

## RECENZJA



Roman Niemczyk jest autorem licznych opracowań z zakresu finansów i rachunkowości. Świadczą o tym między innymi takie publikacje, jak: „Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych”, „Rachunkowość małych i średnich przedsiębiorstw”, „Poradnik bankowca”, czy „Funkcjonowanie jednostki w nowej ustawie o rachunkowości”. Tym samym recenzowana książka, pod względem tematyki w niej poruszanej, stanowi nowość w dorobku autora. Ze względu na doświadczenie autora w opracowywaniu publikacji z zakresu rachunkowości, w książce pt. „Gospodarka i obrót nieruchomościami” nie brakuje licznych odwołań do tej dziedziny. Głównymi zagadnieniami w książce, wokół których skupia swoją uwagę autor są metody i podejścia wyceny nieruchomości, dość obszernie opracowane zagadnienie powszechnej taksacji oraz katastru nieruchomości.

Książka zawiera sześć rozdziałów: I – Podstawowe pojęcia i kategorie, II – Podatek od gruntów i budynków stosowanych w działalności gospodarczej, III – Wycena nieruchomości w krajach zachodnich, IV – Zarządzanie i wycena nieruchomości, V – Metody wyceny nieruchomości, VI – Metodyka i jakość danych w wycenie nieruchomości.

Książkę otwiera rozdział zawierający charakterystykę podstawowych pojęć i zagadnień ogólnej tematyki nieruchomości. Został on podzielony na trzy podrozdziały: „Charakterystyka podstawowych pojęć”, „Podstawowe kategorie dotyczące szacowania wartości nieruchomości” oraz „Ogólna charakterystyka podatku katastralnego i katastru”. Autor dużą uwagę skupia na zagadnieniach dotyczących powszechnej taksacji, katastru nieruchomości, ale także licznych pojęciach szeroko pojętej matematyki finansowej oraz rachunkowości finansowej. Zagadnienia nie są uporządkowane w kolejności alfabetycznej, lecz podzielone według odrębnych kategorii, co stanowi celowy zabieg autora.

Drugi rozdział porusza zagadnienia podatku od gruntów i budynków stosowanych w działalności gospodarczej. Rozdział został poświęcony podatkowi od nieruchomości jako podatkowi lokalne-

mu. Autor w tej części książki szczegółowo opisuje, zgodnie z ustawą z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zasady określania wysokości stawek podatku od nieruchomości, terminów płatności, zasady zwolnień od płacenia podatku, ale także sposób składania informacji o nieruchomościach oraz deklaracji na podatek nieruchomości. W drugiej części rozdziału autor porusza problem braku definicji budynków związanych z działalnością gospodarczą w obowiązujących przepisach prawnych, tym samym zwraca uwagę na liczne orzecznictwo w tym zakresie.

Charakterystykę wyceny nieruchomości w krajach zachodnich zawiera rozdział trzeci książki. Opis obejmuje metody, podejścia, techniki i zasady wyceny nieruchomości w Stanach Zjednoczonych oraz krajach Europy Zachodniej. Przywołane zostają międzynarodowe powszechnie stosowane definicje wyceny nieruchomości, takie jak wartość rynkowa nieruchomości, stopa kapitalizacji, dochód z nieruchomości.

Zarządzanie i wycena nieruchomości to tytuł kolejnego rozdziału. W tej części książki autor podjął próbę udowodnienia silnych zależności między wartością nieruchomości a ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyjaśniając przy tym pojęcie wartości rynkowej nieruchomości. Kolejny podrozdział to charakterystyka rynku nieruchomości, jego cech, cykliczności oraz etapów jego rozwoju. Dwa ostatnie podrozdziały dotyczą specyfiki zarządzania nieruchomością oraz charakterystyki rynku nieruchomości inwestycyjnych.

Piąty i szósty rozdział książki stanowi swego rodzaju podsumowanie i usystematyzowanie wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości. Autor dokonuje charakterystyki podejścia porównawczego, kosztowego i dochodowego w wycenie nieruchomości, przy okazji wyjaśniając podstawowe pojęcia z zakresu matematyki finansowej. Oprócz tego autor opisuje istotę wartości nieruchomości i przywołuje definicje między innymi wartości bankowo-hipotecznej, użytkowej, odszkodowawczej i księgowej.

