

Spis treści

Wykaz skrótów	IX
Bibliografia	XI
Wstęp	XV
CZĘŚĆ I	1
1. Nieruchomość jako twór geometryczny	3
1.1. Kataster pruski	12
1.2. Kataster austriacki	13
1.3. Kataster rosyjski	17
1.4. Kataster zamojski	18
2. Nieruchomość jako twór prawny	24
2.1. Prawa rzeczowe	25
2.2. Ograniczone prawa rzeczowe	25
2.3. Prawa zobowiązaniowe	27
2.4. Prawa konstytutywne	27
2.5. Stan prawny nieruchomości	27
3. Nieruchomość jako twór ekonomiczny	32
3.1. Opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej jako przyczyna wzrostu wartości nieruchomości	34
3.2. Opłata adiacencka spowodowana scaleniem i podziałem nieruchomości jako przyczyna wzrostu jej wartości	34
3.3. Opłata adiacencka spowodowana podziałem nieruchomości jako przyczyna wzrostu jej wartości	35
4. Matematyka finansowa	40
4.1. Ciągi liczbowe	41
4.2. Procent	41
4.2.1. Postęp arytmetyczny i geometryczny	42
4.2.2. Procent prosty	45
4.2.3. Procent składany	46
4.3. Modele kapitalizacji	48
4.4. Dyskontowanie kapitału	50
4.4.1. Procent prosty w procedurze dyskontowania	50

4.4.2. Procent składany w procedurze dyskontowania	51
4.4.3. Metoda dyskontowania przepływów pieniężnych	51
4.4.4. Zastosowanie metody DCF do szacowania efektywności przedsięwzięć inwestycyjnych	53
4.4.5. Zastosowanie metody DCF do szacowania wartości nieruchomości przynoszących dochód	54
4.4.6. Matematyczny model wartości rezydualnej	55
4.5. Płatności okresowe	56
4.5.1. Płatności bez wyprzedzenia	57
4.5.2. Płatności z wyprzedzeniem	58
4.6. Podstawowe równanie obliczeń finansowych przy stosowaniu oprocentowania składanego	59
4.7. Amortyzacja kredytu	60
4.8. Analiza upływu czasu	62
4.9. Dokładność wyniku pomiaru, którym jest oszacowanie wartości nieruchomości	66
4.9.1. Liczby przybliżone	69
4.10. Teoria chaosu	77
4.11. Renty osobiste jako element wartości lub ceny nieruchomości	83
CZĘŚĆ II	111
1. Operat szacunkowy	113
1.1. Podejścia, metody i techniki wyceny	116
1.1.1. Zestawienie podejść, metod i technik stosowanych w wycenie nieruchomości (podstawa)	117
1.1.2. Procedura postępowania przy stosowaniu podejścia porównawczego	118
Operat szacunkowy dotyczący wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej – położonej w Katowicach, przy ul. Boya Żeleńskiego 108 C wraz z wartością udziału w drodze dojazdowej	119
Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości gruntowej, obejmującej działki – 52 i 588/32 o pow. 4509 m ² położonej w obrębie Nowy Dwór, Gmina Bytom	142
1.1.3. Problematyka podejścia dochodowego	160
Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości gruntowej – wraz z budynkiem przychodni lekarskiej i apteki położonej w Katowicach-Ligocie, przy ul. Piotrowickiej 68	161
CZĘŚĆ III	177
1. Problematyka wyceny podejściem kosztowym	179
2. Technika ustalania zużycia technicznego obiektów budowlanych	181
3. Żywotność techniczna budowli	183
Operat szacunkowy dotyczący wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości gruntowej – budynku mieszkalnego, położonego w Bielsku-Białej przy ul. Gwardzistów	186
Operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem hali przeznaczonej do rozbiórki położonej w Katowicach, przy ul. Krakowskiej	199
Operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej – położonej we Lwowie, przy ul. Kaleczej	213