

# Spis treści

<b>Wstęp</b> . . . . .	9
------------------------	---

## Rozdział 1

<b>Podstawowe definicje dotyczące nieruchomości i przedsiębiorstw</b> . . . .	13
1.1. Definicje i rodzaje nieruchomości . . . . .	13
1.2. Rodzaje przedsiębiorstw i przedsiębiorców . . . . .	18
1.3. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym . . . . .	24
1.4. Rynek nieruchomości . . . . .	35
1.5. Rynek przedsiębiorstw i ich części składowych . . . . .	40

## Rozdział 2

<b>Koncepcje wartości w wycenie nieruchomości i przedsiębiorstw</b> . . . . .	43
2.1. Relacje pomiędzy ceną, kosztem a wartością . . . . .	43
2.1.1. Obowiązujące definicje wartości rynkowej dla większości celów wyceny . . . . .	51
2.1.2. Rola standardów zawodowych w definiowaniu wartości rynkowej . . . .	67
2.1.3. Pojęcie wartości rynkowej dla optymalnego sposobu użytkowania w standardach zawodowych . . . . .	68
2.2. Definicje wartości rynkowej przedsiębiorstw i ich części składowych . . . .	74
2.3. Wnioski dotyczące klasyfikacji i definicji wartości . . . . .	77
2.4. Typy i rodzaje wartości przedsiębiorstw i ich części składowych . . . . .	79
2.5. Wartość rynkowa przedmiotów niematerialnych i prawnych . . . . .	79

## Rozdział 3

<b>Podstawowe funkcje i cele wyceny</b> . . . . .	81
3.1. Funkcje wyceny . . . . .	81
3.2. Cele wyceny nieruchomości . . . . .	82
3.3. Cele wyceny przedsiębiorstw i ich części składowych . . . . .	83
3.4. Sprzedaż przedsiębiorstw i ich części . . . . .	89
3.5. Przekształcenia własnościowe przedsiębiorstw . . . . .	90
3.6. Sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe . . . . .	91
3.7. Aport do spółki . . . . .	92
3.8. Sprzedaż rzeczy ruchomych i zastaw na rzeczach ruchomych . . . . .	95
3.9. Zasady wyboru rodzaju wartości rynkowej dla określonych celów wyceny . . . . .	96

## Rozdział 4

<b>Teoria wartości pieniądza w czasie jako podstawa wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym</b> . . . . .	101
4.1. Przyszła wartość pieniądza . . . . .	101
4.2. Aktualna wartość pieniądza . . . . .	102
4.3. Modele wyceny . . . . .	104

## Rozdział 5

<b>Zasady projekcji dochodów w procesie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw</b> . . . . .	107
5.1. Źródła dochodów z nieruchomości i ich uwarunkowania prawne . . . . .	107
5.2. Pojęcie stosunku najmu i jego treść . . . . .	108
5.3. Czyszn najmu . . . . .	110
5.4. Wada rzeczy najętej . . . . .	111
5.5. Czasowość najmu . . . . .	112
5.6. Oddanie przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem . . . . .	112
5.7. Wypowiedzenie najmu . . . . .	113
5.8. Ulepszenie rzeczy najętej . . . . .	114
5.9. Roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy . . . . .	115
5.10. Sposób używania rzeczy . . . . .	116
5.11. Zakończenie najmu . . . . .	117
5.12. Pojęcie i treść dzierżawy . . . . .	119
5.13. Czasowość dzierżawy . . . . .	120
5.14. Obowiązki dzierżawcy . . . . .	121

5.15. Oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę . . . . .	122
5.16. Zwłoka z zapłatą czynszu . . . . .	123
5.17. Wypowiedzenie umowy . . . . .	124
5.18. Zakończenie dzierżawy . . . . .	124
5.19. Zasady określania prognozy dochodów z działalności gospodarczej . . . . .	126
5.20. Wykorzystanie metod analizy strategicznej do prognozy przepływów pieniężnych . . . . .	130

## Rozdział 6

<b>Stopy używane do wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw . . . . .</b>	<b>137</b>
6.1. Podstawowe określenia dotyczące stóp . . . . .	137
6.2. Ryzyko jako składnik stopy dyskontowej . . . . .	138
6.3. Rentowność papierów wartościowych bez ryzyka . . . . .	147
6.4. Obligacje hurtowe . . . . .	149
6.5. Szacowanie premii za ryzyko dla potrzeb określania stopy dyskontowej . . . . .	153
6.6. Stopy używane do wyceny nieruchomości . . . . .	157
6.7. Model wyceny dóbr kapitałowych – CAPM . . . . .	159
6.8. Współmierność dochodów i stóp w procesie wyceny . . . . .	161
6.9. Inne stopy używane w procesie wyceny i analizie działalności przedsiębiorstw . . . . .	166

## Rozdział 7

<b>Metody i techniki podejścia dochodowego stosowane w wycenie nieruchomości . . . . .</b>	<b>177</b>
7.1. Metoda inwestycyjna . . . . .	177
7.2. Metoda zysków . . . . .	178
7.3. Propozycje zmian do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny w zakresie podejścia dochodowego . . . . .	180
7.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów . . . . .	182
7.5. Technika kapitalizacji prostej . . . . .	183

## Rozdział 8

<b>Metody określania wartości rynkowej przedsiębiorstw . . . . .</b>	<b>185</b>
8.1. Klasyfikacja metod prowadzących do określenia wartości rynkowej . . . . .	185
8.2. Metoda zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych . . . . .	188
8.3. Specyficzne metody podejścia dochodowego . . . . .	190

<b>Załącznik nr 1 Podstawowe elementy sprawozdania finansowego . . . . .</b>	<b>193</b>
Bilans . . . . .	194
Rachunek zysków i strat . . . . .	198
Rachunek przepływów pieniężnych . . . . .	201
<b>Załącznik nr 2 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) . . . . .</b>	<b>205</b>
Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWSO . . . . .	205
<b>Bibliografia . . . . .</b>	<b>223</b>
Literatura . . . . .	223
Akty prawne i inne. . . . .	228
Standardy zawodowe . . . . .	230
Informacje i opracowania statystyczne . . . . .	231
<b>Streszczenie . . . . .</b>	<b>235</b>
<b>Summary . . . . .</b>	<b>239</b>