

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

D E B I U T Y S T U D E N C K I E

2024

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

pod redakcją
Aleksandry Łakomiak



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2024

Recenzja

Marta Nowak

Redakcja wydawnicza

Agata Wójcicka-Kołodziej

Korekta

Katarzyna Gwizda

Skład i łamanie

Adam Dębski

Projekt okładki

Beata Dębska

Na okładce wykorzystano zdjęcia z zasobów Adobe Stock

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa

Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0).

Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>



ISBN 978-83-68394-10-8 (wersja drukowana)

ISBN 978-83-68394-11-5 (wersja elektroniczna)

DOI: 10.15611/2024.11.5

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp	7
Małgorzata Huk , Dobrowolne badanie kosztów nieruchomości przez biegłego rewidenta	9
Oliwia Lipowczan , Analiza różnic w opodatkowaniu górnictwa – podatek od wydobywania kopalin a podatek od nieruchomości	22
Marta Łachańska , Nieuczciwe praktyki na rynku nieruchomości	34
Daria Łopata , Efektywność scalania gruntów	47
Oliwia Michta , Istota i rodzaje nieruchomości	59
Marta Pytlowany , Polski zasób nieruchomości i gospodarowanie nim	71
Anna Piekorz , Spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu a prawo odrębnej własności – analiza, porównanie i ocena	84
Radosław Ochrem , Kontrola kosztów budowy drogi ekspresowej	95
Amelia Smużniak-Rupieta , Użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej i problem określenia jego wartości	108

Wstęp

Do Czytelników trafia trzeci tom „Debiutów Studenckich”, dotyczący gospodarki nieruchomościami. To wydanie uznaję za wyjątkowe, ponieważ aż siedmiu z dziewięciu autorów jest studentami pierwszego roku studiów. Tak wysoki udział młodych naukowców świadczy o ich zaangażowaniu w zdobywanie wiedzy.

O wyjątkowości tego wydania niech świadczy również rodzaj podmiotów przyjętych w rozważaniach za studia przypadków. Zostały do nich zaliczone jednostki coraz liczniej działające w Polsce, takie jak wspólnoty mieszkaniowe, występujące incydentalnie lub wręcz jedyne. Na dowód tych ostatnich przytoczyć należy chociażby instytucję Krajowego Zasobu Nieruchomości, który ma wspierać w działaniu rządowy program rozwoju budownictwa społecznego – Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową, czy kombinat zajmujący się wydobywaniem miedzi i srebra KGHM SA.

Specyfika podmiotów badawczych wpłynęła na rozpatrywany w opracowaniach przedmiot zainteresowania. Miał on wpływ na określenie problematyki badawczej, wymagającej wyjaśnienia istoty, a zatem cech charakteryzujących nieruchomości i mających jednocześnie wpływ na ich podział na gruntowe, budynkowe i lokalowe. Nieruchomości stanowią przedmiot badań studentów, którzy rozpatrują je w kontekście własności Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz użytkowania wieczystego, a także ograniczonych praw rzeczowych.

Autorzy poszczególnych opracowań udzielili licznych odpowiedzi na nurtujące ich pytania, jak np. na czym polega tytułowe gospodarowanie nieruchomościami. Jak wynika z ich analiz obejmuje ona racjonalne i prawidłowe – zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i jawności – gospodarowanie, w tym państwowym zasobem nieruchomości. Nową jakość gospodarce mogą przynieść również działania modernizujące przestarzałe rozwiązania w obszarze geodezji. Za jedno z kluczowych narzędzi umożliwiających zmiany uznany został proces scalania gruntów.

I w tym wydaniu „Debiutów Studenckich” poruszono również problematykę podatków. Analizie poddano zasady opodatkowania sektora górniczego w Polsce ze skupieniem uwagi na porównaniu podatku od wydobywania kopalin z podatkiem od nieruchomości. Zwrócono również uwagę na nieuczciwe praktyki deweloperów (tzw. patodeweloperów), przedsiębiorców działających w sposób, który w społeczeństwie może być uznany za kontrowersyjny i nieuczciwy.

W pracach koncentrowano się również na badaniu kosztów nieruchomości, analizowano korzystne i niekorzystne odchylenia kosztów czy wiarygodność ich prezentacji w sprawozdaniu finansowym. W pierwszym przypadku starano się odpowiedzieć na pytania: W których kategoriach kosztów budowy mogą wystąpić ewentualne odchylenia od zaplanowanych i jakie mogą być tego przyczyny? W drugim przypadku udzielono odpowiedzi na pytanie o stosowane przez biegłego rewidenta procedury badania kosztów utrzymania nieruchomości, otrzymującego

dobrowolne zlecenie potwierdzenia wiarygodności zaprezentowanych na ich temat danych.

Oddając Czytelnikom trzecie wydanie „Debiutów Studenckich” dotyczące nieruchomości, składam Autorom podziękowania za zaangażowanie w opracowanie wartościowych treści.

Aleksandra Łakomiał