

# SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

pod redakcją Jerzego Dydenki

---

---

4. WYDANIE

---

# SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

pod redakcją Jerzego Dydenki

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

**4. WYDANIE**

---

*Stan prawny na 15 marca 2020 r.*

Wydawca  
*Grzegorz Jarecki*

Redaktor prowadzący  
*Joanna Tchorek*

Opracowanie redakcyjne  
*Violet Design Wioletta Kowalska*

Projekt okładek serii  
*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

Poszczególne rozdziały napisali:

Małgorzata Bałko – rozdz. XXVII  
Anna Barańska – rozdz. XXX  
Anna Barańska, Jerzy Dydenko – rozdz. XXXII, XXXIV  
Anna Beer-Zwolińska – rozdz. XLIII  
Małgorzata Borowska, Jerzy Dydenko – rozdz. XIX  
Krzysztof Czerkas – rozdz. XXVI  
Dorota Dąbek – rozdz. V  
Paweł Dąbek – rozdz. VI, VII, VIII  
Paweł Dąbek, Maria Zawadzka – rozdz. XIII  
Jerzy Dydenko – rozdz. III, IV, XIV, XVIII, XXIII, XXVIII, XXXVI, XXXVII, XXXVIII  
Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak – rozdz. XVI  
Jerzy Dydenko, Elżbieta Szczawińska – rozdz. XV  
Jerzy Dydenko, Marek Ślusarczyk – rozdz. XLIV  
Jerzy Dydenko, Tomasz Telega – rozdz. I  
Jerzy Dydenko, Małgorzata Uhruska – rozdz. XXXV  
Jerzy Dydenko, Krzysztof Urbańczyk – rozdz. II  
Dariusz Fatuła – rozdz. XXV  
Jerzy Filipiak – rozdz. XXXI, XLII  
Zbigniew Makiela – rozdz. XXIV  
Karol Noga – rozdz. XI  
Monika Nowakowska – rozdz. XXXIX  
Janusz Schilbach – rozdz. XX, XXI, XL  
Anna Tarczyńska-Galaś – rozdz. XVII  
Małgorzata Uhruska – rozdz. XXXIII  
Jolanta Wojtowicz-Żygadło – rozdz. XXIX  
Maria Zawadzka – rozdz. IX, X, XII  
Robert Zygmunt – rozdz. XXII, XLI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-704-6

4. wydanie

Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 22 535 82 19  
e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

<b>Przedmowa do IV wydania</b> .....	27
--------------------------------------	----

<b>Wykaz skrótów</b> .....	29
----------------------------	----

## **Rozdział I**

### **Rzecznawstwo majątkowe**

<i>Jerzy Dydenko, Tomasz Telega</i> .....	33
---	----

1. Wprowadzenie .....
2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego .....
3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego .....
4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego .....
5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego .....

## **Rozdział II**

### **Status rzeczoznawcy majątkowego**

<i>Jerzy Dydenko, Krzysztof Urbańczyk</i> .....	43
---	----

1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego .....
2. Formy działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego .....
3. Kompetencje rzeczoznawcy majątkowego .....
4. Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego .....
5. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego .....
- 5.1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego .....
- 5.2. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego .....
6. Odpowiedzialność cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego .....
- 6.1. Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego .....
- 6.2. Odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego .....

## **Rozdział III**

### **Nieruchomości. Definicje i pojęcia**

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	59
----------------------------	----

1. Wprowadzenie .....
2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe .....
3. Nieruchomość budynkowa .....
4. Nieruchomość lokalowa .....

**Rozdział IV****Spółdzielcze prawa do lokalu**

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	70
1. Uwagi wstępne .....	70
2. Działalność spółdzielni mieszkaniowej .....	70
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	71
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	74

**Rozdział V****Podstawy prawa i postępowania administracyjnego**

<i>Dorota Dąbek</i> .....	77
1. Zasady ogólne prawa administracyjnego .....	77
2. Struktura organizacyjna administracji publicznej .....	82
2.1. Struktura terytorialna (pozioma) .....	82
2.1.1. Zasadniczy podział terytorialny .....	82
2.1.2. Podział terytorialny pomocniczy .....	83
2.1.3. Podział terytorialny specjalny .....	83
2.2. Struktura resortowa (pionowa) .....	84
3. Pojęcie i rodzaje organów administracji publicznej .....	84
3.1. Organy centralne .....	85
3.2. Organy terenowe .....	85
3.2.1. Terenowe organy administracji rządowej .....	85
3.2.2. Organy samorządu terytorialnego .....	86
3.2.3. Organy administrujące .....	86
4. Zasady organizacyjne systemu administracji publicznej .....	87
5. Postępowanie administracyjne .....	88
6. Strony postępowania administracyjnego .....	90
7. Zasady orzekania, rodzaje orzeczeń .....	91
8. Postępowanie odwoławcze .....	92
8.1. Odwołanie .....	92
8.2. Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy .....	93
8.3. Zażalenie .....	93
9. Ostateczność a prawomocność decyzji .....	94
10. Tryby nadzwyczajne .....	94
10.1. Wznowienie postępowania (art. 145–152 k.p.a.) .....	95
10.2. Stwierdzenie nieważności (art. 156–159 k.p.a.) .....	96
10.3. Uchylenie lub zmiana decyzji .....	97
11. Wydawanie zaświadczeń .....	97
12. Postępowanie sędowoadministracyjne .....	98
12.1. Rodzaje sądów administracyjnych .....	98
12.2. Cel sądownictwa administracyjnego – kontrola legalności działania administracji .....	98
12.3. Przedmiot zaskarżenia .....	98
12.4. Wniesienie skargi .....	99

12.5. Rodzaje orzeczeń sądu pierwszej instancji .....	100
12.6. Skarga kasacyjna/zażalenie .....	100
12.7. Rodzaje orzeczeń NSA .....	100
13. Postępowanie egzekucyjne w administracji .....	101

## Rozdział VI

### Podstawy prawa cywilnego

<i>Paweł Dąbek</i> .....	105
1. Podmioty prawa cywilnego .....	105
1.1. Osoby fizyczne – zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych .....	105
1.2. Osoby prawne .....	106
1.2.1. Pojęcie osoby prawnej .....	106
1.2.2. Rodzaje osób prawnych .....	107
1.2.3. Rejestry osób prawnych .....	108
1.3. Ustawowe (ułamne; niepełne) osoby prawne .....	108
1.4. Państwowe lub samorządowe jednostki organizacyjne .....	109
2. Spółki prawa handlowego .....	109
2.1. Spółka jawna .....	110
2.2. Spółka partnerska .....	110
2.3. Spółka komandytowa .....	111
2.4. Spółka komandytowo-akcyjna .....	111
2.5. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .....	112
2.6. Spółka akcyjna .....	113
3. Czynności prawne .....	113
3.1. Pojęcie czynności prawnej .....	113
3.2. Nieważność i bezskuteczność czynności prawnych .....	114
3.3. Wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń .....	114
3.3.1. Bezwzględna nieważność czynności prawnej .....	115
3.3.2. Względna nieważność czynności prawnej .....	115
3.4. Oświadczenia woli i formy jego składania .....	116
4. Reprezentacja uczestników obrotu cywilnoprawnego .....	117
4.1. Przedstawicielstwo .....	117
4.2. Pełnomocnictwo .....	118
4.3. Prokura .....	119
4.4. Obrót nieruchomościami przez osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych .....	119
5. Przedawnienie roszczeń .....	120

