

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	7
Wstęp .....	9
<b>1. Metodyczne podstawy wyceny .....</b>	<b>15</b>
1.1. Definicje, klasyfikacja i ocena stanu nieruchomości .....	15
1.1.1. Definiowanie nieruchomości przedsiębiorstw .....	15
1.1.2. Identyfikacja i ocena stanu nieruchomości .....	25
1.1.3. Klasyfikacja nieruchomości przedsiębiorstw .....	31
1.2. Systematyka i ocena metodyki wyceny nieruchomości w Polsce .....	35
1.2.1. Zasady wyceny nieruchomości .....	35
1.2.2. Sposoby wyceny i jej przesłanki .....	39
1.2.3. Formalizacja prawna wyceny i kategorii wartości .....	42
1.2.4. Przesłanki ujednolicania metodyki wyceny i ocena regulacji metodycznych w Polsce .....	51
1.3. Wykorzystanie cen sprzedaży i czynszów do określania wartości rynkowej ..	64
1.3.1. Cena sprzedaży jako nośnik wartości w podejściu porównawczym ...	64
1.3.2. Rodzaje czynszów w podejściu dochodowym .....	72
1.4. Koszt odtworzenia jako miernik wartości nieruchomości .....	85
1.5. Dochód z działalności prowadzonej na nieruchomości a jej wartość .....	96
<b>2. Szacowanie wartości specjalistycznych nieruchomości przedsiębiorstw ....</b>	<b>112</b>
2.1. Uwarunkowania stosowania różnych metod wyceny .....	112
2.2. Wycena nieruchomości specjalistycznych oparta na dochodach z działalności	123
2.3. Miary dochodu i stóp zwrotu oraz ich zastosowanie w wycenie metodą zysków	133
2.4. Stosowanie metody zysków .....	146
2.4.1. Bezpośrednie zastosowania metody zysków .....	146
2.4.2. Pośrednie zastosowania metody zysków .....	164
2.5. Metoda zysków a metodyka wyceny przedsiębiorstw .....	180
2.6. Wartość godziwa i współczesne zastosowanie kosztów do jej oszacowania ..	196

<b>3. Przykłady wycen nieruchomości przedsiębiorstw</b> .....	207
3.1. Prezentacja podstawowych parametrów wycenianych nieruchomości i proponowane metody wyceny .....	207
3.2. Przykłady wycen nieruchomości inwestycyjnych .....	210
3.2.1. Budynek biurowy z czynszem deficytowym .....	210
3.2.2. Hala produkcyjno-składowa z czynszem nadwyżkowym .....	218
3.2.3. Kryta pływalnia .....	223
3.2.4. Obiekt logistyczny .....	228
3.3. Przykłady wycen nieruchomości operacyjnych .....	234
3.3.1. Stacja paliw .....	234
3.3.2. Walcownia wieloliniowa .....	239
3.3.3. Obiekt produkcyjny .....	245
3.3.4. Spalarnia odpadów .....	253
<b>Podsumowanie</b> .....	260
<b>Bibliografia</b> .....	263
<b>Indeks</b> .....	268