

Spis treści

Wstęp (Elżbieta Mączyńska)	9
1. Wycena nieruchomości w gospodarce globalnej (Elżbieta Mączyńska)	13
1.1. Ryzyko inwestowania w nieruchomości	13
1.2. Nieruchomości a zasady racjonalności rynkowej	19
1.3. Nieruchomości a ryzyko upadłości	23
1.4. Zarządzanie wartością nieruchomości	25
1.5. Infrastruktura rynku nieruchomości za granicą	28
1.6. Infrastruktura rynku nieruchomości w Polsce	34
2. Teoria i praktyka wyceny (Elżbieta Mączyńska)	39
2.1. Główne kierunki w teorii wyceny	39
2.1.1. Wartość subiektywna i obiektywna	40
2.2. Kiedy i dlaczego niezbędna jest wycena wartości nieruchomości?	41
2.2.1. Cele wyceny	41
2.2.2. Funkcje wyceny	43
2.3. Due diligence jako faza poprzedzająca wycenę wartości majątku	45
2.3.1. Istota i zakres due diligence	45
2.3.2. Due diligence nieruchomości	47
2.3.3. Newralgiczny problem: zaufanie	51
3. Nieruchomość jako przedmiot wyceny (Kazimierz Rygiel)	53
3.1. Nieruchomość w świetle przepisów prawa cywilnego	53
3.1.1. Nieruchomość jako składnik mienia	53
3.1.2. Rodzaje nieruchomości	54
3.1.3. Podziemne i nadziemne ograniczenia przestrzeni nieruchomości	56
3.1.4. Księgi wieczyste	57
3.2. Prawo własności nieruchomości i ograniczenia w jego wykonywaniu	61
3.2.1. Silniejsze i słabsze prawa do nieruchomości	61
3.2.2. Własność i współwłasność nieruchomości	62
3.2.3. Nieruchomość gruntowa i granice wykonywania prawa własności	63

3.2.4. Granice rozporządzania nieruchomością gruntową. Prawo pierwokupu	67
3.2.5. Możliwość wywłaszczenia nieruchomości	68
3.2.6. Nieruchomości lokalowe	69
3.3. Specyfika prawa użytkowania wieczystego: nieruchomości budynkowe	77
3.4. Ograniczone prawa rzeczowe ustanawiane na nieruchomościach	79
3.4.1. Użytkowanie	79
3.4.2. Spółdzielcze ograniczone prawa rzeczowe	80
3.4.3. Hipoteka	82
3.4.4. Zastaw	84
3.4.5. Służebności	85
3.5. Trwały zarząd	86
3.5.1. Tytuł prawny do nieruchomości – trwały zarząd nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego	86
3.5.2. Nabywanie prawa trwałego zarządu	87
3.5.3. Ceny i opłaty za nieruchomości przekazane w trwały zarząd ...	88
3.5.4. Treść i sposób wykonywania prawa trwałego zarządu	89
3.5.5. Wygaśnięcie prawa trwałego zarządu i ewentualne rozliczenia z tego tytułu	89
3.6. Słabsze prawa do nieruchomości	90
3.6.1. Najem	90
3.6.2. Dzierżawa	91
3.6.3. Użyczenie	91
3.6.4. Przekształcanie praw do nieruchomości	91
3.7. Nieruchomości w sprawozdawczości finansowej (<i>Elżbieta Mączyńska</i>)	92
3.7.1. Nieruchomości w bilansie	95
3.7.2. Sprawozdania finansowe a ogólna ocena ryzyka inwestowania w nieruchomości	99
4. Typy wartości nieruchomości (<i>Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa</i>) ...	103
4.1. Wstęp	103
4.2. Rynkowa wartość nieruchomości	104
4.2.1. Międzynarodowe standardy wyceny	104
4.2.2. Wartość rynkowa nieruchomości w Ustawie o gospodarce nieruchomościami	106

4.2.3. Polskie standardy wyceny	107
4.2.4. Inne regulacje prawne a wartość nieruchomości	113
4.3. Katastralna wartość nieruchomości	125
4.4. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	126
4.4.1. Definicja i zasady ustalania wartości bankowo-hipotecznej ...	126
4.4.2. Problemy wymagające rozstrzygnięć	129
4.5. Odtworzeniowa wartość nieruchomości	131
4.6. Wybrane wskazówki dla posiadaczy nieruchomości i innych uczestników rynku nieruchomości	133
5. Metody wyceny nieruchomości (<i>Mieczysław Prystupa</i>)	137
5.1. Główne regulacje prawne dotyczące metodyki wyceny nieruchomości w Polsce	137
5.2. Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym	138
5.2.1. Ogólne założenia podejścia porównawczego	138
5.2.2. Założenia dotyczące rynku nieruchomości	139
5.2.3. Założenia do określania cech rynkowych	142
5.2.4. Określanie wpływu cech rynkowych na ceny i wartość rynkową nieruchomości	144
5.2.5. Wycena nieruchomości metodą porównywania parami	154
5.2.6. Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej ...	160
5.2.7. Obszary zastosowania metod podejścia porównawczego	164
5.2.8. Możliwości i ograniczenia stosowania modeli statystycznych w wycenie nieruchomości	168
5.3. Wycena nieruchomości wg podejścia dochodowego	173
5.3.1. Uwarunkowania prawne i metodologiczne	173
5.3.2. Ustalanie czynszów rynkowych, dochodów operacyjnych i strumieni pieniężnych	176
5.3.3. Stopy dyskontowe i kapitalizacji jako podstawowe parametry wyceny	179
5.3.4. Określanie stopy kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości	181
5.3.5. Wyznaczanie stóp dyskontowych na podstawie rynku kapitałowego	182
5.4. Wycena nieruchomości wg podejścia kosztowego	191
5.4.1. Uwarunkowania prawne stosowania metod podejścia kosztowego	191
5.4.2. Założenia podejścia kosztowego	193
5.4.3. Szacowanie stopnia zużycia obiektów budowlanych	193

5.4.4. Metody właściwe dla podejścia kosztowego	202
5.4.5. Techniki wyceny w podejściu kosztowym	203
5.5. Wycena nieruchomości wg podejścia mieszanego	204
5.5.1. Podstawowe zasady	204
5.5.2. Metoda pozostałościowa	206
5.5.3. Metoda wskaźników szacunkowych gruntów	208
5.6. Wycena wartości nieruchomości a ocena efektywności inwestycji (<i>Elżbieta Mączyńska</i>)	209
5.6.1. Podstawowe zasady i mierniki	209
5.6.2. Wycena nieruchomości a możliwości pozyskiwania środków kredytowych	212
6. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa (<i>Elżbieta Mączyńska, Kazimierz Rygiel</i>)	217
6.1. Podstawy prawne zawodu rzeczoznawcy majątkowego	217
6.2. Droga do uzyskania uprawnień zawodowych	219
6.3. Rozwiązywanie spraw spornych dotyczących wycen nieruchomości	223
6.4. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych	223
6.5. Wynagrodzenie rzeczoznawców majątkowych	226
6.6. Obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych	227
Bibliografia	229
Przepisy prawne	231