

SPIS TREŚCI

Wstęp • 7

1. Przedmioty wyceny • 11
 - 1.1. Nieruchomości • 11
 - 1.2. Prawo użytkowania wieczystego oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu jako przedmioty wyceny • 22
 - 1.3. Czynsze i stopy kapitalizacji (współczynniki kapitalizacji) jako przedmioty wyceny • 25
 - 1.4. Rynek nieruchomości w Polsce • 27
 - 1.5. Przedsiębiorstwa jako przedmioty wyceny • 32
 - 1.6. Rodzaje przedsiębiorstw • 35
 - 1.7. Przyczyny i motywy sprzedaży prywatnych przedsiębiorstw • 36
2. Kategoria wartości rynkowej jako podstawa wyceny w podejściu porównawczym • 40
 - 2.1. Obowiązujące definicje wartości rynkowej dla większości celów wyceny • 40
 - 2.2. Rola standardów zawodowych w definiowaniu wartości rynkowej • 55
 - 2.3. Definicje wartości rynkowej przedsiębiorstw i ich części składowych • 62
3. Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym – uwarunkowania prawne i metodologiczne • 66
 - 3.1. Uwarunkowania prawne podejścia porównawczego • 66
 - 3.2. Uwarunkowania metodologiczne • 67
 - 3.3. Opis rynków nieruchomości • 71
 - 3.4. Cechy użytkowe nieruchomości • 74
 - 3.5. Przygotowanie danych rynkowych • 78
 - 3.6. Określanie współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu • 79
 - 3.7. Cechy rynkowe nieruchomości • 82
 - 3.8. Szacowanie analityczne wag cech rynkowych • 85
 - 3.9. Określanie wag cech rynkowych na podstawie badań preferencji nabywców, przy wykorzystaniu rynków „równoległych” oraz cen ofertowych • 91
 - 3.10. Rozkład stanów cech rynkowych • 93
4. Metody wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym • 98
 - 4.1. Metoda porównywania parami • 98
 - 4.2. Metoda korygowania ceny średniej • 112
 - 4.3. Określanie wartości w przypadkach szczególnych • 131
 - 4.4. Możliwości i ograniczenia dotyczące stosowania modeli statystycznych do wyceny nieruchomości • 144

5. Wycena przedsiębiorstw i ich części w podejściu porównawczym • 160

5.1. Możliwości zastosowania metody porównywania parami • 160

5.2. Metody mnożnikowe • 170

Literatura • 175

Przepisy prawne • 179

Standardy zawodowe • 180

Informacje i opracowania statystyczne • 181

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW). Nota interpretacyjna.

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości • 183

Summary • 191