

# Spis treści

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Wstęp</b> .....                                                                   | 7   |
| <b>Rozdział 1.</b>                                                                   |     |
| <b>Nieruchomość w ujęciu ekonomicznym i prawnym</b> .....                            | 11  |
| 1.1. Pojęcie nieruchomości i jej wieloaspektowy wymiar .....                         | 11  |
| 1.2. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne .....                                       | 25  |
| 1.3. Nieruchomość jako przedmiot własności .....                                     | 31  |
| 1.3.1. Nieruchomości gruntowe .....                                                  | 32  |
| 1.3.2. Nieruchomości budynkowe .....                                                 | 41  |
| 1.3.3. Nieruchomości lokalowe .....                                                  | 53  |
| 1.4. Wiązka praw do nieruchomości w ekonomicznym wymiarze .....                      | 62  |
| <b>Rozdział 2.</b>                                                                   |     |
| <b>Wartość rynkowa nieruchomości</b> .....                                           | 73  |
| 2.1. Wartość ekonomiczna w klasycznym ujęciu kosztowym<br>i subiektywistycznym ..... | 73  |
| 2.2. Współczesne spory o wartość nieruchomości .....                                 | 85  |
| 2.3. Wartość w metodologii ekonomii i metodyce wyceny .....                          | 103 |
| 2.4. Wartość rynkowa w praktyce rzeczoznawców majątkowych .....                      | 109 |
| <b>Rozdział 3.</b>                                                                   |     |
| <b>Rynek nieruchomości i jego analiza</b> .....                                      | 119 |
| 3.1. Definiowanie rynku nieruchomości i jego równowagi w procesie<br>wyceny .....    | 119 |
| 3.2. Optymalny sposób użytkowania nieruchomości .....                                | 132 |
| 3.3. Koncepcja <i>hope value</i> a wybór sposobu użytkowania<br>nieruchomości .....  | 146 |
| 3.4. Praktyka wykonywania analiz rynku do celów wyceny .....                         | 154 |
| 3.5. Znaczenie narzędzi ratingowych dla wycen kredytowych<br>nieruchomości .....     | 164 |

## Rozdział 4.

|                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Nieruchomość jako przedmiot wyceny</b> .....                                                      | 177 |
| 4.1. Klasyfikacje nieruchomości i propozycja systematyki .....                                       | 177 |
| 4.2. Wykonywanie opisu nieruchomości na potrzeby wyceny .....                                        | 188 |
| 4.2.1. Określanie nieruchomości .....                                                                | 188 |
| 4.2.2. Stan nieruchomości i jej przeznaczenie .....                                                  | 195 |
| 4.2.3. Rodzaj i położenie nieruchomości .....                                                        | 199 |
| 4.2.4. Przedmiot i zakres wyceny .....                                                               | 202 |
| 4.2.5. Źródła informacji wykorzystywane do opisu nieruchomości .                                     | 207 |
| 4.3. Dynamiczna ocena stanu nieruchomości – due diligence .....                                      | 228 |
| 4.3.1. <i>Due diligence</i> nieruchomości na tle standardów zawodowych .                             | 228 |
| 4.3.2. Due diligence nieruchomości z uwzględnieniem<br>niekorzystnych lub szkodliwych warunków ..... | 236 |
| 4.3.3. Ocena gruntów rozwojowych w kontekście opłat publicznych .                                    | 243 |

## Rozdział 5.

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Praktyka szacowania nieruchomości do celów kredytowych</b> .....                                   | 253 |
| 5.1. Standaryzacja szacowania nieruchomości do celów zabezpieczenia<br>kredytu w Polsce .....         | 253 |
| 5.1.1. Uwarunkowania standaryzacji wyceny nieruchomości .....                                         | 253 |
| 5.1.2. Stosowanie standardów zawodowych do wycen kredytowych ..                                       | 258 |
| 5.1.3. Wyceny nieruchomości na podstawie potencjału<br>gospodarczego i deweloperskich .....           | 262 |
| 5.2. Ocena ryzyka związanego z nieruchomością w operatach<br>szacunkowych .....                       | 269 |
| 5.2.1. Rodzaje ryzyka a obszary ryzyka uwzględniane<br>przez rzeczoznawców majątkowych .....          | 269 |
| 5.2.2. Standaryzacja oceny ryzyka do celów kredytowych .....                                          | 275 |
| 5.2.3. Przykłady ocen ryzyka nieruchomości do celów kredytowych .                                     | 285 |
| 5.3. Działalność banków w zakresie ocen i wycen wewnętrznych<br>związanych z kredytami .....          | 300 |
| 5.3.1. Instytucjonalizacja działalności banków w zakresie wycen<br>i ocen nieruchomości i rynku ..... | 300 |
| 5.3.2. Bankowe bazy danych o nieruchomościach .....                                                   | 311 |
| 5.3.3. Jakość i wiarygodność publicznych źródeł informacji<br>o cenach na rynku nieruchomości .....   | 320 |
| <b>Zakończenie</b> .....                                                                              | 333 |
| <b>Bibliografia</b> .....                                                                             | 341 |