## Rozdział VII

### Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości

<i>Paweł Dąbek</i> .....	122
1. Regulacje konstytucyjne w dziedzinie ochrony własności .....	122
2. Pojęcie prawa rzeczowego .....	123
3. Regulacje prawne .....	123

4. Mienie jako kategoria prawa cywilnego .....	124
5. Rzecz jako przedmiot prawa cywilnego .....	124
5.1. Pojęcie rzeczy .....	124
5.2. Definicja nieruchomości .....	125
5.3. Część składowa nieruchomości .....	125
5.4. Przynależność rzeczy .....	126
5.5. Pożytki rzeczy .....	126
6. Własność .....	126
6.1. Pojęcie .....	126
6.2. Ograniczenia .....	127
6.3. Współwłasność .....	127
6.4. Nabycie własności nieruchomości .....	129
6.4.1. Przeniesienie własności w drodze umowy .....	129
6.4.2. Zasiedzenie .....	129
6.4.3. Uwłaszczenie .....	130
6.5. Ochrona własności .....	130
6.5.1. Roszczenie windykacyjne .....	131
6.5.2. Roszczenie negatoryjne .....	131
7. Użytkowanie wieczyste .....	131
7.1. Pojęcie .....	131
7.2. Ustanowienie .....	131
7.3. Granice użytkowania wieczystego .....	132
7.4. Okres trwania użytkowania wieczystego .....	132
7.5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego .....	133
7.6. Zakończenie użytkowania wieczystego .....	133
8. Ograniczone prawa rzeczowe .....	134
8.1. Charakterystyka ogólna .....	134
8.2. Użytkowanie .....	135
8.3. Służebność .....	135
8.3.1. Służebność gruntowa .....	135
8.3.2. Służebność osobista .....	136
8.3.3. Służebność przesyłu .....	137
8.4. Spółdzielcze ograniczone prawo rzeczowe .....	137
9. Posiadanie .....	138
9.1. Pojęcie i rodzaje posiadania .....	138
9.2. Ochrona posiadania .....	138
10. Trwały zarząd .....	139

## Rozdział VIII

### Podstawy prawa zobowiązań

<i>Paweł Dąbek</i> .....	141
1. Pojęcie i rodzaje zobowiązań .....	141
2. Ogólne zasady zawierania umów .....	142
2.1. Zasada swobody umów .....	142

2.2. Rodzaje umów .....	142
2.2.1. Umowy nazwane, nienazwane .....	142
2.2.2. Umowy zobowiązujące .....	142
2.2.3. Umowy konsensualne i realne .....	143
2.2.4. Umowy odpłatne i nieodpłatne .....	143
2.2.5. Umowy adhezyjne .....	143
2.3. Sposoby zawierania umów .....	143
2.3.1. Oferta .....	143
2.3.2. Aukcja i przetarg .....	145
2.3.3. Negocjacje .....	145
2.4. Umowa przedwstępna .....	146
2.5. Uboczne postanowienia umowy .....	146
2.5.1. Zadatek .....	146
2.5.2. Umowne prawo odstąpienia .....	147
2.5.3. Kara umowna .....	147
2.5.4. Odsetki .....	147
3. Niedozwolone klauzule umowne .....	148
4. Umowy zbycia nieruchomości .....	149
4.1. Sprzedaż .....	149
4.2. Zamiana .....	149
4.3. Dożywocie .....	150
4.4. Darowizna .....	150
5. Umowy o korzystanie z nieruchomości .....	151
5.1. Najem .....	151
5.2. Dzierżawa .....	152
5.3. Użyczenie .....	152
5.4. Leasing .....	152
5.5. Timeshare .....	153

## Rozdział IX

### Podstawy prawa rodzinnego i spadkowego

<i>Maria Zawadzka</i> .....	155
1. Wprowadzenie .....	155
2. Ustroje małżeńskie majątkowe .....	155
2.1. Ustawowy ustrój majątkowy .....	156
2.2. Umowne ustroje majątkowe .....	159
2.3. Przymusowy ustrój majątkowy .....	159
3. Reprezentacja dziecka przez rodziców .....	160
3.1. Zasady ogólne .....	160
3.2. Zarząd majątkiem dziecka .....	160
4. Prawo spadkowe .....	161
4.1. Zasady ogólne .....	161
4.2. Dziedziczenie ustawowe .....	162
4.3. Dziedziczenie testamentowe .....	163



4.3.1. Formy testamentów. Testamenty zwykłe .....	164
4.3.2. Formy testamentów. Testamenty szczególne .....	164
4.4. Powołanie spadkobiercy .....	165
4.5. Zachówek .....	166
4.6. Przyjęcie i odrzucenie spadku .....	167
4.7. Dział spadku .....	168

## Rozdział X

### Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

<i>Maria Zawadzka</i> .....	169
1. Wprowadzenie .....	169
2. Przesłanki uzyskania zezwolenia .....	170
3. Promesa .....	171
4. Zwolnienia .....	172

## Rozdział XI

### Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości

<i>Karol Noga</i> .....	174
1. Informacje w procesie wyceny nieruchomości .....	174
2. Charakterystyka systemów katastru gruntów w Polsce w ujęciu historycznym ....	176
2.1. Kataster austriacki .....	176
2.2. Kataster pruski .....	176
2.3. Zabór rosyjski .....	177
2.4. Zamojski kataster gruntowy .....	177
2.5. Kataster okresu międzywojennego .....	178
3. System ewidencji gruntów i budynków .....	178
3.1. Podstawowe pojęcia i systematyka informacji .....	178
3.2. Zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków .....	183
4. Ewidencja sieci technicznego uzbrojenia terenu .....	186

## Rozdział XII

### Informacja o nieruchomościach II. Księgi wieczyste i hipoteka

<i>Maria Zawadzka</i> .....	191
1. Wprowadzenie .....	191
2. Ustrój ksiąg wieczystych .....	192
2.1. Dział I księgi wieczystej .....	193
2.2. Dział II księgi wieczystej .....	194
2.3. Dział III księgi wieczystej .....	194
2.4. Dział IV księgi wieczystej .....	195
3. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych .....	195
3.1. Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych .....	195
3.2. Zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych .....	196
3.3. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych .....	196
3.4. Zasada powszechności ksiąg wieczystych .....	196

