

Spis treści

ROZDZIAŁ 1. ZAKRES TEMATYCZNY MONOGRAFII – Józef Czaja	11
ROZDZIAŁ 2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI – Janusz Dąbrowski	15
2.1. Wyciąg wybranych zapisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami	15
2.2. Wyciąg wybranych zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego	17
2.3. Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości – Nota Interpretacyjna PKZW	22
2.4. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 2	24
ROZDZIAŁ 3. METODY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM – Józef Czaja	25
3.1. Wprowadzenie	25
3.2. Określenie stanu rynku nieruchomości na dzień analizy – rozważania teoretyczne	26
3.2.1. Wstępna analiza baz nieruchomości sprzedanych	26
3.2.2. Model interwałowy dla ustalenia trendu zmiany jednostkowych cen nieruchomości w czasie	27
3.2.3. Model liniowej regresji ważonej dla ustalenia trendu zmiany jednostkowych cen nieruchomości w czasie	28
3.2.4. Model iloczynowej regresji ważonej dla ustalenia trendu zmiany jednostkowych cen nieruchomości w czasie	32
3.3. Określenie stanu rynku nieruchomości na dzień analizy – rozważania praktyczne	34
3.3.1. Baza nieruchomości do analizy rynku	34
3.3.2. Zastosowanie modelu interwałowego do określania trendu zmiany jednostkowych cen nieruchomości w czasie	38
3.3.3. Zastosowanie modelu liniowej regresji ważonej do określania trendu zmiany jednostkowych cen nieruchomości w czasie	40
3.3.4. Zastosowanie modelu iloczynowej regresji ważonej do określania trendu zmiany jednostkowych cen nieruchomości w czasie	43
3.3.5. Zaawansowane modele trendu zmiany cen w czasie	47
3.3.5.1. Podstawy teoretyczne	47
3.3.5.2. Przykład liczbowy dla zaawansowanego modelu trendu zmiany cen w czasie	50
3.4. Określenie udziałów wagowych atrybutów nieruchomości w wyjaśnianiu zmienności cen w bazie do analizy rynku – rozważania teoretyczne	53
3.4.1. Na podstawie interwałowych zmian cen i atrybutów nieruchomości	53
3.4.2. Na podstawie analizy współczynników korelacji zupełnej	54

3.4.3.	Na podstawie badania preferencji atrybutów wśród potencjalnych nabywców nieruchomości - - - - -	55
3.5.	Określenie udziałów wagowych atrybutów nieruchomości w wyjaśnianiu zmienności cen w bazie do analizy rynku – rozważania praktyczne - - - - -	55
3.5.1.	Na podstawie interwałowych zmian cen i atrybutów nieruchomości - - - - -	55
3.5.2.	Na podstawie analizy współczynników korelacji zupełnej - - - - -	57
3.6.	Metody szacowania wartości rynkowej w podejściu porównawczym- - - - -	59
3.6.1.	Metoda porównywania parami – rozważania teoretyczne - - - - -	59
3.6.2.	Metoda porównywania parami – rozważania praktyczne- - - - -	64
3.6.3.	Metoda korygowania ceny średniej – rozważania teoretyczne - - - - -	69
3.6.4.	Metoda korygowania ceny średniej – rozważania praktyczne - - - - -	71
3.6.5.	Metoda analizy statystycznej rynku – rozważania teoretyczne - - - - -	73
3.6.5.1.	Wprowadzenie - - - - -	73
3.6.5.2.	Model regresji dwuwymiarowej – rozważania teoretyczne - - - - -	76
3.6.5.3.	Model regresji dwuwymiarowej – rozważania praktyczne - - - - -	79
3.6.5.4.	Model regresji wielowymiarowej – rozważania teoretyczne - - - - -	84
3.6.5.5.	Model regresji wielowymiarowej – rozważania praktyczne - - - - -	90
3.6.6.	Uwagi końcowe - - - - -	100
ROZDZIAŁ 4. METODY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM		
– Janusz Dąbrowski - - - - -		-101
4.1.	Podstawowe pojęcia i ich interpretacja - - - - -	101
4.2.	Parametry i wskaźniki do wyceny nieruchomości metodami dochodowymi - - - - -	102
4.3.	Formuły na kapitalizację i dyskontowanie kwot pieniężnych pozyskiwanych w ustalonych okresach czasu- - - - -	104
4.3.1.	Kapitalizacja - - - - -	104
4.3.2.	Dyskontowanie - - - - -	106
4.3.3.	Przykłady liczbowe dyskontowania lub kapitalizacji miesięcznych czynszów - - - - -	109
4.3.4.	Przykłady liczbowe kapitalizacji rocznych dochodów - - - - -	110
4.3.5.	Przykłady liczbowe dyskontowania rocznych dochodów - - - - -	111
4.4.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności - - - - -	112
4.4.1.	Wprowadzenie - - - - -	112
4.4.2.	Metoda inwestycyjna- - - - -	113
4.4.2.1.	Technika kapitalizacji prostej - - - - -	113
4.4.2.2.	Przykład liczbowy zastosowania kapitalizacji prostej do wyceny nieruchomości lokalowej - - - - -	115
4.4.2.3.	Technika dyskontowania strumieni dochodów- - - - -	120
4.4.2.4.	Przykład liczbowy zastosowania techniki dyskontowania strumieni dochodów do wyceny nieruchomości lokalowej - - - - -	124
4.4.3.	Metoda zysków - - - - -	130
4.4.4.	Przykład liczbowy wyceny nieruchomości zabudowanej metodą zysków - - - - -	134
4.4.4.1.	Przedmiot i zakres wyceny - - - - -	134
4.4.4.2.	Założenia do wyceny - - - - -	135

