

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (**nieruchomość gruntowa**), jak również budynki trwale z gruntem związane (**nieruchomość budynkowa**) lub części takich budynków (**nieruchomość lokalowa**), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Powstanie nieruchomości:

- **wyodrębnienie fizyczne** (określenie powierzchni granicami zewnętrznymi)
- **wyodrębnienie prawne** (określenie podmiotu własności)

Działka ewidencyjna - najmniejsza jednostka wyodrębnienia geodezyjnego; ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii graficznych

Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

Część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Uwarunkowania istnienia nieruchomości gruntowej:

- **odrębność fizyczna** (określone granice)
- **odrębność prawna** (posiadanie właściciela)

W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu **własność gruntu** rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.

Samodzielny lokal mieszkalny to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub celów innych niż mieszkalne.

Samodzielność lokalu stwierdza starosta.

Lokal niesamodzielny – ze wspólnymi pomieszczeniami do używania np.:

- niektóre lokale komunalne,
- pokoje w akademiku,
- lokale w hotelach pracowniczych.

Skład nieruchomości lokalowej:

- samodzielny lokal
- pomieszczenia przynależne
- udział w nieruchomości wspólnej

Nieruchomość wspólna to: grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Części wspólne to przykładowo:

- grunt pod budynkiem i wokół
- korytarze, windy,
- elewacje zewnętrzne,

- instalacje, dach,
- ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne

Właściciel lokalu wyodrębnionego, jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, a także gruntu (lub współużytkownikiem wieczystym gruntu).

U - udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej

$$U = \frac{P_u}{\sum P_{ui}} * 100\%$$

P_u -powierzchnia użytkowa lokalu + powierzchnia pomieszczeń przynależnych

$\sum P_{ui}$ - łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi

Wspólnota mieszkaniowa

- zrzeczenie wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych położonych w ramach określonej nieruchomości
- nie posiada os prawnej ale może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną
- powstaje w celu wspólnego dbania o nieruchomość wspólną i zarządzania nią

Typy nieruchomości według celu nabycia i sposoby korzystania:

*na **potrzeby własne**

- nieruchomości zajmowane przez właściciela
- nieruchomości niekomercyjne

*w **celach inwestycyjnych**

- nieruchomości inwestycyjne
- nieruchomości komercyjne

Typy nieruchomości według rodzaju właściciela:

*nieruchomości **prywatne**

*nieruchomości **publiczne**

-**państwowe**

-**samorządowe**

Cechy nieruchomości:

- **fizyczne**: złożoność fizyczna, stałość w miejscu, trwałość, różnorodność, niepodzielność
- **ekonomiczne**: rzadkość, lokalizacja, współzależność, duża kapitałochłonność, mała płynność
- **instytucjonalno-prawne**: otoczenie prawne, otoczenie instytucjonalne

Funkcje nieruchomości w przestrzeni społeczno-gospodarczej:

- ziemia jako **czynnik produkcji**
- **przestrzeń życia** i prowadzenia działalności gospodarczej
- **towar**
- obiekt **inwestycyjny**
- **lokata** kapitału

- źródło uzyskiwania **dochodów**
- obiekt **zastawny**
- obiekt **fiskalny**
- obiekt **zarządzania**
- obiekt **użytkowy**

Źródła prawa regulujące:

- konstytucja
- ustawy
- rozporządzenia

Wiązki praw:

- **prawa rzeczowe**: własność/współwłasność, użytkowanie wieczyste gruntu
- **ograniczone prawa rzeczowe**: użytkowanie, spółdzielcze własnościowe prawo, służebności, hipoteka
- **prawa zobowiązaniowe**: najem, dzierżawa, leasing, użyczenie, dożywocie

Własność:

Nabywanie prawa własności:

w drodze umowy (sprzedaż, darowizna) - forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności
zasiedzenie gdy posiadaczem samoistnym nieruchomości jest osoba, która nie jest jej właścicielem

uwłaszczenie - nadanie przez państwo własności rzeczy podmiotowi, który nie był jej właścicielem

nacjonalizacja - akt generalny rangi ustawowej przenoszący własność nieruchomości na skarb państwa

wywłaszczenie - akt indywidualny, na mocy którego właściciel zostaje pozbawiony własności ściśle określonej nieruchomości