3.5. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	197
4. Postępowanie wieczystoksięgowe .....	198
5. Hipoteka .....	200
5.1. Hipoteka umowna .....	200
5.2. Hipoteka przymusowa .....	201
5.3. Hipoteka łączna .....	201

## Rozdział XIII

### Podatki w wycenach nieruchomości

<i>Paweł Dąbek, Maria Zawadzka</i> .....	203
1. Wprowadzenie .....	203
2. Podatek od nieruchomości .....	204
2.1. Przedmiot podatku .....	204
2.2. Powstanie obowiązku podatkowego .....	205
2.3. Podstawa opodatkowania .....	205
2.4. Stawki podatkowe .....	206
3. Podatek rolny .....	207
3.1. Zasady ogólne .....	207
3.2. Podstawa opodatkowania .....	207
3.3. Stawki podatku .....	208
3.4. Zwolnienia i ulgi .....	209
4. Podatek leśny .....	209
4.1. Zasady ogólne .....	209
4.2. Podstawa opodatkowania .....	210
4.3. Zwolnienia .....	210
5. Podatek od spadków i darowizn .....	210
5.1. Podmiot podatku .....	210
5.2. Przedmiot opodatkowania .....	211
5.2.1. Nabycie w związku z otwarciem spadku .....	211
5.2.2. Nabycie w drodze darowizny .....	213
5.2.3. Nabycie w drodze zasiedzenia .....	214
5.2.4. Nabycie w drodze nieodpłatnego zniesienia współwłasności .....	214
6. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	214
7. Podatek dochodowy .....	216

## Rozdział XIV

### Gospodarka nieruchomościami publicznymi

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	218
1. Zasady ogólne gospodarki nieruchomościami publicznymi .....	218
2. Sprzedaż nieruchomości publicznych .....	220
3. Użytkowanie wieczyste .....	221
3.1. Uwagi ogólne .....	221
3.2. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste .....	222
3.3. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego .....	222

3.4. Opłaty dodatkowe związane z niedotrzymaniem terminów zabudowy .....	224
3.5. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego .....	225
3.6. Sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu .....	226
3.7. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności .....	227
4. Trwały zarząd .....	227
5. Wkład niepieniężny (aport) do spółki .....	228
6. Zasady obrotu nieruchomościami pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego .....	229

## Rozdział XV

### Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

<i>Jerzy Dydenko, Elżbieta Szczawińska</i> .....	231
1. Wprowadzenie .....	231
2. Planowanie przestrzenne w Unii Europejskiej .....	233
3. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju .....	235
4. Planowanie przestrzenne w województwie .....	237
5. Planowanie przestrzenne na obszarze metropolitalnym .....	238
6. Planowanie przestrzenne w gminie .....	239
6.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	240
6.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	240
6.3. Ustalenia planu miejscowego a wartość gruntu .....	243
6.4. Decyzja o lokalizacji celu publicznego i decyzja o warunkach zabudowy .....	244

## Rozdział XVI

### Wybrane zagadnienia budownictwa

<i>Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak</i> .....	247
1. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych .....	247
2. Normalizacja w budownictwie .....	248
2.1. Wprowadzenie .....	248
2.2. Oznaczenia norm .....	249
2.3. Polskie normy i przepisy prawa .....	250
3. Charakterystyka energetyczna i audyt budynków .....	251
4. Charakterystyka energetyczna budynku lub jego modułu a wartość nieruchomości .....	253

## Rozdział XVII

### Proces inwestycyjny w budownictwie

<i>Anna Tarczyńska-Gałaś</i> .....	255
1. Wprowadzenie .....	255
2. Uczestnicy procesu budowlanego .....	258
3. Warunki rozpoczęcia robót budowlanych .....	259
3.1. Lokalizacja inwestycji .....	259
3.2. Procedura poprzedzająca rozpoczęcie robót budowlanych .....	260

3.2.1. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę .....	261
3.2.2. Zgłoszenie wykonania robót budowlanych .....	265
3.2.3. Samowola budowlana .....	267
4. Realizacja inwestycji .....	268
4.1. Rozpoczęcie budowy .....	268
4.2. Realizacja robót budowlanych .....	269
5. Oddanie obiektu budowlanego do użytkowania .....	270
6. Utrzymanie obiektu budowlanego .....	271
7. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego .....	274
8. Wycena nieruchomości i Prawo budowlane .....	276
8.1. Nieruchomości niezabudowane .....	276
8.2. Nieruchomości zabudowane .....	276

## Rozdział XVIII

### Zasady ustalania powierzchni budynków

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	280
1. Wprowadzenie .....	280
2. Ustalanie powierzchni na podstawie przepisów prawa .....	281
2.1. Podstawowe pojęcia .....	281
2.2. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych .....	283
2.3. Ustawa o podatku od spadków i darowizn .....	284
2.4. Ustawa o własności lokali .....	284
2.5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego .....	286
2.6. Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków .....	287
2.7. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych .....	287
2.8. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .....	288
2.9. Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego .....	289
3. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-B-02365:1970 .....	290
3.1. Zasady obmiaru .....	290
3.2. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje .....	290
4. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:1997 .....	292
4.1. Zasady obmiaru .....	292
4.2. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje .....	293
5. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:2015-12 .....	295
5.1. Zakres i przedmiot normy .....	295
5.2. Terminy i definicje .....	295
5.3. Zasady obmiaru .....	296
5.4. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje .....	296
6. Ustalanie powierzchni budynków na potrzeby rzeczoznawstwa majątkowego .....	301

**Rozdział XIX****Podstawy kosztorysowania**

<i>Małgorzata Borowska, Jerzy Dydenko</i> .....	303
1. Wprowadzenie .....	303
2. Rodzaje kosztorysów .....	304
2.1. Kosztorys inwestorski .....	304
2.2. Kosztorys ofertowy .....	306
2.3. Kosztorys zamienny i dodatkowy .....	307
2.4. Kosztorys powykonawczy .....	307
3. Układ i treść kosztorysów .....	308
4. Metodyka sporządzania kosztorysu inwestorskiego .....	310
5. Podstawy rzeczowe i źródła cenowe kosztorysów .....	314
5.1. Katalogi nakładów rzeczowych .....	316
5.2. Informatory cenowe .....	319
5.2.1. Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych – Bistyp .....	320
5.2.2. Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych – Sekocenbub .....	322
5.2.3. Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane – Orgbud Serwis .....	324
5.2.4. Scalone Normatywy do Wyceny Budynków i Budowli – Wacetob .....	325
6. Funkcje kosztorysu .....	326

