

OPERATY SZACUNKOWE

Praca zbiorowa pod redakcją
Andrzeja Nowaka

PORADNIK DLA KANDYDATÓW
NA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH



Olsztyn 2013

Spis treści

Wstęp	5
1. Praktyka zawodowa z zakresu szacowania nieruchomości	7
2. Rodzaje operatów szacunkowych sporządzanych w ramach praktyk zawodowych	10
3. Projekty operatów szacunkowych	12
3.1. Wycena nieruchomości lokalowych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej (projekt nr 1 i 2)	12
3.2. Wycena nieruchomości zabudowanych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej (projekt nr 3 i 4)	50
3.3. Wycena nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód w podejściu dochodowym, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej i dyskontowania strumieni dochodów (projekt nr 5 i 6)	93
3.4. Wykorzystanie podejścia kosztowego, techniki szczegółowej w wycenie nieruchomości (projekt nr 7)	130
3.5. Wykorzystanie podejścia kosztowego, techniki elementów skalonych w wycenie nieruchomości (projekt nr 8)	159
3.6. Wycena nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (projekt nr 9)	184
3.7. Wycena nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele rolne (projekt nr 10)	204
3.8. Wycena nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele leśne (projekt nr 11)	223
3.9. Wykorzystanie podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji w wycenie nieruchomości (projekt nr 12)	254
3.10. Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej (projekt nr 13)	277
3.11. Wycena nieruchomości gruntowej, w celu naliczenia opłaty adiacencjonalnej (projekt nr 14)	301
3.12. Wycena ograniczonego prawa rzeczowego (projekt nr 15)	334