

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	IX
Bibliografia .....	XI
Wstęp .....	XV
<b>CZĘŚĆ I</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Nieruchomość jako twór geometryczny</b> .....	<b>3</b>
1.1. Kataster pruski .....	12
1.2. Kataster austriacki .....	13
1.3. Kataster rosyjski .....	17
1.4. Kataster zamojski .....	18
<b>2. Nieruchomość jako twór prawny</b> .....	<b>24</b>
2.1. Prawa rzeczowe .....	25
2.2. Ograniczone prawa rzeczowe .....	25
2.3. Prawa zobowiązaniowe .....	27
2.4. Prawa konstytutywne .....	27
2.5. Stan prawny nieruchomości .....	27
<b>3. Nieruchomość jako twór ekonomiczny</b> .....	<b>32</b>
3.1. Opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej jako przyczyna wzrostu wartości nieruchomości .....	34
3.2. Opłata adiacencka spowodowana scaleniem i podziałem nieruchomości jako przyczyna wzrostu jej wartości .....	34
3.3. Opłata adiacencka spowodowana podziałem nieruchomości jako przyczyna wzrostu jej wartości .....	35
<b>4. Matematyka finansowa</b> .....	<b>40</b>
4.1. Ciągi liczbowe .....	41
4.2. Procent .....	41
4.2.1. Postęp arytmetyczny i geometryczny .....	42
4.2.2. Procent prosty .....	45
4.2.3. Procent składany .....	46
4.3. Modele kapitalizacji .....	48
4.4. Dyskontowanie kapitału .....	50
4.4.1. Procent prosty w procedurze dyskontowania .....	50

4.4.2. Procent składany w procedurze dyskontowania .....	51
4.4.3. Metoda dyskontowania przepływów pieniężnych .....	51
4.4.4. Zastosowanie metody DCF do szacowania efektywności przedsięwzięć inwestycyjnych .....	53
4.4.5. Zastosowanie metody DCF do szacowania wartości nieruchomości przynoszących dochód .....	54
4.4.6. Matematyczny model wartości rezydualnej .....	55
4.5. Płatności okresowe .....	56
4.5.1. Płatności bez wyprzedzenia .....	57
4.5.2. Płatności z wyprzedzeniem .....	58
4.6. Podstawowe równanie obliczeń finansowych przy stosowaniu oprocentowania składanego .....	59
4.7. Amortyzacja kredytu .....	60
4.8. Analiza upływu czasu .....	62
4.9. Dokładność wyniku pomiaru, którym jest oszacowanie wartości nieruchomości .....	66
4.9.1. Liczby przybliżone .....	69
4.10. Teoria chaosu .....	77
4.11. Renty osobiste jako element wartości lub ceny nieruchomości .....	83
<b>CZĘŚĆ II</b> .....	111
<b>1. Operat szacunkowy</b> .....	113
1.1. Podejścia, metody i techniki wyceny .....	116
1.1.1. Zestawienie podejść, metod i technik stosowanych w wycenie nieruchomości (podstawa) .....	117
1.1.2. Procedura postępowania przy stosowaniu podejścia porównawczego .....	118
Operat szacunkowy dotyczący wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej – położonej w Katowicach, przy ul. Boya Żeleńskiego 108 C wraz z wartością udziału w drodze dojazdowej .....	119
Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości gruntowej, obejmującej działki – 52 i 588/32 o pow. 4509 m <sup>2</sup> położonej w obrębie Nowy Dwór, Gmina Bytom .....	142
1.1.3. Problematyka podejścia dochodowego .....	160
Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości gruntowej – wraz z budynkiem przychodni lekarskiej i apteki położonej w Katowicach-Ligocie, przy ul. Piotrowickiej 68 .....	161
<b>CZĘŚĆ III</b> .....	177
<b>1. Problematyka wyceny podejściem kosztowym</b> .....	179
<b>2. Technika ustalania zużycia technicznego obiektów budowlanych</b> .....	181
<b>3. Żywotność techniczna budowli</b> .....	183
Operat szacunkowy dotyczący wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości gruntowej – budynku mieszkalnego, położonego w Bielsku-Białej przy ul. Gwardzistów .....	186
Operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem hali przeznaczonej do rozbiórki położonej w Katowicach, przy ul. Krakowskiej ... ..	199
Operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej – położonej we Lwowie, przy ul. Kaleczej ... ..	213