

Spis treści

Od Redakcji.....	9
1. Organizacja i funkcjonowanie rynku nieruchomości (<i>Marek Bryx</i>)	13
1.1. Znaczenie nieruchomości w gospodarce	13
1.2. Cechy i rodzaje nieruchomości.....	15
1.3. Funkcje nieruchomości.....	20
1.4. Pojęcie rynku nieruchomości	23
1.5. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości	32
1.6. Uczestnicy rynku nieruchomości.....	36
1.7. Badanie i analiza trendów rynkowych.....	38
1.8. Wykorzystanie nieruchomości w zarządzaniu przedsiębiorstwem	43
2. Regulacje prawne dotyczące nieruchomości (<i>Grażyna Kołodziejka</i>).....	51
2.1. Podstawowe definicje i pojęcia	51
2.1.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego.....	51
2.1.2. Nieruchomości jako składnik mienia	52
2.1.3. Części składowe i przynależności	52
2.1.4. Pożytki	53
2.1.5. Przedsiębiorstwo i gospodarstwo rolne	53
2.2. Podstawy prawa rzeczowego	55
2.2.1. Istota praw rzeczowych	55
2.2.2. Własność.....	56
2.2.3. Użytkowanie wieczyste	59
2.2.4. Ograniczone prawa rzeczowe	60
2.2.5. Posiadanie	64
2.3. Księgi wieczyste jako podstawowe źródło informacji o stanie prawnym nieruchomości	65
2.3.1. Tło historyczne i prawne	65
2.3.2. Cele i zasady systemu ksiąg wieczystych.....	67
2.3.3. Treść ksiąg wieczystych	69
2.3.4. Postępowanie wieczystoksięgowe	72
2.3.5. Księga wieczysta prowadzona w systemie informatycznym	75

2.3.6. Odpisy ksiąg wieczystych	77
2.4. Obciążenia nieruchomości.....	78
2.4.1. Hipoteka jako podstawowa forma zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości	78
2.4.2. Ustanawianie hipoteki i jej rodzaje	81
2.4.3. Wygaśnięcie hipoteki	84
2.4.4. Inne obciążenia nieruchomości	86
2.5. Podatki i opłaty od nieruchomości	87
2.5.1. Definicje	87
2.5.2. Podatek leśny.....	88
2.5.3. Podatek rolny.....	88
2.5.4. Podatki i opłaty lokalne.....	89
2.5.5. Podatek od spadków i darowizn.....	89
2.5.6. Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	90
2.5.7. Opłata skarbowa	91
3. Rynkowa wartość nieruchomości (<i>Elżbieta Mączyńska</i>).....	93
3.1. Pojęcie i charakterystyka wartości nieruchomości.....	94
3.1.1. Wartość obiektywna i subiektywna.....	94
3.1.2. Funkcje i cele wyceny nieruchomości a ich wartość	97
3.1.3. Informacyjne podstawy wyceny	101
3.2. Rodzaje wartości	106
3.2.1. Wartość a cele wyceny	106
3.2.2. Rynkowa i odtworzeniowa wartość nieruchomości	108
3.2.3. Wartość katastralna	109
3.3. Podejścia, metody i techniki ustalania wartości nieruchomości	111
3.3.1. Podejście stosowane w przypadkach wycen szczególnych.....	114
3.4. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	116
3.5. Inwestycyjna (indywidualna) wartość nieruchomości	117
3.6. Przepływy pieniężne jako podstawa dochodowej i indywidualnej wyceny wartości nieruchomości	118
3.7. Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw	121
4. Zarządzanie nieruchomością	125
4.1. Podstawy zarządzania działalnością gospodarczą (<i>Miłosz Olszewski</i>)	125
4.1.1. Idea zarządzania	125
4.1.2. Proces zarządzania.....	126
4.2. Nieruchomość jako przedmiot zarządzania (<i>Miłosz Olszewski</i>).....	134
4.2.1. Charakterystyka zarządzanie nieruchomością.....	134

2.3.6. Odpisy ksiąg wieczystych	77
2.4. Obciążenia nieruchomości	78
2.4.1. Hipoteka jako podstawowa forma zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości	78
2.4.2. Ustanawianie hipoteki i jej rodzaje	81
2.4.3. Wygaśnięcie hipoteki	84
2.4.4. Inne obciążenia nieruchomości	86
2.5. Podatki i opłaty od nieruchomości	87
2.5.1. Definicje	87
2.5.2. Podatek leśny	88
2.5.3. Podatek rolny	88
2.5.4. Podatki i opłaty lokalne	89
2.5.5. Podatek od spadków i darowizn	89
2.5.6. Podatek od czynności cywilnoprawnych	90
2.5.7. Opłata skarbową	91
3. Rynkowa wartość nieruchomości (<i>Elżbieta Mączyńska</i>)	93
3.1. Pojęcie i charakterystyka wartości nieruchomości	94
3.1.1. Wartość obiektywna i subiektywna	94
3.1.2. Funkcje i cele wyceny nieruchomości a ich wartość	97
3.1.3. Informacyjne podstawy wyceny	101
3.2. Rodzaje wartości	106
3.2.1. Wartość a cele wyceny	106
3.2.2. Rynkowa i odtworzeniowa wartość nieruchomości	108
3.2.3. Wartość katastralna	109
3.3. Podejścia, metody i techniki ustalania wartości nieruchomości	111
3.3.1. Podejście stosowane w przypadkach wycen szczególnych	114
3.4. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	116
3.5. Inwestycyjna (indywidualna) wartość nieruchomości	117
3.6. Przepływy pieniężne jako podstawa dochodowej i indywidualnej wyceny wartości nieruchomości	H8
3.7. Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw	121
4. Zarządzanie nieruchomością	125
4.1. Podstawy <i>zarządzania</i> działalnością gospodarczą (<i>Milosz Olszewski</i>)	125
4.1.1. Idea <i>zarządzania</i>	125
4.1.2. Proces <i>zarządzania</i>	126
4.2. Nieruchomość jako przedmiot <i>zarządzania</i> (<i>Milosz Olszewski</i>)	134
4.2.1. Charakterystyka <i>zarządzania</i> nieruchomością	134