**Rozdział XX****Podstawy rolnictwa**

<i>Janusz Schilbach</i> .....	328
1. Podstawowe pojęcia .....	328
2. Charakterystyka rolnictwa polskiego .....	329
2.1. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych .....	329
2.2. Zróżnicowanie i rozdrobnienie rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	329
2.3. Warunki glebowe .....	330
2.4. Zatrudnienie w rolnictwie .....	331
3. Gleba jako podstawowy środek produkcji w rolnictwie .....	331
3.1. Mapa glebowo-rolnicza .....	332
3.2. Aneks do mapy glebowo-rolniczej .....	333
3.3. Określenie stopnia zagrożenia gleb erozją .....	334
3.4. Określenie stopnia ciężkości i trudności gleb do uprawy .....	334

**Rozdział XXI****Gospodarka nieruchomościami rolnymi**

<i>Janusz Schilbach</i> .....	335
1. Zasady gospodarki ziemią na obszarach wiejskich .....	335
1.1. Podstawowe pojęcia .....	335
1.2. Charakterystyka podstawowych elementów gospodarstwa rolnego .....	337
1.3. Zasady gospodarki nieruchomościami rolnymi .....	338

1.4. Ocena ziemi na potrzeby produkcji rolnej .....	339
1.5. Charakterystyczne cechy działek gruntowych .....	340
2. Ochrona gruntów rolnych oraz zapobieganie ich degradacji .....	341
2.1. Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej .....	342
2.2. Opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji .....	343
2.3. Zasady naliczania należności i opłat rocznych za wyłączenie gruntów z produkcji .....	344
2.4. Zapobieganie degradacji gruntów .....	345
3. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	345
3.1. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości .....	346
3.2. Trwały zarząd .....	348
3.3. Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania .....	348

## Rozdział XXII

### Podstawy leśnictwa

<i>Robert Zygmunt</i> .....	351
1. Wprowadzenie .....	351
2. Charakterystyka lasów w Polsce .....	354
3. Prawa do nieruchomości leśnych .....	357
4. Podstawowe zasady gospodarki leśnej .....	358
5. Plan urządzenia lasu .....	359
6. Cechy taksacyjne wyłączenia drzewostanowego .....	360
6.1. Podstawowe mapy leśne .....	360
6.2. Typ siedliskowy lasu .....	363
6.3. Skład gatunkowy drzewostanu .....	364
6.4. Wiek, budowa pionowa, pierśnica i wysokość drzewostanu .....	364
6.5. Klasa bonitacyjna .....	366
6.6. Wskaźnik zadrzewienia .....	366
7. Pomiar drzew stojących i drzewostanów .....	367
8. Podstawy klasyfikacji surowca drzewnego .....	373

## Rozdział XXIII

### Podstawy gospodarki wodnej

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	377
1. Wprowadzenie .....	377
2. Podstawowe pojęcia .....	378
3. Klasyfikacja wód, prawa własności do wód i gruntów pod wodami .....	379
3.1. Podział wód .....	379
3.2. Linia brzegu .....	380
3.3. Prawo własności wód i gruntów pod wodami .....	381
4. Korzystanie z wód; zgoda wodnoprawna .....	383
5. Instrumenty ekonomiczne w gospodarowaniu wodami .....	384

**Rozdział XXIV****Podstawy ekonomii**

<i>Zbigniew Makiela</i> .....	386
1. Wprowadzenie .....	386
1.1. Makro- i mikroekonomia .....	388
1.2. Początki makroekonomii .....	389
1.3. Paradygmaty makroekonomiczne .....	390
2. Pojęcia i elementy rynku .....	390
2.1. Popyt, podaż, cena .....	394
2.1.1. Popyt .....	394
2.1.2. Podaż .....	396
2.1.3. Cena .....	397
2.2. Krzywa popytu i podaży .....	397
2.2.1. Krzywa popytu .....	397
2.2.2. Krzywa podaży .....	398
2.2.3. Równowaga rynkowa .....	399
2.2.4. Elastyczność popytu i podaży .....	401
3. Interwencjonizm państwa a mechanizmy rynkowe .....	404
4. Cena, wartość ekonomiczna, dochód i koszt .....	407
4.1. Cena .....	407
4.2. Wartość ekonomiczna, dochód i koszt .....	408
5. Konsument i producent .....	409
5.1. Konsument .....	409
5.1.1. Decyzje konsumenta .....	409
5.1.2. Cechy konsumenta .....	410
5.1.3. Zasada maksymalizacji satysfakcji .....	410
5.1.4. Zasada użyteczności całkowitej i krańcowej .....	411
5.2. Producent i jego decyzje .....	412
6. Czynniki produkcji .....	413

**Rozdział XXV****Inwestycje kapitałowe a nieruchomości**

<i>Dariusz Fatuła</i> .....	414
1. Wprowadzenie .....	414
2. Akcje .....	415
2.1. Charakterystyka akcji .....	415
2.2. Prawa z tytułu posiadania akcji .....	416
2.3. Wycena akcji .....	417
2.3.1. Analiza fundamentalna .....	417
2.3.2. Analiza techniczna .....	418
2.3.3. Modele dyskontowe .....	418
2.3.4. Modele empiryczno-indukcyjne .....	419
3. Obligacje .....	420
3.1. Charakterystyka obligacji .....	420

3.2. Obligacje o stałym oprocentowaniu .....	421
3.3. Obligacje o zmiennym oprocentowaniu .....	421
3.4. Obligacje bez odsetek, tzw. zerokuponowe .....	422
4. Inne papiery wartościowe .....	422
4.1. Certyfikat inwestycyjny .....	422
4.2. Listy zastawne .....	422
4.3. Bony skarbowe i pieniężne .....	423
4.4. Weksle .....	423
4.5. Kwity depozytowe .....	424
5. Konstrukcja portfela papierów wartościowych .....	425
5.1. Ogólna idea .....	425
5.2. Klasyczna teoria portfela H. Markowitza .....	426
5.3. Model jednowskaźnikowy W. Sharpe'a .....	428
5.4. Praktyczne uwarunkowania tworzenia portfela inwestycyjnego .....	430

## Rozdział XXVI

### Inwestycje w nieruchomości

<i>Krzysztof Czerkas</i> .....	432
1. Wprowadzenie .....	432
2. Źródła finansowania inwestycji .....	433
3. Kryteria doboru źródeł finansowania .....	434
4. Ryzyko inwestowania w nieruchomości .....	439
4.1. Pojęcie ryzyka i niepewności .....	440
4.2. Klasyfikacja ryzyka związanego z nieruchomością .....	441
4.3. Proces zarządzania ryzykiem .....	445
4.3.1. Identyfikacja ryzyka .....	445
4.3.2. Kwantyfikacja ryzyka .....	446
4.3.3. Sterowanie ryzykiem .....	449
4.3.4. Monitoring i kontrola ryzyka .....	451