Tytuł książki zawsze i jednoznacznie winien określać jej tematykę, prowadzone rozważania. Niestety zawartość recenzowanej pracy zupełnie nie odzwierciedla zapowiedzi zawartej w tytule. Brakuje tutaj analizy a nawet ogólnego określenia istoty gospodarki nieruchomościami. Główny nacisk w książce położony został na zagadnieniach wyceny nieruchomości, o czym nie można dowiedzieć się z tytułu. Również pozostałe rozważania dotyczące m.in. zarządzania nieruchomościami, podatku od nieruchomości nie przystają do tytułu pracy. Zadeklarowana w tytule problematyka obrotu nieruchomościami również nie została podjęta w rozważaniach. Czytelnik, kierujący się tytułem pracy będzie czuł się mocno zawiedziony, studiując pracę.

W książce można również odnaleźć wiele rozbieżności i niespójności w formułowanych definicjach bądź też określeniach, które albo powszechnie nie funkcjonują, albo też są inaczej definiowane w literaturze przedmiotu. Bibliografia stanowi spis literatury traktującej głównie o rachunkowości i trudno odnaleźć w niej źródła o gospodarowaniu i obrocie nieruchomościami.

Układ książki jest niespójny, a treści w poszczególnych rozdziałach i podrozdziałach zostały niewłaściwie uporządkowane, bez uwzględnienia uwarunkowań wynikających z tytułu pracy. Dla przykładu zupełnie nieuzasadnione jest umieszczenie podrozdziału dotyczącego nieruchomości lokalowych, gdzie autor opisuje sposoby ustanowienia odrębnej własności, czy też pojęcie nieruchomości wspólnej, w rozdziale będącym charakterystyką metod wyceny nieruchomości. Rozdziały mogłyby być lepiej uporządkowane a ich kolejność zamieniona, oczywiście po nadaniu najpierw adekwatnego tytułu pracy.

Wartość książki została również zubożona przez brak przypisów i odwołań do podstawowej literatury krajowej i zagranicznej. Jeden z rozdziałów opisuje doświadczenia wyceny nieruchomości krajów zachodnich, jednak autor nie podaje źródeł literatury zagranicznej, z których korzystał.

Walorem książki jest poparcie wywołu teoretycznego, licznymi praktycznymi przykładami. Tym samym może ona stanowić pożyteczną pomoc w studiach odbywanych na wielu kierunkach i stopniach, przy założeniu jednak, że czytelnik będzie się kierował analizą spisu treści a nie tytułem pracy. Dzięki przybliżeniu w pierwszym rozdziale książki podstawowych pojęć z zakresu nieruchomości oraz

ich szacowania, może ona stanowić podręcznik dla czytelnika, który dopiero zaczyna interesować się tematyką wyceny i zarządzania nieruchomościami.

Do zalet pracy należy zaliczyć prosty, zrozumiały język oraz jasność wywołu. Ta książka jawi się jako opinia praktyka dotycząca wielu zagadnień, które dopiero są na etapie koncepcji (dla przykładu tworzenie bazy danych katastru nieruchomości, zagadnienie podatku katastralnego oraz zasad powszechnej taksacji).

Do grupy potencjalnych czytelników książki mogą więc należeć zarówno studenci, jak i osoby zajmujące się wstępnie wyceną nieruchomości, geodeci, zarządcy nieruchomości, pracownicy biur rachunkowych i księgowych.

MGR INŻ. AGNIESZKA TELEGA

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie,  
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

## ZAPOWIEDŹ

## Strategie inwestowania na rynku nieruchomości

J. Konowalczyk, T. Ramian, K. Śmietana, M.T. Wilczek, E. Zagórska, pod kierunkiem H. Henzel

Do rąk czytelników trafi wkrótce książka napisana przez zespół pracowników naukowych AE w Katowicach w składzie: J. Konowalczyk, T. Ramian, K. Śmietana, M.T. Wilczek, E. Zagórska, pod kierunkiem prof. dr hab. H. Henzel, pt.: „Strategie inwestowania na rynku nieruchomości”.

Inspiracją do podjęcia badań i przeprowadzenia analizy strategii inwestycyjnych realizowanych na rynku nieruchomości, stała się zwiększająca się aktywność inwestorów instytucjonalnych funkcjonujących w tym segmencie rynku kapitałowego.

