa dotycząca polityki rachunkowości jednostki	427
8. Amortyzacja i umorzenie aktywów trwałych	428

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

1. Wprowadzenie	435
2. Wartość nieruchomości	437
3. Zasady wyceny nieruchomości	438

Rozdział XXXII. Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

<i>(Jerzy Dydenko)</i>	452
1. Wprowadzenie	452
2. Zasady ogólne	455
3. Cechy (atrybuty) i ich wpływ na wartość	458
4. Miary cech (atrybutów)	462
5. Metoda porównywania parami	465
6. Metoda korygowania ceny średniej	472

Rozdział XXXIII. Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości

<i>(Jerzy Dydenko)</i>	481
1. Wprowadzenie	481
2. Zasady ogólne	482

3. Wycena obligacji	483
4. Koncepcja podejścia dochodowego	486
5. Dochód z nieruchomości.....	492
6. Stopa zwrotu.....	495
7. Podejście dochodowe w świetle przepisów prawa.....	500

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 wywłaszczone nieruchomości.....	535
6. Zwrot wywłaszczanej nieruchomości	537
7. Wycena nieruchomości lokalowych.....	538
8. Wartość nakładów na nieruchomości.....	539

Rozdział XXXVII. Wycena ograniczonych praw rzeczowych

<i>(Monika Nowakowska)</i>	541
1. Wprowadzenie	541
2. Podstawy prawne wycen	542
3. Szacowanie ograniczonych praw rzeczowych	547

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

1. Wprowadzenie	563
2. Wycena gruntów rolnych.....	565
3. Wycena plantacji kultur wieloletnich.....	573
4. Wycena zasiewów i upraw rolnych	577
5. Wycena gruntów pod wodami.....	579
6. Wartość nieruchomości AWRSP ustalana do celów sprzedaży	583

Rozdział XXXIX. Wycena lasów (<i>Barbara Lech-Turaj</i>)	585
1. Zasady ogólne	585
2. Cechy taksacyjne drzew i drzewostanów	589
3. Podejście mieszane	594
4. Szacowanie wartości drzew i drzewostanów	599
 Rozdział XL. Wycena nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych	
(<i>Jerzy Filipiak</i>)	604
1. Wprowadzenie	604
2. Cele i kierunki zmian w prawie bilansowym	605
3. Metodologia wycen nieruchomości do celów sprawozdań finansowych	607
4. Zasady klasyfikacji nieruchomości do celów sprawozdań finansowych	608
5. Specyfika wycen nieruchomości do celów sprawozdań finansowych	610
6. Podstawowe pojęcia ze słowniczka rachunkowości	612
7. Rodzaje wartości nieruchomości w sprawozdawczości finansowej	614
8. Wycena środków trwałych	620
9. Wycena nieruchomości inwestycyjnych	623
10. Ujawnianie i wycena praw związanych z gruntem	625
 Rozdział XLI. Wycena nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności	
(<i>Anna Beer-Zwolińska</i>)	628
1. Wprowadzenie	628
2. Opracowania związane z zabezpieczeniem wierzytelności	630
3. Przypadki szczególne wycen	631
4. Uwagi metodyczne	633
 Rozdział XLII. Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie	
(<i>Małgorzata Uhruska</i>)	637
1. Wprowadzenie	637
2. Szkoła brytyjska	638
3. Szkoła amerykańska	640
4. Szkoła niemiecka	642
 Rozdział XLIII. Wycena przedsiębiorstw (<i>Jan Konowalczyk</i>)	645
1. Rzeczoznawca majątkowy a wycena przedsiębiorstwa	645
2. Przedsiębiorstwo jako przedmiot wyceny	647
3. Rodzaje wartości przedsiębiorstw	652
4. Definicja przedsiębiorstwa a metodyka wycen	656
5. Metodyka wyceny przedsiębiorstwa	658
 Wykaz skrótów aktów prawnych	673