

Spis treści

Wstęp	9
ROZDZIAŁ 1. Podstawowe informacje o nieruchomościach	13
1.1. Konstytucyjne gwarancje ochrony własności	13
1.2. Nieruchomość jako składnik mienia i przedmiot praw	18
1.3. Rodzaje i cechy nieruchomości	21
1.4. Części składowe, przynależności i pożytki	28
ROZDZIAŁ 2. Własność i inne prawa rzeczowe. Formy władania nieruchomością	33
2.1. Własność i współwłasność	33
2.2. Użytkowanie wieczyste	40
2.3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	47
2.4. Ograniczone prawa rzeczowe	57
2.4.1. Ogólna charakterystyka ograniczonych praw rzeczowych	57
2.4.2. Użytkowanie	58
2.4.3. Służebności	59
2.4.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	64
2.4.5. Zastaw	65
2.4.6. Hipoteka	68
2.1. Posiadanie	77
2.2. Najem i dzierżawa	83
ROZDZIAŁ 3. Rynek nieruchomości	94
3.1. Pojęcie rynku nieruchomości i czynniki wpływające na jego funkcjonowanie	94
3.2. Znaczenie rynku nieruchomości w gospodarce	102
3.3. Funkcje nieruchomości	104
3.4. Uczestnicy rynku nieruchomości	106
ROZDZIAŁ 4. Nieruchomość jako przedmiot obrotu rynkowego	109
4.1. Pojęcie obrotu nieruchomościami	109
4.2. Cena a wartość nieruchomości	114
4.3. Formy zdobywania nieruchomości na rynku	117

Spis treści

ROZDZIAŁ 5. Źródła informacji o nieruchomościach	119
5.1. Identyfikacja nieruchomości	119
5.2. Księgi wieczyste	125
5.3. Kataster nieruchomości	134
5.4. Mapa zasadnicza	147
5.5. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu.....	150
5.6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	154
 ROZDZIAŁ 6. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jako działalność zawodowa	 159
6.1 Status prawny pośrednika w obrocie nieruchomościami	159
6.1.1 Zakres czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami	160
6.1.2. Wymogi kwalifikacyjne	162
6.1.3. Kształcenie teoretyczne i praktyczne	163
6.1.4. System nadawania licencji zawodowych	166
6.1.5. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych	170
6.1.6. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami	171
6.1.7. Odpowiedzialność zawodowa i pojęcie szczególnej staranności.....	174
6.2. Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami	177
6.3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa pośredników w obrocie nieruchomościami .	185
 ROZDZIAŁ 7. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.....	 187
7.1. Forma i treść umowy	187
7.2. Prawa i obowiązki stron	189
7.3. Rodzaje umów pośrednictwa	191
7.4. Okres obowiązywania umowy	195
7.5. Wynagrodzenie pośrednika	196
 ROZDZIAŁ 8. Działalność zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami.....	 199
8.1. Cechy osobowościowe i wizerunek pośrednika.....	199
8.1.1. Znaczenie cech osobowości owych	199
8.1.2. Pierwsze wrażenie	201
8.1.3. Recepta na sukces	203
8.1. System wielokrotnego oferowania (MLS)	204
8.2. Pozyskiwanie nieruchomości do transakcji	208
8.3.1. Znajomość lokalnego rynku nieruchomości	208
8.3.2. Kontakty z właścicielami nieruchomości. Przyjęcie oferty	210
8.3.3. Weryfikacja stanu prawnego nieruchomości	212
8.3.4. Wizja lokalna - identyfikacja stanu użytkowego nieruchomości i weryfikacja ceny ofertowej.....	214
No.5. Plan reklamy i przygotowanie nieruchomości do prezentacji	216
8.1. Pozyskiwanie osób zainteresowanych transakcją.....	219
8.4.1. Kontakty z klientami kupującymi, analizowanie ich potrzeb i możliwości nabywczych	219
8.4.2. Prezentacja nieruchomości	223
8.1. Kojarzenie stron transakcji	225
8.5.1. Negocjowanie warunków transakcji.....	225
8.5.2. Mediacje między stronami transakcji	233
8.5.3. Techniki negocjacyjne	233