4.4.4.3.	Analiza rynku nieruchomości w aspekcie udziału poszczególnych części wycenianej nieruchomości w operacyjnym dochodzie netto generowanym przez podmiot gospodarczy - - - - -	136
4.5.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiot prawa własności wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu - - - - -	142
4.6.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiot prawa własności obciążonej kredytem hipotecznym - - - - -	145
4.7.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności obciążonej prawami rzeczowymi - - - - -	148
4.8.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu - - - - -	151
4.9.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa najmu lub dzierżawy	154
ROZDZIAŁ 5. METODY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU KOSZTOWYM		
– Janusz Dąbrowski - - - - -		157
5.1.	Podstawy prawne i metodyczne - - - - -	157
5.2.	Przykład szacowania wartości odtworzeniowej dla budynku garażowego - - - - -	164
ROZDZIAŁ 6. METODY SZACOWANIA W PODEJŚCIU MIESZANYM – Marek Banaś - - - - -		169
6.1.	Metoda pozostałościowa - - - - -	169
6.1.1.	Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju - - - - -	170
6.1.2.	Rynkowe koszty związane z rozwojem nieruchomości - - - - -	170
6.1.3.	Zysk inwestora - - - - -	171
6.1.4.	Praktyczny przykład wyceny metodą pozostałościową - - - - -	171
ROZDZIAŁ 7. METODY SZACOWANIA WARTOŚCI INDYWIDUALNEJ (INWESTYCYJNEJ)		
– Marek Banaś - - - - -		179
7.1.	Podstawa prawna - - - - -	179
7.2.	Metody szacowania wartości indywidualnej projektu inwestycyjnego - - - - -	179
7.3.	Przykład praktyczny określenia wartości indywidualnej dla projektu inwestycyjnego stanowiącego naziemny system fotowoltaiczny o mocy 944 kW - - - - -	183
7.3.1.	Opis stanu prawnego i przeznaczenia w miejscowym planie nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowany jest projekt inwestycyjny - - - - -	183
7.3.2.	Charakterystyka i analiza rynku dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drobny przemysł - - - - -	184
7.3.3.	Szacowanie kosztów inwestycji - - - - -	185
7.3.4.	Prognozowanie wydatków inwestycyjnych i operacyjnego dochodu netto dla instalacji PV o mocy 944 kW - - - - -	186
7.3.5.	Prognozowanie parametrów do realizacji techniki dyskontowania strumieni dochodów dla projektu naziemnego systemu fotowoltaicznego - - - - -	186
7.3.6.	Szacowanie wartości indywidualnej dla projektu naziemnego systemu fotowoltaicznego - - - - -	187
7.3.7.	Uwagi końcowe - - - - -	191

ROZDZIAŁ 8. ZAAWANSOWANE METODY ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU – Marek Banaś 193

