

SPIS TREŚCI

Od autorów	7
1. Podstawowe pojęcia z obszaru wyceny nieruchomości	9
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	38
1.2.1. Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa	42
1.2.2. Inne rodzaje wartości	48
1.3. Identyfikacja przedmiotów i celów wyceny	57
1.3.1. Przedmiot szacowania	57
1.3.2. Cele szacowania	88
1.3.3. Akty prawne niezbędne rzeczoznawcom majątkowym	90
2. Pozyskiwanie informacji do wyceny nieruchomości	107
2.1. Pojęcie i cechy informacji	107
2.2. Systematyka informacji o nieruchomościach	110
2.3. Księgi wieczyste	115
2.3.1. Istota i zasady prowadzenia ksiąg wieczystych	115
2.3.2. Budowa ksiąg wieczystych	129
2.4. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)	132
2.4.1. Pojęcie i zasady prowadzenia katastru	132
2.4.2. Treść i zakres informacji w katastrze	142
2.5. Opracowania planistyczne	149
2.5.1. System opracowań planistycznych	149
2.5.2. Wycena nieruchomości do celów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	166
2.6. Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT)	171
2.6.1. Pojęcie i istota geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu ..	171
2.6.2. Informacje zawarte w GESUT	175

2.7. Mapa zasadnicza	177
2.7.1. Pojęcie mapy zasadniczej	177
2.7.2. Informacje zawarte na mapie zasadniczej	179
3. Określanie wartości nieruchomości	181
3.1. Zasady ogólne	181
3.2. Określanie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym	191
3.2.1. Zasady ogólne	191
3.2.2. Metody wyceny	195
3.2.2.1. <i>Metoda porównywania parami</i>	195
3.2.2.2. <i>Metoda korygowania ceny średniej</i>	202
3.2.2.3. <i>Metoda analizy statystycznej rynku</i>	207
3.3. Określanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym	213
3.3.1. Zasady ogólne	213
3.3.2. Metody wyceny	219
3.3.2.1. <i>Metoda inwestycyjna</i>	219
3.3.2.2. <i>Metoda zysków</i>	222
3.3.3. Techniki wyceny	230
3.3.3.1. <i>Technika kapitalizacji prostej</i>	230
3.3.3.2. <i>Technika dyskontowania strumieni dochodów</i>	236
3.4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym	243
3.4.1. Zasady ogólne	243
3.4.2. Metody wyceny	249
3.4.2.1. <i>Metoda kosztów odtworzenia</i>	249
3.4.2.2. <i>Metoda kosztów zastąpienia</i>	249
3.4.3. Techniki wyceny	250
3.4.3.1. <i>Technika szczegółowa</i>	250
3.4.3.2. <i>Technika elementów scalonych</i>	250
3.4.3.3. <i>Technika wskaźnikowa</i>	251
3.5. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym	252
3.5.1. Zasady ogólne	252
3.5.2. Metody wyceny	252
3.5.2.1. <i>Metoda pozostałościowa</i>	252
3.5.2.2. <i>Metoda kosztów likwidacji</i>	254
3.5.2.3. <i>Metoda wskaźników szacunkowych gruntów</i>	257

3.6. Określanie wartości nieruchomości rolnej z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów	260
3.6.1. Podstawowe pojęcia dotyczące przestrzeni rolniczej	260
3.6.2. Wykorzystanie metody wskaźników szacunkowych gruntów	265
3.7. Określanie wartości nieruchomości leśnej	270
3.7.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów	270
3.7.2. Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych	275
3.7.3. Wycena drzewostanów	278
4. Operat szacunkowy	283
4.1. Zagadnienia wprowadzające	283
4.2. Budowa i zasady sporządzania operatu	289
5. Wycena nieruchomości w wybranych krajach	297
5.1. Rzeczoznawstwo majątkowe na świecie	297
5.2. Niemcy	301
5.3. Wielka Brytania	302
5.4. Szwecja	304
5.5. Holandia	305
5.6. Szwajcaria	307
5.7. USA i Kanada	308
Bibliografia	311
Spis tabel	325
Spis rysunków	326