Forma przeniesienia własności - **akt notarialny**

Uprawnienia właścicieli:

do korzystania z nieruchomości

do rozporządzania nieruchomością

Ograniczenie własności:

ustawy, zasady współżycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie

Współwłasność - występuje gdy jeden przedmiot własności należy do kilku podmiotów niepodzielnie

współwłasność łączna, np. w przypadku współwłasności ustawowej małżeńskiej, udziały współwłaścicieli nie są określone

współwłasność w częściach ułamkowych - udziały są określone odpowiednim ułamkiem. Można domagać się zniesienia współwłasności (podział na tyle części ile jest współwłaścicieli, przyznanie własności jednemu ze spłatą pozostałych, sprzedaż w drodze licytacji i podział uzyskanej kwoty)

Użytkowanie wieczyste - to prawo długotrwałego korzystania z gruntów oraz możliwość rozporządzania tym prawem.

Ograniczenie w korzystaniu z użytkowania wieczystego: ustawy, zasady współżycia

społecznego oraz umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

Terminowość: 40-99lat; możliwość przedłużenia

Odpłatność: pierwsza i opłaty roczne

Forma ustanowienia prawa: akt notarialny, wpis do KW

Utrata prawa: upływ czasu, rozwiązanie umowy, zrzeczenie się, przekształcenie na własność, rozwiązanie umowy ze względu na jej nienależyte wykonanie, wywłaszczenie

Użytkowanie:

Przedmiot prawa: Nieruchomość- grunt, budynek, lokal

Sposób korzystania: prawo do używania i pobierania pożytków (zakres użytkowania można ograniczyć)

Terminowość: prawo terminowe bądź bezterminowe

Zbywalność: prawo niezbywalne (nie podlega dziedziczeniu)

Odpłatność: prawo odpłatne bądź nieodpłatne

Wygaśnięcie prawa: po upływie okresu na który zostało ustanowione, niewykonywanie prawa przez lat 10, najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej

Służebność gruntowa:

Przykłady służebności gruntowej: służebność dojazdu do nieruchomości, prawo przejścia, przejazdu, przepędu bydła, korzystania ze studni, zbioru owoców, połowu ryb, wydobywania żwiru, służebności widoku z okien lub światła, pobierania ściółki z cudzego lasu, prawo oparcia budynku o budynek sąsiada, ograniczenie wysokości zabudowy.

Służebność osobista

Podmiot: osoba fizyczna

Terminowość: wygasa ze śmiercią

Niezbywalna, nie można przenieść uprawnień do jej wykonywania, nie można jej nabyć w drodze zasiedzenia.

Przykłady: prawo dożywotniego zamieszkiwania, zbioru owoców, połowu ryb, wydobywania żwiru, droga dojazdowa przysługująca określonej osobie fizycznej.

Hipoteka-służy zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Podmioty: osoby fizyczne, osoby prawne (razdziej)

Przedmiot: lokal

Rodzaj prawa: prawo rzeczowe ograniczone, własność nieruchomości przysługuje spółdzielni mieszkaniowej

Zbywalność: zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji

Powstawanie: akt notarialny

Uprawnienia: do korzystania, do rozporządzania, możliwość przekształcenia we własność hipoteczną, możliwość założenia księgi

Źródła informacji o nieruchomościach:

księgi wieczyste(kaster prawny), ewidencja nieruchomości(kaster fizyczny), plan miejscowy, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, mapa zasadnicza z nakładkami tematycznymi, akty notarialne, dokumentacja budowlana

Funkcje rejestrów:

ewidencyjna, informacyjna, ochronna, prawotwórcza, kontrolna, fiskalna.