8.1. Wprowadzenie- - - - -	- 193
8.2. Parametryczny model wyceny oparty na jednostkowych cenach nieruchomości- - - - -	- 194
8.2.1. Konstrukcja modelu parametrycznego - - - - -	- 194
8.2.2. Estymacja parametrów modelu wyceny i analiza jego wariancji - - - - -	- 196
8.2.3. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości i jej niedokładności - - - - -	- 198
8.2.4. Przykład liczbowy dla parametrycznego modelu wyceny nieruchomości - - - - -	- 199
8.3. Warunkowy model wyceny oparty na jednostkowych cenach nieruchomości - - - - -	- 205
8.3.1. Konstrukcja modelu warunkowego - - - - -	- 205
8.3.2. Estymacja warunkowego modelu wyceny i analiza jego wariancji - - - - -	- 206
8.3.3. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości i jej niedokładności - - - - -	- 208
8.3.4. Przykład liczbowy dla warunkowego modelu wyceny nieruchomości - - - - -	- 209
8.4. Zasady i kryteria stosowania statystycznych modeli parametrycznych i modeli warunkowych do wyceny nieruchomości wieloskładnikowych - - - - -	- 213
8.4.1. Wprowadzenie - - - - -	- 213
8.4.2. Analityczna postać modeli parametrycznych i warunkowych- - - - -	- 216
8.5. Algorytmy estymacji parametrycznego modelu wyceny nieruchomości wieloskładnikowych	220
8.5.1. Rozważania teoretyczne - - - - -	- 220
8.5.2. Rozważania praktyczne - - - - -	- 226
8.5.2.1. Przedmiot wyceny - - - - -	- 226
8.5.2.2. Model parametryczny I – oparty na atrybutach geometrycznych – dla bazy zawierającej jedną cenę odstającą - - - - -	- 227
8.5.2.3. Model parametryczny II – oparty na atrybutach geometrycznych przy założeniu ich losowości – dla bazy zawierającej jedną cenę odstającą - - - - -	- 230
8.5.2.4. Model parametryczny III – oparty na atrybutach geometrycznych i cenotwórczych – dla bazy zawierającej jedną cenę odstającą - - - - -	- 233
8.5.2.5. Model parametryczny IV – oparty na atrybutach geometrycznych i cenotwórczych przy założeniu ich losowości – dla bazy zawierającej jedną cenę odstającą - - - - -	- 237
8.5.2.6. Model parametryczny V – oparty na atrybutach geometrycznych i cenotwórczych przy założeniu ich losowości – dla bazy zawierającej dwie ceny o pomyłkach grubych- - - - -	- 239
8.5.2.7. Model parametryczny testowy – oparty na atrybutach geometrycznych – dla bazy zawierającej dwie ceny o pomyłkach grubych - - - - -	- 244
8.6. Algorytmy estymacji warunkowego modelu wyceny nieruchomości wieloskładnikowych - - - - -	- 246
8.6.1. Rozważania teoretyczne - - - - -	- 246
8.6.2. Rozważania praktyczne dla modelu warunkowego - - - - -	- 251
8.6.2.1. Przedmiot wyceny - - - - -	- 251
8.6.2.2. Konstrukcja modelu warunkowego i estymacja jego parametrów - - - - -	- 252
8.6.2.3. Model warunkowy I – oparty na atrybutach geometrycznych - - - - -	- 253
8.6.2.4. Model warunkowy II – oparty na atrybutach geometrycznych i cenotwórczych- - - - -	- 255
8.6.2.5. Model warunkowy III – oparty na atrybutach geometrycznych i cenotwórczych przy uwzględnieniu losowości wyrazów wolnych - - - - -	- 260

8.6.2.6.	Model warunkowy IV – oparty na atrybutach geometrycznych i cenotwórczych z uwzględnieniem losowości wyrazów wolnych – przy wykorzystaniu czwartej transakcji zawierającej pomyłkę grubą - - - - -	264
8.6.3.	Przykład wyceny nieruchomości rolnej przy zastosowaniu modelu warunkowego- - -	269
8.6.3.1.	Przedmiot wyceny - - - - -	269
8.6.3.2.	Wstępna analiza rynku - - - - -	269
8.6.3.3.	Konstrukcja modelu warunkowego i estymacja jego odchyłek losowych - - - -	270
8.6.3.4.	Szacowanie wartości rynkowej i jej wariancji dla rozważanej nieruchomości - - -	273
ROZDZIAŁ 9. PRZYKŁAD WYCENY I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – Józef Czaja - - - - -		277
9.1.	Przedmiot i zakres wyceny- - - - -	279
9.1.1.	Przedmiot wyceny- - - - -	279
9.1.2.	Zakres wyceny nieruchomości lokalowej i jej uwarunkowania prawne- - - - -	279
9.2.	Cel wyceny- - - - -	279
9.3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego- - - - -	279
9.3.1.	Podstawa formalna - - - - -	279
9.3.2.	Podstawa materialno-prawna- - - - -	279
9.3.3.	Źródła danych merytorycznych do wyceny nieruchomości - - - - -	280
9.4.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości - - - - -	280
9.5.	Opis Stanu Nieruchomości Lokalowej - - - - -	280
9.5.1.	Stan prawny nieruchomości - - - - -	280
9.5.2.	Opis nieruchomości lokalowej - - - - -	281
9.5.2.1.	Lokalizacja ogólna nieruchomości: - - - - -	281
9.5.2.2.	Opis budynku - - - - -	281
9.5.2.3.	Opis wycenianego lokalu - - - - -	282
9.6.	Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - -	282
9.7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości - - - - -	283
9.7.1.	Charakterystyka rynku dla nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianej - -	283
9.7.2.	Analiza rynku nieruchomości lokalowych podobnych do nieruchomości wycenianej -	285
9.8.	Sposób wyceny - - - - -	288
9.9.	Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości lokalowej - - - - -	288
9.9.1.	Realizacja metody porównywania parami - - - - -	288
9.9.2.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej - - - - -	289
9.10.	Wynik końcowy wyceny - - - - -	289
9.11.	Klauzule i zastrzeżenia - - - - -	290
9.11.1.	Klauzule ogólne:- - - - -	290
9.11.2.	Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu: - - - - -	290
9.11.3.	Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy - - - - -	290
9.12.	Załączniki - - - - -	290
ROZDZIAŁ 10. Literatura - - - - -		291