

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

POD REDAKCJĄ

JERZEGO DYDENKI

3. wydanie



Wolters Kluwer

SZACOWANIE
NIERUCHOMOŚCI
RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

POD REDAKCJĄ
JERZEGO DYDENKI

3. wydanie

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 stycznia 2015 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Ewa Fonkowicz

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Korekta i łamanie
Wydawnictwo JAK

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych
Marta Baranowska

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

Szanujmy prawo i własność.
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN 978-83-264-3461-7

3. wydanie

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

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. Przesłanki 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 | |
| <i>(Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak)</i> | 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 <i>(Jerzy Dydenko)</i> | 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 <i>(Jerzy Dydenko)</i> | 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 <i>(Jerzy Dydenko)</i> | 240 |
| 1. Wprowadzenie | 240 |
| 2. Rodzaje kosztorysów | 240 |
| 3. Metodyka sporządzania kosztorysu | 243 |
| Rozdział XIX. Podstawy rolnictwa <i>(Janusz Schilbach)</i> | 246 |
| 1. Podstawowe pojęcia..... | 246 |
| 2. Charakterystyka rolnictwa polskiego | 247 |
| 3. Gleba jako podstawowy środek produkcji w rolnictwie | 249 |
| Rozdział XX. Gospodarka nieruchomościami rolnymi <i>(Janusz Schilbach)</i> | 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 <i>(Barbara Lech-Turaj)</i> | 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 <i>(Dariusz Fatuła)</i> | 404 |
| 1. Wprowadzenie | 404 |
| 2. Akcje | 405 |
| 3. Obligacje | 410 |
| 4. Inne papiery wartościowe..... | 412 |
| | |
| Rozdział XXX. Elementy rachunkowości <i>(Jerzy Filipiak)</i> | 414 |
| 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 <i>(Jerzy Dydenko)</i> . | 437 |
| 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 <i>(Jerzy Dydenko)</i> ... | 523 |
| 1. Wprowadzenie | 523 |
| 2. Prawo użytkowania wieczystego | 523 |
| 3. Trwały zarząd..... | 532 |
| 4. Opłaty adiacenckie | 533 |
| 5. Odszkodowanie za wyłączone nieruchomości..... | 535 |
| 6. Zwrot wyłączanej 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 <i>(Janusz Schilbach)</i> | 562 |
| 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 |

Przedmowa

Od prawie 10 lat przekazujemy do rąk Czytelników kolejne edycje monografii dotyczącej szacowania nieruchomości.

Ostatnie jej wydanie ukazało się w roku 2012. Jednak rok później Sejm uchwalil tzw. ustawę deregulacyjną, która w sposób istotny wpłynęła na obsługę rynku nieruchomości.

Przypomnijmy, że przepisy tej ustawy zlikwidowały wszelkie ograniczenia dotyczące zawodów zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami, a w odniesieniu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego zliberalizowały wymagania, otwierając dostęp do tego zawodu osobom, które nie posiadają wyższego wykształcenia magisterskiego.

Likwidacja wszelkich wymagań kwalifikacyjnych dotyczących dwóch spośród trzech zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami nie oznacza oczywiście, że rynek nieruchomości zaakceptuje niekompetencję w jego obsłudze. Oznacza jednak, że w powszechnym odczuciu tylko rzeczoznawca majątkowy, który uzyska uprawnienia w trybie procedur szczegółowo określonych w przepisach prawa, będzie w pełni kwalifikowanym specjalistą z tej dziedziny. Ze względu na bliskość zakresów działania rzeczoznawca taki będzie oczywiście szczególnie predysponowany do obsługi całego rynku nieruchomości, a więc również w zakresie kompetencji zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Można oczekiwać, że w wyniku tych zmian uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego stanie się atrakcyjną propozycją zawodową dla wielu osób, dla których zawód ten był dotychczas zamknięty.

Książka obejmuje szeroką problematykę dotyczącą szacowania nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego. Została pomyślana jako kompendium wiedzy przydatnej nie tylko dla osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, ale także dla wszystkich tych, którzy stykają się z problematyką nieruchomości, a więc sędziów, radców prawnych i adwokatów, pracowników

administracji państwowej i samorządowej, bankowców, zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.

Niniejsza publikacja jest opracowaniem zbiorowym, co wynika ze złożoności problematyki, z jaką stykamy się na rynku nieruchomości. Dotyczy ona bowiem tematyki z zakresu prawa, ekonomii, szeroko rozumianych zagadnień technicznych i wreszcie metodologii wycen nieruchomości i przedsiębiorstw.