Księga wieczysta prowadzona w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Opiera się na

- **jawności formalnej** (są dla każdego dostępne, treść jest jawna)
- **jawności materialnej** (domniemanie zgodności z stanem prawnym)
- **rękojmia publiczne** wiary ksiąg wieczystych

4 działy:

- I. O-oznaczenie nieruchomości
Sp-spis praw związanych z własności
- II. wpisy dotyczące własności użytkowania wieczystego
- III. ograniczone prawa rzeczowe (z wyjątkiem hipotek), prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości
- IV. hipoteki, z dokładnym określeniem wysokości, waluty, zakresu, rodzaju, pierwszeństwa, cech

Ewidencja gruntów i nieruchomości - jednolity dla kraju, na bieżąco aktualizowany spójny system informacyjny o gruntach, budynkach i lokalach.

Informacje: dane liczbowe i opisowe dotyczące gruntów, budynków i lokali; dane dotyczące właścicieli nieruchomości bądź w razie braku danych o właścicielach-dane osób i jednostek, które tymi nieruchomościami władają.

Dane o gruntach: numer działki ewidencyjnej, pole powierzchni, opis granic, pole powierzchni konturów użytkowych gruntów i klas gleboznawczych, oznaczenie w KW

Dane o budynkach: numer ewidencyjny i porządkowy budynku, opis konturu budynku, nr działek ewidencyjnych na których znajduje się budynek, oznaczenie funkcji podstawowej budynku, powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji, liczba i numer lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe, powierzchnia użytkowa wszystkich lokali, nr rejestru zabytków

Dane o lokalach: nr lokalu i nr ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal, oznaczenie funkcji użytkowej lokalu, liczba izb wchodzących w skład lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego- określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady gospodarowania przestrzennego; ma charakter obowiązkowy; jest wyjściowym opracowaniem planistycznym, analizującym potrzeby i możliwości gminy, stanowiące bazę dla sporządzania planów miejscowych; przygotowywane przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta; uwzględnia zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Określa: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy; obszary oraz zasady ochrony środowiska, dziedzictwa

kulturowego i zabytków; kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - jest aktem prawa miejscowego; składa się z części opisowej i graficznej; ma dołączoną prognozę oddziaływania na środowisko.

Określa: przeznaczenie terenów oraz linie rozciągające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania tereny, w tym linie zabudowy gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

Cena jest wewnętrznym wyrazem wartości; wartość nie zawsze jest równa cenie

Czynniki przyczyniające się do odchyleń pomiędzy ceną a wartością

forma obrotu: transakcja prywatna, forma przetargu

interwencjonizm państwowy: preferencje fiskalne, stosowanie bonifikat

warunki transakcji: szybka sprzedaż, zbycie pomiędzy podmiotami powiązanymi

nieracjonalne zachowania kupujących: szczególne motywacje kupującego, zachowania snobistyczne

sztuka negocjacji

bąble rynkowe: oderwanie cen od tzw. fundamentów

Czynniki kształtujące wartość nieruchomości:

Czynniki fizyczne-lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, ukształtowanie terenu, nasłonecznienie, kształt, wielkość działki, wiek budynku, zużycie techniczne budynku, funkcjonalność, dojazd, technologia budynku, uzbrojenie działki itp.

Czynniki ekonomiczne – stan rozwoju gospodarczego, poziom bezrobocia, zamożność społeczeństwa , oprocentowanie kredytów itp.

Czynniki prawne – plan zagospodarowania, formy władania nieruchomościami, swoboda udziału w transakcjach, system podatkowy, system opłat, ulgi podatkowe, wymogi ochrony środowiska itp.

Czynniki środowiskowe – sytuacja demograficzna regionu (wielkość rodzin, styl życia, przyzwyczajenia), moda, otoczenie nieruchomości (dostępność usług, centrów handlowych), sąsiedztwo, skażenie środowiska itp.

Warunki stawiane transakcjom rynkowym:

strony umowy były od siebie niezależne,

nie działały w sytuacji przymusowej

miały stanowczy zamiar zawarcia umowy

upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu; stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Wartość katastralną ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Stanowi ją wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

ustalana na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy (przy wykorzystaniu cen transakcyjnych z tej gminy lub gmin sąsiadujących)

Rzeczoznawcy - określają wartość nieruchomości; jest to zawód zaufania publicznego; osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości; przy wycenie mają obowiązek kierować się zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych.

