

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| Od autorów | 7 |
| 1. Podstawowe pojęcia z zakresu wyceny nieruchomości..... | 9 |
| 1.1. Nieruchomość jako przedmiot wyceny | 9 |
| 1.1.1. Definicja i rodzaje nieruchomości..... | 9 |
| 1.1.1.1. Pojęcie nieruchomości..... | 9 |
| 1.1.1.2. Rodzaje nieruchomości | 11 |
| 1.1.1.3. Części składowe nieruchomości..... | 22 |
| 1.1.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe..... | 24 |
| 1.2. Rodzaje wartości nieruchomości..... | 33 |
| 1.2.1. Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa..... | 34 |
| 1.2.2. Inne rodzaje wartości..... | 42 |
| 1.3. Identyfikacja przedmiotów i celów wyceny..... | 44 |
| 1.3.1. Przedmiot szacowania | 44 |
| 1.3.2. Cele szacowania | 65 |
| 1.3.3. Akty prawne niezbędne rzeczoznawcom majątkowym..... | 67 |
| 2. Pozyskiwanie informacji do wyceny nieruchomości..... | 82 |
| 2.1. Pojęcie i cechy informacji..... | 82 |
| 2.2. Systematyka informacji o nieruchomościach..... | 84 |
| 2.3. Księgi wieczyste | 88 |
| 2.3.1. Istota i zasady prowadzenia ksiąg wieczystych..... | 88 |
| 2.3.2. Budowa ksiąg wieczystych..... | 97 |
| 2.4. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)..... | 100 |
| 2.4.1. Pojęcie i zasady prowadzenia katastru | 100 |
| 2.4.2. Treść i zakres informacji w katastrze | 103 |
| 2.5. Opracowania planistyczne | 109 |
| 2.5.1. Stan planistyczny nieruchomości | 109 |
| 2.5.2. System opracowań planistycznych..... | 113 |

| | |
|---|------------|
| 2.5.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | 116 |
| 2.5.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy..... | 119 |
| 2.5.5. Wycena nieruchomości do celów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..... | 123 |
| 2.5.6. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu..... | 125 |
| 2.6. Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT) | 128 |
| 2.6.1. Pojęcie i istota geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu..... | 128 |
| 2.6.2. Informacje zawarte w GESUT | 130 |
| 2.7. Mapa zasadnicza | 131 |
| 2.7.1. Pojęcie mapy zasadniczej | 131 |
| 2.7.2. Informacje zawarte na mapie zasadniczej | 133 |
| 3. Określanie wartości nieruchomości..... | 137 |
| 3.1. Zasady ogólne | 137 |
| 3.2. Określanie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym | 140 |
| 3.2.1. Zasady ogólne | 140 |
| 3.2.2. Metody wyceny | 143 |
| 3.2.2.1. <i>Metoda porównywania parami</i> | 143 |
| 3.2.2.2. <i>Metoda korygowania ceny średniej</i> | 151 |
| 3.2.2.3. <i>Metoda analizy statystycznej rynku</i> | 155 |
| 3.3. Określanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym..... | 159 |
| 3.3.1. Zagadnienia wprowadzające | 159 |
| 3.3.2. Zasady ogólne | 164 |
| 3.3.3. Metody wyceny | 165 |
| 3.3.3.1. <i>Metoda inwestycyjna</i> | 165 |
| 3.3.3.2. <i>Metoda zysków</i> | 167 |
| 3.3.4. Techniki wyceny | 171 |
| 3.3.4.1. <i>Technika kapitalizacji prostej</i> | 171 |
| 3.3.4.2. <i>Technika dyskontowania strumieni dochodów</i> | 180 |
| 3.4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym | 187 |

| | |
|--|------------|
| 3.4.1. Zasady ogólne | 187 |
| 3.4.2. Metody wyceny | 193 |
| 3.4.2.1. <i>Metoda kosztów odtworzenia</i> | 193 |
| 3.4.2.2. <i>Metoda kosztów zastąpienia</i> | 193 |
| 3.4.3. Techniki wyceny | 193 |
| 3.4.3.1. <i>Technika szczegółowa</i> | 193 |
| 3.4.3.2. <i>Technika elementów scalonych</i> | 194 |
| 3.4.3.3. <i>Technika wskaźnikowa</i> | 195 |
| 3.5. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym | 196 |
| 3.5.1. Zasady ogólne | 196 |
| 3.5.2. Metody wyceny | 197 |
| 3.5.2.1. <i>Metoda pozostałościowa</i> | 197 |
| 3.5.2.2. <i>Metoda kosztów likwidacji</i> | 199 |
| 3.5.2.3. <i>Metoda wskaźników szacunkowych gruntów</i> | 200 |
| 3.6. Określanie wartości nieruchomości rolnej z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów | 202 |
| 3.6.1. Podstawowe pojęcia dotyczące przestrzeni rolniczej | 202 |
| 3.6.2. Wykorzystanie metody wskaźników szacunkowych gruntów | 206 |
| 3.7. Określanie wartości nieruchomości leśnej | 210 |
| 3.7.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów | 210 |
| 3.7.2. Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych | 214 |
| 3.7.3. Wycena drzewostanów | 220 |
| 4. Operat szacunkowy..... | 226 |
| 4.1. Wprowadzenie | 226 |
| 4.2. Budowa i zasady sporządzania operatu | 231 |
| 5. Wycena nieruchomości w wybranych krajach..... | 238 |
| 5.1. Rzeczoznawstwo majątkowe na świecie | 238 |
| 5.2. Niemcy | 239 |
| 5.3. Wielka Brytania | 241 |

| | |
|---|------------|
| 5.4. Szwecja | 243 |
| 5.5. Holandia..... | 244 |
| 5.6. Szwajcaria | 246 |
| 5.7. USA i Kanada | 247 |
| Załączniki | 251 |
| 1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) - wyciąg | 253 |
| 2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109; z 2005 r. Nr 196, poz. 1628; z 2011 r. Nr 165, poz. 985) | 264 |
| Bibliografia..... | 285 |
| Spis tabel..... | 291 |
| Spis rysunków | 293 |