## Rozdział XXVII

### System bankowy w Polsce

<i>Małgorzata Bałko</i> .....	453
1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce .....	453
2. Funkcje i rola NBP .....	454
3. Komisja Nadzoru Finansowego .....	457
4. Bankowy Fundusz Gwarancyjny .....	458
5. Rola banku w gospodarce rynkowej .....	459
6. Produkty bankowe .....	460
6.1. Depozyty – ich charakterystyka i rodzaje .....	460
6.2. Kredyty i zdolność kredytowa .....	463



**Rozdział XXVIII****Zmiany wartości pieniądza w czasie**

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	471
1. Wprowadzenie .....	471
2. Założenia .....	472
3. Przyszła wartość pieniądza .....	474
3.1. Pojedyncza wpłata z wyprzedzeniem .....	474
3.2. Pojedyncza wpłata bez wyprzedzenia .....	476
3.3. Ciąg wpłat z wyprzedzeniem .....	477
3.4. Ciąg wpłat bez wyprzedzenia .....	480
4. Bieżąca wartość pieniądza .....	481
4.1. Pojedyncza wpłata bez wyprzedzenia .....	481
4.2. Pojedyncza wpłata z wyprzedzeniem .....	482
4.3. Ciąg wpłat bez wyprzedzenia .....	483
4.4. Ciąg wpłat z wyprzedzeniem .....	486
5. Zestawienie wyników .....	487
6. Inflacja a wartość pieniądza .....	488

**Rozdział XXIX****Statystyka matematyczna w analizach rynku i w wycenach nieruchomości I**

<i>Jolanta Wojtowicz-Żygadło</i> .....	490
1. Wprowadzenie .....	490
2. Definicje i pojęcia .....	491
3. Szeregi statystyczne .....	492
3.1. Szereg szczegółowy .....	492
3.2. Szereg rozdzielnicy i histogram .....	492
4. Elementy rachunku prawdopodobieństwa .....	495
4.1. Definicje i pojęcia .....	495
4.2. Zmienna losowa typu skokowego .....	496
4.3. Zmienna losowa typu ciągłego .....	498
5. Badania statystyczne na rynku nieruchomości .....	499
5.1. Charakterystyka rynku nieruchomości .....	500
5.1.1. Miary położenia .....	500
5.1.2. Miary rozproszenia .....	505
5.1.3. Miary asymetrii i koncentracji .....	508
6. Estymacja przedziałowa .....	511
6.1. Uwagi ogólne .....	511
6.2. Przedział ufności dla wartości oczekiwanej .....	511
7. Metody analizy dynamiki zjawisk .....	512
7.1. Indeksy statystyczne .....	513
7.2. Trendy czasowe .....	514
7.3. Korygowanie cen ze względu na upływ czasu .....	516
8. Odrzucanie niepewnych danych .....	518

8.1. Błędy pomiarowe .....	518
8.2. Test Deana Dixona (test Q) .....	519

## Rozdział XXX

### Statystyka matematyczna w analizach rynku i w wycenach nieruchomości II

#### (zagadnienia zaawansowane)

<i>Anna Barańska</i> .....	521
1. Wprowadzenie .....	521
2. Estymacja punktowa i przedziałowa – rozszerzenie .....	522
2.1. Estymacja punktowa .....	525
2.2. Estymacja przedziałowa .....	528
2.2.1. Estymacja przedziałowa wartości przeciętnej .....	529
2.2.2. Estymacja przedziałowa wariancji i odchylenia standardowego .....	531
2.2.3. Estymacja przedziałowa wskaźnika struktury .....	534
3. Analiza korelacji i regresji .....	535
3.1. Analiza korelacji .....	536
3.2. Analiza regresji .....	540
4. Weryfikacja hipotez statystycznych .....	548
4.1. Testy parametryczne na przykładzie testowania wartości przeciętnej .....	550
5. Zakończenie .....	556

## Rozdział XXXI

### Elementy rachunkowości

<i>Jerzy Filipiak</i> .....	557
1. Wprowadzenie .....	557
1.1. Definicje .....	557
1.2. Rodzaje rachunkowości ze względu na zakres przedmiotowy i funkcje .....	557
1.2.1. Rachunkowość finansowa .....	558
1.2.2. Rachunkowość podatkowa .....	558
1.2.3. Rachunkowość zarządcza .....	558
1.3. Systemy księgowo obowiązkowe .....	559
1.3.1. Uproszczony system księgowy .....	559
1.3.2. Pełny system księgowy .....	559
1.4. Modele rachunkowości finansowej .....	560
1.5. Podstawy prawne rachunkowości finansowej (tzw. pełnej księgowości) .....	560
2. Cele, składniki i zakresy sprawozdań finansowych .....	563
3. Podstawowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych .....	564
3.1. Zasada rzetelnego i jasnego obrazu .....	564
3.2. Zasada ciągłości .....	564
3.3. Zasada kontynuacji działalności .....	565
3.4. Zasada memoriałowa .....	565
3.5. Zasada ostrożności .....	565
3.6. Zasada współmierności .....	566

4. Bilans .....	566
4.1. Istota bilansu i jego wartość informacyjna .....	566
4.2. Ogólne zasady sporządzania bilansu .....	566
4.3. Budowa bilansu – grupy bilansowe .....	567
4.4. Składniki niektórych grup bilansowych .....	568
4.5. Wskaźniki wyprowadzane z bilansu .....	568
5. Rachunek zysków i strat .....	569
5.1. Definicje .....	569
5.2. Istota rachunku zysków i strat .....	569
5.3. Przykładowa struktura rachunku zysków i strat – wariant kalkulacyjny .....	570
6. Rachunek przepływów pieniężnych .....	571
7. Informacja dodatkowa z określeniem zasad (polityki) rachunkowości jednostki .....	572
8. Amortyzacja i umorzenie aktywów trwałych .....	573
8.1. Metody amortyzacji .....	573
8.2. Zasady amortyzacji według ustawy o rachunkowości .....	574
8.3. Zasady amortyzacji według ustaw podatkowych .....	575
8.4. Prowadzenie ewidencji księgowej środków trwałych .....	576
8.5. Różnice w regulacjach prawa podatkowego i prawa bilansowego w Polsce .....	577

## Rozdział XXXII

### Metodologia wycen nieruchomości w Polsce

<i>Anna Barańska, Jerzy Dydenko</i> .....	581
1. Wprowadzenie .....	581
2. Wartość nieruchomości .....	583
2.1. Wartość rynkowa .....	584
2.2. Wartość odtworzeniowa .....	588
2.3. Wartość katastralna .....	588
2.4. Inne rodzaje wartości .....	589
3. Zasady wyceny nieruchomości .....	590
3.1. Podejście porównawcze .....	594
3.2. Podejście dochodowe .....	595
3.3. Podejście kosztowe .....	598
3.4. Podejście mieszane .....	599

