

Mieczysław Prystupa

WYCENA NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW w podejściu dochodowym



ALMAMER
WYŻSZA SZKOŁA EKONOMICZNA

Warszawa 2008

RECENZENCI

Prof. dr hab. Stanisław Kasiewicz
Prof. dr hab. Eugeniusz Mazurkiewicz

OPRACOWANIE REDAKCYJNE I KOREKTA

Andrzej Datko

OPRACOWANIE TECHNICZNO-GRAFICZNE

Tomasz Fabiański

PROJEKT OKŁADKI

Tomasz Fabiański

© Copyright by ALMAMER Wyższa Szkoła Ekonomiczna, Warszawa 2008

ISBN 978-83-60197-68-4

DRUK I OPRAWA

Zakład Wydawniczy DrukTur sp. z o.o.
01-201 Warszawa, ul. Wolska 43
tel. 022 321 85 03
e-mail: wydawnictwo@druktur.com.pl

Spis treści

Wstęp	7
1. Podstawowe definicje dotyczące nieruchomości i przedsiębiorstw	11
1.1. Definicje i rodzaje nieruchomości	11
1.2. Rodzaje przedsiębiorstw i przedsiębiorców	16
1.3. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym	22
1.4. Uwarunkowania prawne wyceny przedsiębiorstw	30
1.5. Rynek nieruchomości	31
1.6. Rynek przedsiębiorstw i ich części składowych	36
2. Koncepcje wartości w wycenie nieruchomości i przedsiębiorstw	39
2.1. Relacje pomiędzy ceną a wartością	39
2.2. Typy i rodzaje wartości nieruchomości	46
2.3. Typy i rodzaje wartości przedsiębiorstw i ich części składowych	57
2.4. Wartość rynkowa przedmiotów niematerialnych i prawnych	58
2.5. Wartość odtworzeniowa mienia	59
3. Podstawowe funkcje i cele wyceny	63
3.1. Funkcje wyceny.	63
3.2. Cele wyceny nieruchomości	64
3.3. Cele wyceny przedsiębiorstw i ich części składowych	66
3.4. Sprzedaż przedsiębiorstw i ich części	71
3.5. Przekształcenia własnościowe przedsiębiorstw.	72
3.6. Sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe	73
3.7. Aport do spółki.	74

3.8.	Sprzedż rzeczy ruchomych i zastaw na rzeczach ruchomych	76
3.9.	Zasady wyboru rodzaju wartoŃi rynkowej dla okreŃlonych celów wyceny	77
4.	Teoria wartoŃi pieniŃdza w czasie jako podstawa wyceny nieruchomoŃci i przedŃiƒnictw w podejŃciu dochodowym	83
4.1.	Przyszła wartoŃc pieniŃdza	83
4.2.	Aktualna wartoŃc pieniŃdza	84
4.3.	Modele wyceny	86
5.	Zasady projekcji dochodów w procesie wyceny nieruchomoŃci i przedŃiƒnictw	89
5.1.	Źródła dochodów z nieruchomoŃci i ich uwarunkowania prawne.	89
5.2.	Pojęcie stosunku najmu i jego treŃc	90
5.3.	Czynsz najmu	91
5.4.	Wada rzeczy najętej	92
5.5.	CzasowoŃc najmu	93
5.6.	Oddanie przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego uŃywania lub w podnajem	94
5.7.	Wypowiedzenie najmu	95
5.8.	Ulepszenie rzeczy najętej	96
5.9.	Roszczenia wynajmujŃcego przeciwko najemcy	97
5.10.	Sposób uŃywania rzeczy	98
5.11.	Zakończenie najmu	99
5.12.	Pojęcie i treŃc dzierŃawy	101
5.13.	CzasowoŃc dzierŃawy	102
5.14.	ObowiŃzki dzierŃawcy.	103
5.15.	Oddanie przedmiotu dzierŃawy osobie trzeciej do bezpłatnego uŃywania lub w poddzierŃawę	103
5.16.	Zwłoka z zapłatŃ czynszu	105
5.17.	Wypowiedzenie umowy	105
5.18.	Zakończenie dzierŃawy	106
5.19.	Zasady okreŃlania prognozy dochodów z działalnoŃci gospodarczej	108
5.20.	Wykorzystanie metod analizy strategicznej do prognozy przepływów pieniŃnych	111
6.	Stopy uŃywane do wyceny nieruchomoŃci i przedŃiƒnictw	119
6.1.	Podstawowe okreŃlenia dotyczŃce stóp	119
6.2.	Ryzyko jako składnik stopy dyskontowej	120
6.3.	RentownoŃc papierów wartoŃciowych	129

6.4.	Obligacje hurtowe	133
6.5.	Szacowanie premii za ryzyko dla potrzeb określania stopy dyskontowej	136
6.6.	Stopy używane do wyceny nieruchomości	139
6.7.	Model wyceny dóbr kapitałowych – CAPM	141
6.8.	Współmierność dochodów i stóp w procesie wyceny	145
6.9.	Inne stopy używane w procesie wyceny i analizie działalności przedsiębiorstw	148
7.	Metody i techniki podejścia dochodowego stosowane w wycenie nieruchomości	157
7.1.	Metoda inwestycyjna	157
7.2.	Metoda zysków	158
7.3.	Technika dyskontowania strumieni dochodów	159
7.4.	Technika kapitalizacji prostej.	161
8.	Metody określania wartości rynkowej przedsiębiorstw	163
8.1.	Klasyfikacja metod prowadzących do określenia wartości rynkowej	163
8.2.	Metoda zdyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych	166
8.3.	Specyficzne metody podejścia dochodowego	169
Załącznik nr 1	171
Podstawowe elementy sprawozdania finansowego		171
Bilans		171
Rachunek zysków i strat		175
Rachunek przepływów pieniężnych.		178
Literatura		183
Standardy zawodowe.		186
Informacje i opracowania statystyczne		186
Przepisy prawne		187