Do opracowania poszczególnych rozdziałów zaprosiliśmy specjalistów wszystkich wymienionych wyżej dyscyplin wiedzy. Autorami książki są głównie pracownicy naukowi ośrodków: krakowskiego, warszawskiego i śląskiego, którzy od lat zajmują się problematyką gospodarki nieruchomościami. Poszczególne rozdziały mają charakter odrębnych wykładów, dla których wspólną osią jest problematyka gospodarki nieruchomościami.

Jerzy Dydenko

Wykaz skrótów aktów prawnych

Ustawy

- Konstytucja** – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.c.** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
- k.p.a.** – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)
- k.p.c.** – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.r.o.** – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.)
- pr.bank.** – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1376 z późn. zm.)
- pr.bud.** – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
- pr.górn.** – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 613 z późn. zm.)
- pr.geod.** – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)
- pr.ochr.środ.** – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.)
- pr.p.s.a.** – ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.)
- pr.spółdz.** – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)

- pr.wod.** – ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.)
- u.charakt.energet.** – ustawa z dnia 27 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. 1200)
- u.dod.mieszk.** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.)
- u.egz.** – ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1015 z późn. zm.)
- u.fund.inwest.** – ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 157)
- u.gosp.nier.** – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
- u.gosp.nier.rol.** – ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.)
- u.inwest.drog.** – ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 687 z późn. zm.)
- u.k.w.h.** – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.list.zastaw.** – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.)
- u.norm.** – ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr 169, poz. 1386 z późn. zm.)
- u. o obszarach morskich** – ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 934 z późn. zm.)
- u.ochr.grunt.** – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.)
- u.ochr.lok.** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)
- u.ochr.praw.** – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)
- u.plan.prz.** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)

- u.pod.doch.fiz.** – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
- u.pod.doch.pr.** – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
- u.pod.lok.** – ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849)
- u.pod.leśny** – ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 465)
- u.pod.rol.** – ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1381 z późn. zm.)
- u.pod.sp.** – ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768 z późn. zm.)
- u.rach.** – ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
- u.sam.gmin.** – ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.)
- u.sam.pow.** – ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 595 z późn. zm.)
- u.sp.mieszk.** – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)
- u.wł.lok.** – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

Rozporządzenia

- rozp. w sprawie analiz spółki** – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie analiz spółki przeprowadzonych przed zaoferowaniem do zbycia akcji należących do Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 114, poz. 663)
- rozp. w sprawie analizy przedsiębiorstwa** – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie analizy przedsiębiorstwa państwowego dokonywanej przed wydaniem zarządzenia o prywatyzacji bezpośredniej (Dz. U. Nr 34, poz. 265)
- rozp. w sprawie ewidencji gruntów i budynków** – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.)

- rozp. w sprawie krajowego systemu inf. o terenie** – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu założenia i prowadzenia krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 80, poz. 866)
- rozp. w sprawie KST** – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KST) (Dz. U. Nr 242, poz. 1622)
- rozp. w sprawie melioracji** – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 lutego 2003 r. w sprawie warunków i trybu ustalania wysokości oraz poboru opłaty melioracyjnej (Dz. U. Nr 41, poz. 345)
- rozp. w sprawie minimalnych wymogów** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 826)
- rozp. w sprawie nadawania uprawnień** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328)
- rozp. w sprawie okręgów podatkowych** – rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614)
- rozp. w sprawie przetargów na sprzedaż lasów** – rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobu i warunków przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych (Dz. U. Nr 78, poz. 532)
- rozp. w sprawie szacowania szkód** – rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8 marca 2010 r. w sprawie sposobu postępowania przy szacowaniu szkód oraz wypłat odszkodowań za szkody w uprawach i płodach rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 272)
- rozp. w sprawie taksacji** – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. Nr 131, poz. 1092)
- rozp. w sprawie warunków technicznych** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

rozp. w sprawie wyceny nieruchomości – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

rozp. w sprawie zakresu i formy projektu – rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462 z późn. zm.)

Rozdział I

Rzeczoznawstwo majątkowe

Jerzy Dydenko, Tomasz Telega

1. Wprowadzenie

Zasady wyceny nieruchomości oraz organizacji i prowadzenia działalności zawodowej w gospodarce nieruchomościami określają działy IV i V ustawy o gospodarce nieruchomościami zwanej dalej u.gosp.nier.¹

W dziale IV – „Wycena nieruchomości”:

- rozdział 1 (art. 149–159) dotyczy zasad określania wartości nieruchomości;
- rozdział 2 (art. 160–173) dotyczy powszechnej taksacji nieruchomości;
- rozdział 3 (art. 173a–173c) dotyczy badania rynku nieruchomości.