## Rozdział XXXIII

### Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie

<i>Małgorzata Uhruska</i> .....	601
1. Wprowadzenie .....	601
2. Szkoła brytyjska .....	602
2.1. Uwarunkowania prawne .....	602
2.2. Rodzaje wartości nieruchomości .....	602

2.3. Sposoby określania wartości nieruchomości .....	603
3. Szkoła amerykańska .....	604
3.1. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości .....	604
3.2. Rodzaje wartości nieruchomości .....	605
3.3. Sposoby określania wartości nieruchomości .....	605
4. Szkoła niemiecka .....	606
4.1. Uwarunkowania prawne .....	606
4.2. Rodzaje wartości nieruchomości .....	607
4.3. Sposoby określania wartości nieruchomości .....	607

## **Rozdział XXXIV**

### **Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości**

<i>Anna Barańska, Jerzy Dydenko</i> .....	610
1. Wprowadzenie .....	610
2. Zasady ogólne .....	611
3. Ceny nieruchomości porównywalnych .....	613
4. Cechy (atrybuty) i ich miary .....	614
5. Wagi cech .....	617
6. Metoda porównywania parami .....	620
6.1. Założenia .....	620
6.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości .....	621
6.3. Charakterystyka nieruchomości .....	622
6.4. Porównanie parami .....	623
7. Metoda korygowania ceny średniej .....	628
7.1. Założenia .....	628
7.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości .....	628
7.3. Cechy (atrybuty) i ich wpływ na wartość nieruchomości .....	629
7.4. Poprawki do wycenianej nieruchomości .....	630
7.5. Wartość wycenianej nieruchomości .....	631

## **Rozdział XXXV**

### **Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości**

<i>Jerzy Dydenko, Małgorzata Uhruska</i> .....	635
1. Wprowadzenie .....	635
2. Zasady ogólne .....	636
3. Wycena obligacji .....	637
4. Koncepcja podejścia dochodowego .....	640
4.1. Pierwszy model wartości nieruchomości .....	641
4.2. Drugi model wartości nieruchomości .....	644
5. Dochód z nieruchomości .....	647
6. Stopa zwrotu .....	653
6.1. Stopa kapitalizacji .....	653
6.2. Stopa dyskonta .....	656
6.2.1. Metoda wyciągu .....	656

6.2.2. Metoda wywiadu rynkowego .....	657
6.2.3. Metoda sumowania .....	657
7. Podejście dochodowe w świetle przepisów prawa .....	658
7.1. Metody wyceny .....	659
7.2. Techniki wyceny .....	659
7.2.1. Technika kapitalizacji prostej .....	661
7.2.2. Technika dyskontowania strumieni dochodów .....	663
7.3. Wycena na indywidualne potrzeby inwestora .....	663

## **Rozdział XXXVI**

### **Podejście kosztowe w szacowaniu nieruchomości**

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	665
1. Wprowadzenie .....	665
2. Zasady ogólne .....	666
3. Wartość gruntu .....	666
4. Metody wyceny .....	667
5. Techniki wycen .....	669
5.1. Technika szczegółowa .....	670
5.2. Technika elementów scalonych .....	671
5.3. Technika wskaźnikowa .....	672
6. Zużycie części składowych gruntu .....	673
6.1. Zużycie fizyczne .....	674

## **Rozdział XXXVII**

### **Podejście mieszane w wycenie nieruchomości**

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	677
1. Wprowadzenie .....	677
2. Zasady ogólne .....	677
3. Metoda pozostałościowa .....	678
4. Metoda kosztów likwidacji .....	680

## **Rozdział XXXVIII**

### **Wycena nieruchomości zurbanizowanych**

<i>Jerzy Dydenko</i> .....	683
1. Wprowadzenie .....	683
2. Prawo użytkowania wieczystego .....	683
2.1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste .....	684
2.1.1. Grunt niezabudowany .....	684
2.1.2. Grunt zabudowany .....	685
2.2. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego .....	687
2.3. Opłaty dodatkowe związane z niedotrzymaniem terminów zabudowy .....	688
2.4. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego .....	688
2.4.1. Wygaśnięcie w związku z upływem okresu ustalonego w umowie .....	688
2.4.2. Wygaśnięcie przez rozwiązanie umowy .....	689

2.5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości .....	690
2.6. Obrót wtórny prawem użytkowania wieczystego .....	691
3. Trwały zarząd .....	692
4. Opłaty adiacenckie .....	693
4.1. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej .....	693
4.2. Podział nieruchomości .....	694
4.3. Scalanie i podział nieruchomości .....	695
5. Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości .....	696
6. Zwrot wywłaszczanej nieruchomości .....	697
7. Wycena nieruchomości lokalowych .....	698
8. Wartość nakładów na nieruchomości .....	699

## Rozdział XXXIX

### Wycena ograniczonych praw rzeczowych

<i>Monika Nowakowska</i> .....	701
1. Wprowadzenie .....	701
2. Podstawy prawne wycen .....	702
2.1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece .....	703
2.2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego .....	704
2.3. Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych .....	705
2.4. Ustawa o podatku od spadków i darowizn .....	706
3. Szacowanie ograniczonych praw rzeczowych .....	706
3.1. Użytkowanie .....	706
3.2. Służebności .....	708
3.2.1. Zasady ogólne wyceny .....	708
3.2.2. Służebność gruntowa .....	709
3.2.3. Służebność osobista .....	714
3.2.4. Służebność przesyłu .....	715
3.3. Zastaw .....	718
3.4. Hipoteka .....	719
3.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	719
3.6. Prawo dożywocia .....	721

## Rozdział XL

### Wycena nieruchomości rolnych

<i>Janusz Schilbach</i> .....	724
1. Wprowadzenie .....	724
2. Wycena gruntów rolnych .....	725
2.1. Podejście porównawcze .....	725
2.1.1. Cechy nieruchomości rolnych stanowiące podstawę określenia ich podobieństwa .....	727

2.1.2. Metoda porównywania parami .....	728
2.1.3. Metoda korygowania ceny średniej .....	728
2.2. Podejście dochodowe .....	728
2.3. Podejście mieszane – metoda wskaźników szacunkowych gruntów .....	730
2.4. Szczególne przypadki określania wartości rynkowej gruntów rolnych .....	732
3. Wycena plantacji kultur wieloletnich .....	733
3.1. Ogólne zasady określania wartości plantacji kultur wieloletnich .....	733
3.2. Metoda kosztów odtworzenia .....	734
3.3. Podejście mieszane .....	734
3.4. Kosztowo-dochodowa metoda wyceny roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych (tzw. metoda skierniewicka) .....	736
3.5. Metoda kosztów likwidacji .....	737
4. Wycena zasiewów i upraw rolnych .....	738
5. Wycena gruntów pod wodami .....	739
5.1. Zasady ogólne .....	739
5.2. Wycena nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne .....	740
5.3. Wycena gruntów pod wodami metodą wskaźników szacunkowych gruntów .....	740
5.4. Wydajność naturalna stawów i ich zdolność produkcyjna .....	740
5.5. Urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych, opłata melioracyjna .....	741

