

Spis treści

1. Wprowadzenie	7
2. Zarys gospodarki nieruchomościami	8
2.1. Rys historyczny gospodarki nieruchomościami	8
2.2. Podstawy prawne gospodarki nieruchomościami	11
2.2.1. Wybrane regulacje prawne dotyczące gospodarki nieruchomościami w latach 1989–1992	29
2.2.2. Wybrane przepisy dotyczące gospodarki nieruchomościami w latach 1944–2003	40
2.2.3. Wybrane podstawy prawne gospodarki nieruchomościami stan na luty 2006 roku	47
2.3. Istota, cel i zakres gospodarki nieruchomościami	60
2.3.1. Istota gospodarki nieruchomościami	60
2.3.2. Gospodarka przestrzenna a gospodarka nieruchomościami	63
2.3.3. Przedmiotowy i podmiotowy zakres gospodarki nieruchomościami	71
2.3.4. Gospodarka nieruchomościami w ujęciu dynamicznym	80
2.3.5. Ujęcie systemowe gospodarki nieruchomościami	87
2.3.6. Gospodarka nieruchomościami jako proces decyzyjny	96
2.4. Kompetencje organów administracji publicznej w sprawach	98
2.5. Znaczenie geodezyjnych źródeł danych w gospodarce nieruchomościami	109
2.5.1. Systematyka informacji wykorzystywanych w gospodarce nieruchomościami	111
2.5.2. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami	112
2.5.3. Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach	114
3. Wybrane procedury gospodarki nieruchomościami	125
3.1. Obrót nieruchomościami publicznymi	125
3.1.1. Procedura zbywania nieruchomości w trybie przetargowym ...	128
3.1.2. Etapy procedury zbycia nieruchomości w trybie przetargowym .	131
3.1.3. Formy przetargów	136
3.2. Ustanowienie trwałego zarządu	138
3.2.1. Rys historyczny i pojęcie trwałego zarządu	138
3.2.2. Aktualizacja opłat rocznych za trwały zarząd	142
3.2.3. Wygaśnięcie trwałego zarządu	143
3.3. Ustanawianie odrębnej własności lokali i ich zbywanie na rzecz dotychczasowych najemców	145
3.3.1. Przepisy prawne i rys historyczny ustanawiania odrębnej własności lokali	145
3.3.2. Zasady ustanawiania odrębnej własności lokali	148
3.3.3. Procedura ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz dotychczasowych najemców	151

3.3.4. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	154
3.4. Sprzedaż nieruchomości na rzecz cudzoziemców	156
3.4.1. Zakres regulacji ustawy	156
3.4.2. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń	159
3.4.3. Wyłączenia i wyjątki w stosowaniu przepisów ustawy	164
3.4.4. Nabywanie nieruchomości w krajach członkowskich Unii Europejskiej	165
3.5. Podziały nieruchomości	168
3.5.1. Aspekty prawne podziału nieruchomości	168
3.5.2. Procedury administracyjnoprawne podziału nieruchomości	170
3.5.3. Podział nieruchomości kreatorem wzrostu wartości	175
3.6. Scalenie i podział nieruchomości	177
3.6.1. Istota scalenia i podziału nieruchomości	177
3.6.2. Procedura scalenia i podziału nieruchomości	178
3.6.3. Rozliczenia przy scaleniu i podziale nieruchomości	182
3.7. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	185
3.8. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	188
3.8.1. Geneza i istota opłat adiacenckich	188
3.8.2. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem	190
3.8.3. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej scaleniem i podziałem	193
3.8.4. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej	196
3.9. Wywłaszczenie i zwroty wywłaszczonych nieruchomości	199
3.9.1. Istota wywłaszczenia nieruchomości	199
3.9.2. Wykaz wybranych aktów prawnych związanych z wywłaszczeniem nieruchomości od 1949 roku	201
3.9.3. Wywłaszczenie wg ustawy o gospodarce nieruchomościami	202
3.9.4. Szczególne zasady wywłaszczenia nieruchomości na potrzeby budowy autostrad	209
3.9.5. Szczególne zasady wywłaszczenia nieruchomości na potrzeby budowy linii kolejowych	210
3.9.6. Ogólna charakterystyka wywłaszczenia	212
3.9.7. Analiza porównawcza wywłaszczenia w Polsce i w Niemczech	213
3.9.8. Zwroty wywłaszczonych nieruchomości	216
3.9.9. Syntetyczne ujęcie procedury wywłaszczenia nieruchomości	219
4. Aspekty prawne i metodyczne wyceny nieruchomości	231
4.1. Określanie wartości rynkowej nieruchomości	236
4.1.1. Zasady szacowania nieruchomości podejściem porównawczym	237
4.1.2. Zasady szacowania nieruchomości podejściem dochodowym	244

4.1.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości podejściem mieszanym	249
4.2. Zasady określania wartości odtworzeniowej	254
4.3. Zasady określania wartości katastralnej	262
5. Orzecznictwo do wybranych artykułów ustawy o gospodarce nieruchomościami	273
5.1. Przepisy ogólne	273
5.1.1. Zakres merytoryczny ustawy	273
5.1.2. Poprzedni właściciel	285
5.1.3. Cele publiczne	291
5.1.4. Organ wyższego stopnia	295
5.2. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego	301
5.2.1. Organy reprezentujące	301
5.2.2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości	304
5.3. Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ...	310
5.3.1. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego	310
5.3.2. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	311
5.3.3. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości	316
5.4. Zasady ustalania cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości	327
5.4.1. Bonifikata z tytułu nabycia nieruchomości	327
5.4.2. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	336
5.4.3. Bonifikaty od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	346
5.4.4. Aktualizacja opłat rocznych	351
5.5. Podziały nieruchomości	354
5.5.1. Zakres regulacji podziału nieruchomości w ustawie	354
5.5.2. Zgodność podziału z prawem miejscowym	357
5.5.3. Podziały nieruchomości z urzędu	373
5.5.4. Wydzielenie gruntów pod drogi w wyniku podziału	396
5.5.5. Opłata adiacencka z tytułu podziału	400
5.6. Prawo pierwokupu	412
5.7. Wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości	421
5.7.1. Zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości	421
5.7.2. Ograniczenie prawa do nieruchomości	427
5.7.3. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	428
5.7.4. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości	438
5.8. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej ...	456
5.9. Uwłaszczenie	464
6. Przykładowe wzory dokumentacji administracyjnoprawnej	485
7. Literatura	508
8. Wykaz skrótów	510