

# Wycena nieruchomości zabytkowej.

Wstęp.....4

Czesc pierwsza

Rozdział 1.

Przedmiot szacowania.

1.1 Mienie.....6

**Rozdział 2.**

**Cele szacowania.**

2.1 Podział celów na grupy.....8

2.2 Cele wynikające z przepisów prawnych.....9

Rozdział 3.

3.1 Charakterystyka nieruchomości.

3.2 Rodzaje nieruchomości.....16

3.2.1 Nieruchomości gruntowe.....18

3.2.2 Nieruchomości budynkowe.....18

3.2.3 Nieruchomości lokalowe.....20

3.2.4 Gospodarstwo rolne.....23

3.2.5 Przedsiębiorstwa.....24

**Rozdział 4.**

**Wartość nieruchomości.**

4.1 Wartość rynkowa.....25

4.2 Wartość odtworzeniowa.....27

4.3 Wartość katastralna.....28

4.4 Wartość bankowo-hipoteczna.....30

**Rozdział 5.**

**Prawo rzeczowe.**

5.1 Prawo własności.....32

5.2 Użytkowanie wieczyste.....33

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 5.3 Ograniczone prawo rzeczowe..... | 34 |
| 5.3.1 Uzytkowanie.....              | 35 |
| 5.3.2 Sluzebnosc.....               | 35 |
| 5.3.3 Zastaw.....                   | 36 |

## **Rozdział 6**

### **Sposoby okreslania wartosci nieruchomosci.**

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 6.1 Podejscie porównawcze.....                | 38 |
| 6.1.1 Metoda porównywania parami.....         | 38 |
| 6.1.2 Metoda korygowania ceny sredniej.....   | 38 |
| 6.1.3 Metoda analizy statystycznej rynku..... | 39 |
| 6.2 Podejscie dochodowe.....                  | 39 |
| 6.2.1 Metoda inwestycyjna.....                | 39 |
| 6.2.2 Metoda zysków.....                      | 39 |
| 6.3 Podejscie kosztowe.....                   | 40 |
| 6.4 Podejscie mieszane.....                   | 41 |

## **Rozdział 7**

### **Szacowanie wartosci nieruchomosci zabytkowych.**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 7.1 Nieruchomosc zabytkowa.....           | 43 |
| 7.2 Wycena nieruchomosci zabytkowych..... | 45 |

|                   |    |
|-------------------|----|
| Podsumowanie..... | 49 |
|-------------------|----|

## **Czesc druga**

|                                                                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Operat szacunkowy zabytkowego domu z oficyna z pierwszej dekady XIX wieku w celu ustalenia wartosci rynkowej aktualnego sposobu uzytkowania na potrzeby sprzedazy..... | 53 |
| Bibliografia.....                                                                                                                                                         | 84 |