W pracy przyjęto założenie, iż na obecnym etapie rozwoju rynku nieruchomości, działalność lokacyjna inwestorów instytucjonalnych ma szczególny wpływ na jego aktywizację, a dochodowość nieruchomości oraz możliwość przechowywania wartości, decyduje o zainteresowaniu nieruchomością – jako przedmiotem alokacji, inwestorów instytucjonalnych, chcących pomnażać swój kapitał poprzez włączanie nieruchomości do portfeli inwestycji, zdwersyfikowanych i przez to charakteryzujących się niższym poziomem ryzyka.

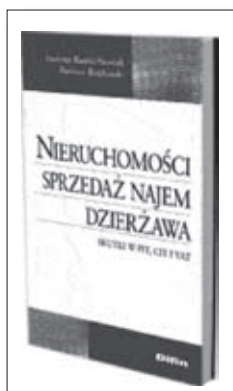
Na tle tych rozważań zaprezentowano uwarunkowania organizacyjno-prawne aktywności inwestycyjnej wybranych podmiotów w kontekście możliwości inwestowania na rynku nieruchomości, skalę przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych przez inwestorów instytucjonalnych na rynku nieruchomości w Polsce, przedstawiono formy realizacji inwestycji na rynku nieruchomości oraz analizę strategii inwestycyjnych i założeń polityki inwestycyjnej

na przykładzie wybranych typów inwestorów instytucjonalnych. Podjęto próbę analizy struktury lokat, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości, jako składników portfeli inwestycyjnych, na przykładzie funduszy nieruchomości oraz towarzystw ubezpieczeniowych.

Istota przyjętej przez autorów koncepcji pracy oraz założeń metodycznych wyraża się w jej układzie strukturalnym zawierającym siedem rozdziałów:

1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI JAKO SEGMENT RYNKU KAPITAŁOWEGO I JEGO INWESTORZY,
2. STRATEGIE INWESTYCYJNE A NIERUCHOMOŚCI,
3. CHARAKTERYSTYKA STRATEGII INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI,
4. TYPY INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI,
5. RYZYKO WYBRANYCH TYPÓW INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI,
6. STRATEGIE NIERUCHOMOŚCIOWE PRZEDSIĘBIORSTW,
7. DEWELOPER JAKO PROFESJONALNY UCZESTNIK RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Książka adresowana jest do studentów uczelni ekonomicznych, słuchaczy studiów podyplomowych o kierunkach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, praktyków zajmujący się profesjonalnie obsługą rynku nieruchomości.



## Nieruchomości, sprzedaż, najem, dzierżawa. Skutki w PIT, CIT i VAT

Justyna Bauta-Szostak, Bartosz Bogdański

Książka poświęcona jest opodatkowaniu dochodów ze sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości. Opracowanie jest przekrojowe i dotyczy konsekwencji podatkowych na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku zryczałtowanego od przychodów z najmu, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku VAT oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Dodatkowo, publikacja zawiera wiele orzeczeń sądowych i interpretacji organów podatkowych w omawianym zakresie.

Ze względu na częste zmiany przepisów dotyczących opodatkowania dochodów osób fizycznych ze sprzedaży nieruchomości, odrębnie zostały omówione zasady dotyczące zbycia przez osoby fizyczne nieruchomości nabytych: przed 1 stycznia 2007 r., w 2007 i 2008 r. oraz po 31 grudnia 2008 r. W zakresie opodatkowania wymienionych transakcji podatkiem VAT wskazane zostały nowe regulacje prawne obowiązujące od 1 stycznia 2009 r.



## Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych

Roman Niemczyk

Specyfika usytuowania prawnego spółdzielczości mieszkaniowej oraz jej działalności rzutują na zakres i sposób ujmowania w księgach rachunkowych przeprowadzanych operacji. Nowelizacja ustawy z 2007 roku umożliwiła spółdzielniom funkcjonowanie w szeroko rozumianym obrocie gospodarczym: stały się swoistym przedsiębiorcą, który prowadzi działalność gospodarczą, buduje oraz wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe, generuje koszty, uzyskuje przychody a więc osiąga finansowy. W związku z tym istotną sprawą wynik dla każdej spółdzielni jest poprawnie zbudowany i skonstruowany Zakładowy Plan Kont, który umożliwi prawidłową dekretnację operacji gospodarczych, zapewni sprawne funkcjonowanie oraz może przyczynić się do efektywnego zarządzania jednostką.

W książce Czytelnik znajdzie omówienie Zakładowego Planu Kont w zakresie minimalnym wraz ze schematami i rozwiązanymi przykładami, które staną się pomocne w codziennej pracy w służbach finansowo księgowych spółdzielni mieszkaniowych.