W dziale V – „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”:

- rozdział 1 (art. 174–178) dotyczy rzeczoznawstwa majątkowego;
- rozdział 4 (art. 191–197) dotyczy nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, dokonywania wpisów do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych oraz orzekania w sprawach ich odpowiedzialności zawodowej.

Rozwinięciem zapisów ustawy dotyczących problematyki związanej z zawodem rzeczoznawcy majątkowego są:

- dwa rozporządzenia Rady Ministrów:
 - z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zwane dalej rozp. w sprawie wyceny nieruchomości;

¹ Dane o przepisach prawnych oznaczonych skrótami – patrz Wykaz skrótów aktów prawnych.

- z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. Nr 131, poz. 1092), zwane dalej rozp. w sprawie taksacji;
- cztery rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju²:
 - z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328), zwane dalej rozp. w sprawie nadawania uprawnień;
 - z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 826), zwane dalej rozp. w sprawie minimalnych wymogów;
 - z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. poz. 329);
 - z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 266);
- jedno rozporządzenie Ministra Finansów:
 - z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. poz. 1620).

2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości precyzują w szczególności:

- wymagania stawiane kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego;
- tryb postępowania, który prowadzi kandydata do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

Szczegółową prezentację wymagań i trybu postępowania zmierzającego do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości zawiera załącznik do niniejszego rozdziału.

² W obecnej strukturze administracji rządowej Minister Infrastruktury i Rozwoju, zwany dalej Ministrem, jest ministrem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami.

3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego

1. Zgodnie z art. 174 ust. 3 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Opinię o wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.gosp.nier.).

Może on też sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, których zamknięty katalog podaje art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

2. Rzeczoznawcę majątkowego obowiązują następujące normy postępowania:

- zasada bezstronności i zasada etyki zawodowej,
- zasada poufności w stosunku do uzyskanych informacji,
- szczególna staranność przy wykonywaniu czynności szacowania nieruchomości,
- stosowanie przepisów prawa,
- stosowanie standardów zawodowych,
- stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych,
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

3. W procedurach wyceny rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszystkie dane o nieruchomości zawarte w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości,
- rejestrach zabytków,
- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych,
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę,
- wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe,
- dokumentach, którymi dysponują agencje wykonujące prawa własności w imieniu Skarbu Państwa,
- aktach notarialnych dotyczących obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, związanych z nieruchomościami,
- świadectwach charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu.

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

Poprzednie wydanie niniejszej książki ukazało się w 2012 r., a rok później Sejm uchwalił tzw. ustawę deregulacyjną, która w sposób istotny wpłynęła na obsługę rynku nieruchomości. Przepisy tej ustawy zlikwidowały wszelkie ograniczenia dotyczące zawodów zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami, a w odniesieniu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego zliberalizowały wymagania, otwierając dostęp do tego zawodu osobom, które nie posiadają wyższego wykształcenia magisterskiego. Można oczekiwać, że w wyniku tych zmian uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego stanie się atrakcyjną propozycją zawodową dla wielu osób, dla których zawód ten był dotychczas zamknięty. Niniejsza praca stanowi kompendium wiedzy przydatnej nie tylko dla osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, ale także dla wszystkich tych, którzy stykają się z problematyką nieruchomości, a więc sędziów, radców prawnych i adwokatów, pracowników administracji państwowej i samorządowej, bankowców, zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami. Publikacja jest opracowaniem zbiorowym, co wynika ze złożoności problematyki rynku nieruchomości. Dotyczy ona bowiem tematyki z zakresu:

- prawa,
- ekonomii,
- szeroko rozumianych zagadnień technicznych oraz
- metodologii wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

Autorami poszczególnych rozdziałów są specjaliści w zakresie wszystkich wymienionych wyżej dyscyplin, głównie pracownicy naukowcy ośrodków: krakowskiego, warszawskiego i śląskiego, którzy od lat zajmują się problematyką gospodarki nieruchomościami.

Cena: 129 zł (w tym 5% VAT)

ISBN 978-83-264-3461-7



9 788326 434617

Zamówienia:
infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01
zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
Księgarnia internetowa www.profinfo.pl



9 788326 434617 W03P01