

# SPIS TREŚCI

Od autorów .....	7
<b>1. Podstawowe pojęcia z obszaru wyceny nieruchomości .....</b>	<b>9</b>
1.1. Nieruchomość jako przedmiot wyceny .....	9
1.1.1. Definicja i rodzaje nieruchomości .....	9
1.1.1.1. <i>Pojęcie nieruchomości</i> .....	9
1.1.1.2. <i>Rodzaje nieruchomości</i> .....	11
1.1.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe .....	24
1.2. Rodzaje wartości nieruchomości .....	39
1.2.1. Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa .....	42
1.2.2. Inne rodzaje wartości .....	49
1.3. Identyfikacja przedmiotów i celów wyceny .....	57
1.3.1. Przedmiot szacowania .....	57
1.3.2. Cele szacowania .....	89
1.3.3. Akty prawne niezbędne rzeczoznawcom majątkowym .....	91
<b>2. Pozyskiwanie informacji do wyceny nieruchomości .....</b>	<b>109</b>
2.1. Pojęcie i cechy informacji .....	109
2.2. Systematyka informacji o nieruchomościach .....	112
2.3. Księgi wieczyste .....	117
2.3.1. Istota i zasady prowadzenia ksiąg wieczystych .....	117
2.3.2. Budowa ksiąg wieczystych .....	130
2.4. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków) .....	134
2.4.1. Pojęcie i zasady prowadzenia katastru .....	134
2.4.2. Treść i zakres informacji w katastrze .....	144
2.5. Opracowania planistyczne .....	152
2.5.1. Stan planistyczny nieruchomości .....	152
2.5.2. System opracowań planistycznych .....	156
2.5.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	161
2.5.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy .....	164

2.5.5. Wycena nieruchomości do celów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	171
2.5.6. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ..	175
2.6. Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT) .....	179
2.6.1. Pojęcie i istota geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu .	179
2.6.2. Informacje zawarte w GESUT .....	183
2.7. Mapa zasadnicza .....	185
2.7.1. Pojęcie mapy zasadniczej .....	185
2.7.2. Informacje zawarte na mapie zasadniczej .....	187
<b>3. Określanie wartości nieruchomości .....</b>	<b>191</b>
3.1. Zasady ogólne .....	191
3.2. Określanie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym .....	200
3.2.1. Zasady ogólne .....	200
3.2.2. Metody wyceny .....	204
3.2.2.1. <i>Metoda porównywania parami</i> .....	204
3.2.2.2. <i>Metoda korygowania ceny średniej</i> .....	212
3.2.2.3. <i>Metoda analizy statystycznej rynku</i> .....	217
3.3. Określanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym .....	223
3.3.1. Zasady ogólne .....	223
3.3.2. Metody wyceny .....	229
3.3.2.1. <i>Metoda inwestycyjna</i> .....	229
3.3.2.2. <i>Metoda zysków</i> .....	232
3.3.3. Techniki wyceny .....	240
3.3.3.1. <i>Technika kapitalizacji prostej</i> .....	240
3.3.3.2. <i>Technika dyskontowania strumieni dochodów</i> .....	246
3.4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym .....	253
3.4.1. Zasady ogólne .....	253
3.4.2. Metody wyceny .....	259
3.4.2.1. <i>Metoda kosztów odtworzenia</i> .....	259
3.4.2.2. <i>Metoda kosztów zastąpienia</i> .....	259
3.4.3. Techniki wyceny .....	260
3.4.3.1. <i>Technika szczegółowa</i> .....	260
3.4.3.2. <i>Technika elementów scalonych</i> .....	261
3.4.3.3. <i>Technika wskaźnikowa</i> .....	261

---

3.5. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym .....	262
3.5.1. Zasady ogólne .....	262
3.5.2. Metody wyceny .....	263
3.5.2.1. <i>Metoda pozostałościowa</i> .....	263
3.5.2.2. <i>Metoda kosztów likwidacji</i> .....	265
3.5.2.3. <i>Metoda wskaźników szacunkowych gruntów</i> .....	268
3.6. Określanie wartości nieruchomości rolnej z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów .....	270
3.6.1. Podstawowe pojęcia dotyczące przestrzeni rolniczej .....	270
3.6.2. Wykorzystanie metody wskaźników szacunkowych gruntów .....	274
3.7. Określanie wartości nieruchomości leśnej .....	280
3.7.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów .....	280
3.7.2. Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych .....	285
3.7.3. Wycena drzewostanów .....	291
<b>4. Operat szacunkowy .....</b>	<b>297</b>
4.1. Zagadnienia wprowadzające .....	297
4.2. Budowa i zasady sporządzania operatu .....	303
<b>5. Wycena nieruchomości w wybranych krajach .....</b>	<b>311</b>
5.1. Rzeczoznawstwo majątkowe na świecie .....	311
5.2. Niemcy .....	315
5.3. Wielka Brytania .....	316
5.4. Szwecja .....	318
5.5. Holandia .....	319
5.6. Szwajcaria .....	321
5.7. USA i Kanada .....	322
<b>Bibliografia .....</b>	<b>325</b>
<b>Spis tabel .....</b>	<b>339</b>
<b>Spis rysunków .....</b>	<b>340</b>