Proces:

Etap I: ukończenie studiów wyższych, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, lub ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości;

Etap II: odbycie praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości u osoby, która wykonuje działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego w sposób nieprzerwany minimum 5 lat; praktyka zawodowa nie może trwać krócej niż 12 miesięcy: na praktyce kandydat:

uczestniczy w wykonywaniu czynności związanych z szacowaniem nieruchomości, samodzielnie sporządza 15 operatów szacunkowych zgodnie z wymogami rozporządzenia, zapoznaje się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji oraz innych źródeł informacji o nieruchomościach

Etap III: Przejście z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego; Etap wstępny – sprawdzenie warunków formalnych wymaganych przed przystąpieniem do egzaminu
Egzamin:

Pisemny – test 90 pytań wielokrotnego wyboru (max 90 p.) oraz zadanie praktyczne (max 10 p.) – czas trwania 150 minut – egzamin zdany min. 70 p.,

Ustny – obrona 3 z 15 operatów (wybranych przez Komisję), od 6 do 12 pytań od członków Komisji Egzaminacyjnej + dowolna liczba pytań uzupełniających.

Wpis do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych

Wycena nieruchomości - postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości

Cele przeprowadzania wyceny:

określenie **odszkodowania** za wywłaszczone nieruchomości;

określenie wartości nieruchomości dla ustalenia **ceny wywoławczej** dla trybu przetargowego przy sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste przez podmiot publiczny

określenie wartości nieruchomości dla ustalenia **opłaty planistycznej**

określenie wartości nieruchomości dla ustalenia **opłat adiacenckich**

określenie wartości nieruchomości dla aktualizacji **opłat z tytułu użytkowania wieczystego** lub trwałego zarządu

określenie wartości nieruchomości przy **wycenie majątku** przedsiębiorstw państwowych i spółek w procesie zmian własnościowych

określenie wartości nieruchomości dla ustalenia **kredytu hipotecznego** i ustanowienia hipoteki

Metodologia wyceny:

podejście porównawcze - polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

podejście dochodowe - polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub takich, które dochód mogą przynosić.

podejście kosztowe - stosuje się do określenia wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

podejście mieszane - stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości w sytuacji, gdy nie można skorzystać z podejścia porównawczego lub dochodowego.

Opłata adiacencka - opłata dotycząca właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek następujących zdarzeń:

- podział nieruchomości(max30%),
- scalenie i podział nieruchomości(max 50%),
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Pytania z PGN

nieruchomości.o jakich rodzajach(typach) nieruchomości mówi ustawa? cechy nieruchomości odróżniające ją od

Pytania z dwóch kolokwio-egzaminów z tego roku z tymi samymi osobami:

1. Rodzaje nieruchomości,
2. cechy nieruchomości,
3. były jakieś informacje które należało przyporządkować do np. KW / jakich informacji o właścicielu możemy się dowiedzieć z KW
4. Chcesz wybudować dom - do jakich instytucji trzeba się udać i z jakich źródeł skorzystać,
5. do jakich rejestrów sięgnąć gdy jesteśmy zainteresowani kupnem konkretnej nieruchomości?
6. co wg, ciebie należy zmienić w opodatkowaniu nieruchomości
7. Wymienić Prawa rzeczowe
8. Wymienić ograniczone prawa rzeczowe
9. wyliczyć udziały+ pytanie: jaki wyniesie zysk z reklamy na budynku? (odp nikt nie ma zysku)
10. wyliczyć coś z scalania i podziału nieruchomości
11. co trzeba zrobić żeby zostać rzeczoznawcą majątkowym?
12. co to jest uwłaszczenie?
13. facet zbudował 2 domy na gruncie w użytkowaniu wieczystym w 1 domu mieszka on a w 2 jego matka i brat. jakie tu występują wiązki praw?