8.6	Czynności związane z zawarciem transakcji.....	237
8.6.1.	Ustalenie terminów związanych z zawarciem transakcji	237
8.6.2.	Sporządzenie umowy przedwstępnej.....	238
8.6.3.	Umowa warunkowa	240
8.6.4.	Zawarcie umowy ostatecznej	249
8.6.5.	Dokumentowanie przebiegu transakcji	250
ROZDZIAŁ 9. Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z innymi uczestnikami rynku nieruchomości		
9.1.	Współpraca z rzeczoznawcami majątkowymi	253
9.2.	Współpraca z zarządcami nieruchomości	256
9.3.	Notariusz w obrocie nieruchomościami	259
9.4.	Współpraca z innymi podmiotami	265
ROZDZIAŁ 10. Podatki i opłaty związane z nieruchomościami		
10.1.	Podatek i podstawy prawne opodatkowania.....	270
10.2.	Nieruchomość jako przedmiot opodatkowania.....	272
10.2.1.	Podatek od nieruchomości.....	273
10.2.2.	Podatek rolny	280
10.2.3.	Podatek leśny	287
10.3.	Podatki i opłaty występujące w obrocie nieruchomościami	290
10.3.1.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	290
10.3.2.	Podatek dochodowy	294
10.3.3.	Podatek od spadków i darowizn.....	313
10.3.4.	Podatek od towarów i usług (VAT)	322
10.3.5.	Taksa notarialna	333
ROZDZIAŁ 11. Zabezpieczenia finansowe i prawne stosowane w obrocie nieruchomościami		
11.1.	Informacje wprowadzające	340
11.2.	Zabezpieczanie transakcji	342
11.2.1.	Zabezpieczenia umowne	342
11.2.2.	Depozyty.....	346
11.2.3.	Rachunki powiernicze	350
11.2.4.	Weksle	352
11.2.5.	Zabezpieczenie hipoteczne	355
11.2.6.	Zabezpieczanie należności pośrednika	357
11.3.	Egzekucja komornicza.....	358
11.3.1.	Postępowanie i organy egzekucyjne.....	358
11.3.2.	Egzekucja z ruchomości	366
11.3.3.	Egzekucja z wynagrodzenia za pracę	367
11.3.4.	Egzekucja z rachunku bankowego	368
11.3.5.	Egzekucja z wierzytelności	369
11.3.6.	Egzekucja z nieruchomości	370
11.3.7.	Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości lub użytkowania wieczystego ...	381
11.3.8.	Egzekucja z innych praw majątkowych.....	383
11.3.9.	Podział sumy uzyskanej z egzekucji	384
12.	Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z instytucjami finansowymi i bankami.....	387

Spis treści

12.1. Finansowanie	
	transakcji w obrocie nieruchomościami.....	387
	12.2. Ryzyko finansowania na rynku nieruchomości	392
	12.3. Metody finansowania rynku nieruchomości	401
	12.4. Instytucje ubezpieczeniowe, fundusze emerytalne i powiernicze	404
	12.5. Produkty bankowe - kredyty i pożyczki.....	414
	12.6. Banki hipoteczne i kasy mieszkaniowe	417
	12.7. Rządowy program „Rodzina na swoim”.....	424
12.8.	Rachunek powierniczy - rachunek bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami	432
ROZDZIAŁ 13. Zarządzanie biurem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami		432
13.1.	Formy organizacyjno-prawne prowadzenia działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości	437
13.2.	Czynności związane z uruchomieniem działalności biura	437
	13.2.1. Ustalenie celów działalności i zadań biura, a także środków niezbędnych do uruchomienia działalności biura	439
	13.2.2. Analiza otoczenia rynkowego	441
	13.2.3. Rejestracja działalności gospodarczej oraz jej uruchomienie	445
13.1.	Organizacja i zarządzanie biurem pośrednictwa.....	453
13.2.	Zasady i techniki pracy biurowej.....	455
13.3.	Opodatkowanie działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami	461
13.4.	Monitorowanie otoczenia prawnego	461
	13.6.1. Ubezpieczenie działalności zawodowej.....	464
	13.6.2. Ochrona danych osobowych.....	470
	13.6.3. Zasady przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu	476
ROZDZIAŁ 14. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców		476
14.1.	Zakres regulacji ustawowej	477
14.2.	Pojęcie „cudzoziemiec”	479
14.3.	Zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców	484
14.4.	Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców bez zezwolenia	488
ROZDZIAŁ 15. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej		488
15.1.	Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości w Unii Europejskiej.....	497
15.2.	Zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami w państwach Unii Europejskiej	499
15.3.	Wpływ światowego kryzysu finansowego na europejskie rynki nieruchomości	514
15.4.	Przegląd rynków nieruchomości w Europie	527
ROZDZIAŁ 16. Doradztwo na rynku nieruchomości		527
16.1.	Doradztwo na rynku nieruchomości jako zawód	531
16.2.	Obszar i zakres działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami jako doradcy na rynku nieruchomości	533
16.3.	Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa	536
16.4.	Metody i narzędzia pracy pośrednika jako doradcy. Przykłady ekspertyz i doradztwa	536