## Rozdział XLI

### Wycena nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych

<i>Robert Zygmunt</i> .....	743
1. Wprowadzenie .....	743
2. Podejście porównawcze w wycenie lasów .....	744
2.1. Wycena nieruchomości leśnych inwestycyjnych .....	744
2.2. Wycena nieruchomości właściwych dla gospodarki leśnej .....	745
2.3. Wycena nieruchomości leśnych na terenach zurbanizowanych i podmiejskich .....	753
2.4. Wycena nieruchomości leśnych w terenach objętych ochroną przyrody .....	753
2.5. Praktyczna przydatność podejścia porównawczego w wycenie lasów .....	754
3. Podejście dochodowe w wycenie lasów .....	754
4. Podejście mieszane w wycenie lasów .....	755
4.1. Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu .....	755
4.1.1. Metoda stawek szacunkowych .....	755
4.1.2. Zmodyfikowana metoda wyceny gruntu leśnego .....	758
4.2. Wycena zasobów drzewnych na pniu .....	759
4.3. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą szacunku brakarskiego .....	759
4.4. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą lokalnej taryfy wartości zasobów drzewnych .....	761
4.5. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą tablic wskaźników wartości sprzedażnej .....	763
4.6. Wycena drzewostanów według kosztów wyhodowania .....	764

- 4.7. Wycena drzewostanów według tablic wskaźników wartości stosowanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe ..... 765
- 4.8. Podsumowanie stosowania uproszczonych i powszechnie dostępnych metod wyceny drzewostanów za pomocą tablic wskaźników wartości ..... 766
5. Wycena lasów w strefie zainwestowania miejskiego ..... 767

## Rozdział XLII

### Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych

- Jerzy Filipiak* ..... 770
1. Wprowadzenie ..... 770
2. Cele i kierunki zmian w prawie bilansowym ..... 771
3. Metodologia wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych ..... 773
4. Zasady klasyfikacji nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych ..... 774
- 4.1. Nieruchomości jako środki trwałe przedsiębiorstw ..... 775
- 4.2. Nieruchomości inwestycyjne ..... 775
5. Specyfika wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych ..... 776
6. Podstawowe pojęcia ze słowniczka rachunkowości ..... 778
7. Aktualne zasady wyceny wartości godziwej według obowiązującego standardu MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej” ..... 780
- 7.1. Wprowadzenie ..... 780
- 7.2. Podstawowe regulacje MSSF 13 istotne dla rzeczoznawców ..... 781
- 7.2.1. Podstawowe definicje i określenia ..... 781
- 7.2.2. Metody wyceny ..... 782
- 7.2.3. Poziomy wejścia i hierarchia wyceny wartości godziwej ..... 783
- 7.2.4. Ujawnianie informacji dotyczących wyceny wartości godziwej ..... 783
- 7.2.5. Najlepsze i o najwyższym stopniu wykorzystanie aktywów niefinansowych ..... 784
8. Zakres stosowania wartości godziwej w wycenie aktywów niefinansowych według ustawy o rachunkowości ..... 785
9. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie wartości godziwej nieruchomości ..... 786
10. Ujawnienie przez jednostkę informacji o wartości godziwej ..... 787

## Rozdział XLIII

### Wycena nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności

- Anna Beer-Zwolińska* ..... 789
1. Wprowadzenie ..... 789
2. Opracowania związane z zabezpieczeniem wierzytelności ..... 792
3. Przypadki szczególne wycen ..... 793
- 3.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych ..... 793
- 3.2. Wycena nieruchomości zajmowanych przez właściciela ..... 793
- 3.3. Wycena nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju ..... 793
- 3.4. Wycena nieruchomości na podstawie ich potencjału gospodarczego ..... 795
4. Uwagi metodyczne ..... 795



**Rozdział XLIV****Operat szacunkowy**

<i>Jerzy Dydenko, Marek Ślusarczyk</i> .....	798
1. Wprowadzenie .....	798
2. Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego .....	799
3. Funkcja operatu szacunkowego .....	804
4. Podsumowanie .....	807
<b>O autorach</b> .....	811

## PRZEDMOWA DO IV WYDANIA

Koncern Wolters Kluwer, globalny lider w dziedzinach profesjonalnej informacji, oprogramowania i usług dla branży prawniczej, administracji publicznej i biznesu, zatrudniający około 19 tysięcy osób na całym świecie, wchodził na polski rynek wydawniczy w roku 2006.

Jedną z pierwszych jego pozycji wydawniczych, przygotowaną jeszcze wspólnie z Domem Wydawniczym ABC, było *Szacowanie nieruchomości*. Książka obejmowała 30 rozdziałów, a przygotowało ją 17 autorów. Była to na rynku polskim pierwsza tak obszerna monografia obejmująca problematykę gospodarki nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień wyceny nieruchomości. Taki charakter książka ta utrzymała do dzisiaj, do roku 2020, kiedy oddajemy do rąk Czytelników czwarte wydanie tej pracy. Obejmuje ono 44 rozdziały, opracowane przez 24 współautorów, spośród których 6 osób uczestniczyło również w przygotowaniu pierwszego wydania z roku 2006.

Autorzy poszczególnych rozdziałów aktualnego wydania związani są głównie ze środowiskiem akademickim i środowiskiem specjalistów zajmujących się gospodarką nieruchomościami w Warszawie i Krakowie.

Poszczególne rozdziały mają charakter odrębnych opracowań monograficznych dotyczących zagadnień z zakresu prawa, ekonomii, geodezji, statystyki, techniki, rolnictwa i leśnictwa i wreszcie wycen nieruchomości.

Czwarte wydanie naszej książki uwzględnia postęp wiedzy, jaki dokonał się w ciągu 15 lat od daty pierwszego wydania, a także aktualny stan przepisów prawa, w tym szczególnie przepisów dotyczących gospodarki nieruchomościami. Obejmuje szeroką problematykę dotyczącą szacowania nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego. Stanowi kompendium wiedzy potrzebnej wszystkim osobom, które zawodowo związane są z nieruchomościami i ich obsługą, a więc sędziom, adwokatom, radcom prawnym, pracownikom administracji, bankowcom, a także rzeczoznawcom majątkowym oraz osobom, które przygotowują się do egzaminu państwowego otwierającego drogę do trudnego zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

*Jerzy Dydenko*

Jerzy Dydenko

Tomasz Telega

## Rozdział I

# RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

## 1. Wprowadzenie

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

W dziale IV „Wycena nieruchomości”:

- rozdział 1 (art. 149–157 i 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. 191–197a) 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 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
  - z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092);
- cztery rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju<sup>1</sup>:
  - z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.);

---

<sup>1</sup> W obecnej strukturze administracji rządowej ministrem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Minister Rozwoju (stan z roku 2020).