4.2.2. Istota zarządzania nieruchomością	134
4.2.3. Analiza uwarunkowań	136
4.2.4. Cele strategiczne	139
4.2.5. <i>Zarządzanie</i> nieruchomością - podejście finansowe	140
4.2.6. Rola zarządzającego nieruchomością	141
4.3. Bieżące zarządzanie obiektem (<i>Andrzej Forys</i>).....	142
4.3.1. Ochrona przeciwpożarowa	145
4.3.2. Zaopatrzenie w wodę, ochrona środowiska i utrzymanie czystości	148
4.3.3. Gospodarka energią cieplną w budynku	151
4.3.4. Prace konserwacyjne i remontowe w obiektach budowlanych	153
4.4. <i>Zarządzanie</i> najmem (<i>Teresa Konowska</i>).....	154
4.4.1. Regulacja prawna, istota i znaczenie najmu dla zagospodarowywania nieruchomości	156
4.4.2. Pozyskiwanie najemców.....	157
4.4.3. Negocjowanie umów najmu	159
4.4.4. Strona prawna umów najmu	160
4.4.5. Wykonywanie umów najmu i utrzymanie najemców w nieruchomości	167
4.5. Narzędzia wspomagające prace zarządcy (<i>Teresa Konowska</i>).....	168
4.5.1. Plan zarządzania	168
4.5.2. Biznesplan	178
4.5.3. Systemy informatyczne.....	180
5. Ekonomiczno-finansowe aspekty zarządzania nieruchomością.....	187
5.1. Rachunkowość (<i>Ryszard Matkowski</i>).....	187
5.1.1. Zagadnienia ogólne.....	187
5.1.2. Księgowość.....	191
5.1.3. Rachunek kosztów	192
5.1.4. Sprawozdanie finansowe	193
5.2. Amortyzacja (<i>Ryszard Matkowski</i>).....	199
5.3. Analiza ekonomiczno-finansowa (<i>Ryszard Matkowski</i>).....	201
5.4. Budżetowanie i kalkulacja kosztów (<i>Iwona Forys</i>).....	206
5.4.1. Budżet nieruchomości	206
5.4.2. Kalkulacja kosztów	211
5.5. Efektywność inwestycji (<i>Iwona Forys</i>).....	214
5.5.1. Wskaźniki dynamiczne	215
5.5.2. Wskaźniki statyczne	220

5.6. Efektywność zarządzania (Iwona Foryś)	221
6. Zarządzanie ryzykiem utraty mienia, bezpieczeństwa, awarii, odpowiedzialności cywilnoprawnej (Iwona Foryś)	225
6.1. Źródła i rodzaje zagrożeń.....	225
6.2. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe, elektryczne, gazowe.....	229
6.3. Woda, substancje chemiczne, wentylacja, promieniowane, hałas	230
6.4. Oznaczenia i sprzęt zapewniający bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości	231
6.5. Przepisy BHP.....	234
6.6. Ochrona mienia	236
6.6.1. Pożar	236
6.6.2. Kradzież.....	237
6.6.3. Zagrożenia dla środowiska	239
6.7. Procedury postępowania w sytuacjach kryzysowych.....	239
6.8. Ubezpieczenia.....	241
7. Sytuacja prawna i zawodowa zarządcy nieruchomości (Marek Bryx, Zbigniew Brzeziński)	247
7.1. Sytuacja prawna zarządcy.....	247
7.1.1. Regulacje prawne dotyczące zawodu.....	247
7.1.2. Prawo zarządcy nieruchomości do wykonywania zawodu.....	250
7.1.3. Prawo zarządcy do wynagrodzenia.....	256
7.1.4. Odpowiedzialność zawodowa i karna zarządcy nieruchomości	258
7.2. Jak zostać zarządcą - procedura kwalifikacyjna.....	261
7.2.1. System nadawania licencji zawodowych.....	261
7.2.2. Postępowanie kwalifikacyjne	262
7.2.3. Praktyki zawodowe.....	264
7.3. Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości.....	265
Aneks. Pytania kontrolne i zadania obliczeniowe (Iwona Foryś).....	271
Bibliografia	289