

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Od autorów</i> .....                                                                                                                                                                                                                      | 5   |
| 1. Podstawowe pojęcia z obszaru wyceny nieruchomości .....                                                                                                                                                                                   | 9   |
| 2. Uwarunkowania prawne, przedmiot i cele wyceny .....                                                                                                                                                                                       | 15  |
| 3. Pozyskiwanie informacji do wyceny nieruchomości .....                                                                                                                                                                                     | 21  |
| 4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym .....                                                                                                                                                                          | 29  |
| 5. Określanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym .....                                                                                                                                                                            | 57  |
| 6. Określanie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym .....                                                                                                                                                                             | 77  |
| 7. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym .....                                                                                                                                                                             | 87  |
| 8. Operat szacunkowy .....                                                                                                                                                                                                                   | 97  |
| Pytania testowe .....                                                                                                                                                                                                                        | 103 |
| Załączniki .....                                                                                                                                                                                                                             | 135 |
| 1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<br>(tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) – wyciąg .....                                                                                                             | 136 |
| 2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie<br>wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U.<br>Nr 207, poz. 2109) (zm.: Dz. U. 2005 Nr 196, poz. 1628; Dz. U. 2011,<br>Nr 165, poz. 985) ..... | 147 |
| 3. Wypis z rejestru gruntów (przykład) .....                                                                                                                                                                                                 | 167 |
| 4. Wrys z mapy ewidencyjnej (przykład) .....                                                                                                                                                                                                 | 168 |
| 5. Baza cen transakcyjnych lokali mieszkalnych .....                                                                                                                                                                                         | 169 |
| 6. Baza cen transakcyjnych lokali użytkowych .....                                                                                                                                                                                           | 189 |
| 7. Tablice współczynników przyszłej wartości jednostki kapitału .....                                                                                                                                                                        | 195 |
| 8. Tablice współczynników dyskonta jednostki kapitału .....                                                                                                                                                                                  | 200 |
| 9. Zarządzenie nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia<br>23 sierpnia 1985 r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów<br>(Dz. U. Nr 2, poz. 7) – wyciąg .....                                                          | 205 |
| Bibliografia .....                                                                                                                                                                                                                           | 207 |
| Spis rysunków .....                                                                                                                                                                                                                          | 210 |
| Spis tabel .....                                                                                                                                                                                                                             | 210 |