- z 12.06.2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 826);
- z 11.03.2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 516);
- z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 981);
- jedno rozporządzenie Ministra Finansów:
  - z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805).

## 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 zawierają załączniki nr 1–2 do niniejszego rozdziału.

## 3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego

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.

Rzeczoznawcę majątkowego obowiązują normy postępowania określone w art. 175 u.gosp.nier.

Zgodnie z art. 176 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości (z urzędu, na wniosek własny lub osoby, której

interesu prawnego dotyczą czynności rzeczoznawcy) według zasad dotyczących pracownika administracji publicznej podlegającego wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie (zob. art. 24 k.p.a.).

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej.

Za niewypełnianie lub przekraczanie obowiązków zawodowych rzeczoznawca majątkowy może być ukarany karami dyscyplinarnymi. Może też ponosić odpowiedzialność cywilną i karną za konsekwencje błędów w wycenach i innych wykonanych opracowaniach.

Dyspozycje szczegółowe dotyczące wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zob. rozdział II.

## 4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego

Artykuł 175 ust. 2 u.gosp.nier. nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Dyspozycję tę rozwija rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 811).

Zgodnie z tym rozporządzeniem doskonalenie kwalifikacji zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości odbywa się przez:

- ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych warsztatów specjalistycznych;
- ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- udział w konferencjach lub sympozjach naukowych;
- własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- własne lub współautorskie artykuły w czasopismach fachowych.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest w formie punktowej.

Liczbę punktów określa się zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do rozporządzenia. Corocznie rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do uzyskania co najmniej 12 punktów.

Dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.

## 5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

Ubezpieczeniem obowiązkowym od odpowiedzialności cywilnej (OC) objęta jest odpowiedzialność cywilna związana z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier. Obowiązek ubezpieczenia dotyczy rzeczoznawcy majątkowego prowadzącego działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej lub przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Zasady ubezpieczenia reguluje rozporządzenie Ministra Finansów z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805).

Kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowi załącznik do operatu szacunkowego, aktualizacji operatu lub sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego opracowania albo ekspertyzy, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

### § Spis aktów prawnych

- Ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
- Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 981)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 516)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 12.06.2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 826)
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805)

## Załącznik nr 1

### Wymagania i tryb uzyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego<sup>2</sup>

Poz.	Wymagania / tryb	
A	Ogólne	Pełna zdolność do czynności prawnych
		Niekaralność za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego.
		Zamknięty katalog takich przestępstw podaje art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.
		Wyższe wykształcenie, kierunek i specjalność dowolne
B	Wykształcenie specjalistyczne	<p>Studia podyplomowe z zakresu szacowania nieruchomości:  program zgodny z rozporządzeniem w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości lub</p> <p>studia wyższe, których program uwzględnia wymogi stawiane studiom podyplomowym, o których mowa wyżej. Wymagane potwierdzenie suplementem dyplomu lub zaświadczeniem uczelni</p>
C	Praktyka zawodowa	<p>Organizacja praktyk</p> <p>Organizatorami praktyk są:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, w których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi,</li> <li>2) izby gospodarcze, w których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 u.gosp.nier.</li> </ol> <p>Prowadzącymi praktykę zawodową mogą być wpisani na listę organizatora praktyk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rzeczoznawcy majątkowi prowadzący działalność zawodową nieprzerwanie przez okres co najmniej trzech lat w okresie pięciu lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o wpis na listę prowadzących praktykę zawodową,</li> <li>2) przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie wyceny nieruchomości,</li> <li>3) organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych,</li> <li>4) uczelnie.</li> </ol>
		<p>Wniosek kandydata o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki kierowany jest do organizatora praktyki zawodowej.</p> <p>Kandydat wskazuje prowadzącego praktykę zawodową oraz dołącza jego zgodę na prowadzenie praktyki albo zwraca się o zaproponowanie prowadzącego praktykę.</p>
		<p>Dziennik praktyk</p> <p>Organizator praktyk wydaje kandydatowi dziennik praktyk oraz ustala prowadzącego praktykę, a także ustala harmonogram praktyki zawodowej, który stanowi załącznik do dziennika praktyki zawodowej.</p>
		<p>Czas trwania praktyki: minimum 6 miesięcy.</p> <p>Praktyka rozpoczyna się w dniu pierwszego wpisu i kończy w dniu ostatniego wpisu dokonanego w dzienniku praktyk.</p>
		<p>Przebieg praktyki dokumentuje dziennik praktyk; załącznikiem do dziennika jest harmonogram praktyk.</p> <p>W dzienniku praktyki zawodowej nie mogą być dokonywane zmiany lub poprawki, z wyjątkiem sprostowania omyłek pisarskich. Ewentualne zmiany lub poprawki mogą być zawarte w wyjaśnieniach kandydata załączonych do dziennika praktyki zawodowej.</p>

<sup>2</sup> Praktyka zawodowa i postępowanie kwalifikacyjne regulowane są przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.).

Publikacja jest kompleksowym opracowaniem problematyki gospodarki nieruchomościami, dotyczącym w szczególności kwestii wyceny nieruchomości. Opracowanie podejmuje zagadnienia z dziedziny:

- ekonomii, ze szczególnym uwzględnieniem spraw z zakresu bankowości, inwestycji w nieruchomości i rachunkowości,
- geodezji,
- planowania przestrzennego,
- budownictwa,
- rolnictwa i leśnictwa,
- statystyki i jej wykorzystania w analizach rynku nieruchomości,
- rzeczoznawstwa majątkowego,
- teorii wycen nieruchomości i jej praktycznego wykorzystania.

W obecnym wydaniu przy omawianiu problematyki wycen poszerzono prezentację możliwości wykorzystania elementów statystyki matematycznej do analizy rynku nieruchomości i wyceny nieruchomości.

Książka stanowi kompendium wiedzy potrzebnej wszystkim osobom, które zawodowo związane są z nieruchomościami i ich obsługą, a więc: rzeczoznawcom majątkowym oraz osobom, które przygotowują się do egzaminu państwowego otwierającego drogę do tego zawodu, a także wszystkim tym, którzy stykają się z szeroko pojętą problematyką nieruchomości: sędziom, radcom prawnym i adwokatom, również bankowcom i pracownikom administracji państwowej i samorządowej. Książka zainteresuje też zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8187-704-6



WOLTERS KLUWER POLECA

