

# Spis treści

Wstęp .....	7
<b>Rozdział 1.</b>	
<b>Nieruchomość w ujęciu ekonomicznym i prawnym .....</b>	<b>11</b>
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>	<b>73</b>
2.1. Wartość ekonomiczna w klasycznym ujęciu kosztowym 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>	<b>119</b>
3.1. Definiowanie rynku nieruchomości i jego równowagi w procesie wyceny .....	119
3.2. Optymalny sposób użytkowania nieruchomości .....	132
3.3. Koncepcja <i>hope value</i> a wybór sposobu użytkowania nieruchomości .....	146
3.4. Praktyka wykonywania analiz rynku do celów wyceny .....	154
3.5. Znaczenie narzędzi ratingowych dla wycen kredytowych 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. <i>Due diligence</i> nieruchomości z uwzględnieniem 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 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 gospodarczego i deweloperskich .....	262
5.2. Ocena ryzyka związanego z nieruchomością w operatach szacunkowych .....	269
5.2.1. Rodzaje ryzyka a obszary ryzyka uwzględniane 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 związanych z kredytami .....	300
5.3.1. Instytucjonalizacja działalności banków w zakresie wycen i ocen nieruchomości i rynku .....	300
5.3.2. Bankowe bazy danych o nieruchomościach .....	311
5.3.3. Jakość i wiarygodność publicznych źródeł informacji o cenach na rynku nieruchomości .....	320

<b>Zakończenie</b> .....	333
--------------------------	-----

<b>Bibliografia</b> .....	341
---------------------------	-----