

**SPIS TREŚCI**

<b>I.</b>	<b>TEORETYCZNE PROBLEMY OKREŚLANIA STÓP ZWROTU W PROCESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI PODEJCIEM DOCHODOWYM</b>	
	- prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak .....	8
1.	Wprowadzenie .....	8
2.	Dochód a wartość nieruchomości .....	9
3.	Oczekiwania inwestora dotyczące stopy zwrotu .....	12
4.	Ryzyko a wartość .....	15
5.	Czynniki wpływające na poziom stóp zwrotu .....	17
6.	Dualizm stóp zwrotu - stopy dochodu i stopy rentowności .....	19
7.	Stopa kapitalizacji a stopa dyskontowa - podobieństwa i różnice.....	19
8.	Zasady określania stóp zwrotu .....	23
8.1.	Zasady określania stopy kapitalizacji .....	23
8.2.	Zasady określania stopy dyskontowej .....	25
9.	Wnioski .....	31
<b>II.</b>	<b>WYZNACZANIE STOPY DYSKONTOWEJ NA POTRZEBY WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI</b> - prof. dr hab. Krzysztof Jajuga, Piotr Cegielski .....	33
1.	Wprowadzenie o wycenie dochodowej .....	33
2.	Stopa procentowa - systematyzacja terminologiczna .....	36
3.	Techniki stosowane w wycenie dochodowej - uwagi .....	43
4.	Rynek nieruchomości a rynek finansowy .....	46
5.	Ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości .....	47
6.	Stopy zwrotu na rynku nieruchomości - wymagana, oczekiwana i zrealizowana stopa zwrotu .....	51
7.	Metody określania stopy dyskontowej na podstawie analizy rynku nieruchomości .....	61
8.	Metody określania stopy dyskontowej na podstawie analizy rynku kapitałowego .....	77
9.	Uwagi końcowe .....	81
<b>III.</b>	<b>TRUDNOŚCI OKREŚLANIA STÓP DYSKONTOWYCH DLA POTRZEB USTALANIA BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> - dr Lechosław Nykiel .....	82
1.	Związek analizy dochodowości z kategorią wartości rynkowej .....	82
2.	Istota analizy długookresowej dochodowości nieruchomości .....	83
3.	Stosowanie i dobór stopy dyskontowej .....	86
4.	Źródła danych o stopach zwrotu .....	89
5.	Praktyka pozyskiwania danych o stopach zwrotu .....	94
6.	Przykład oceny średnich stóp zwrotu w oparciu o dane statystyczne .....	98
<b>IV.</b>	<b>STOPY DYSKONTA I STOPY KAPITALIZACJI - ZASTOSOWANIE W PRAKTYCE ZAWODOWEJ DTZ PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH</b>	
	- Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz .....	103
1.	Wstęp .....	103



2.	Technika kapitalizacji prostej .....	103
3.	Technika "term and reversion" .....	104
4.	Technika "Hardcore" .....	105
5.	Technika zdyskontowanych strumieni pieniężnych .....	108
6.	Rynek inwestycyjny (wg działu badań rynku DTZ) .....	109
<b>V.</b>	<b>RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH</b> - Katarzyna Bączyńska .....	112
1.	Klasyfikacja budynków biurowych .....	112
2.	Rozwój rynku biurowego w głównych miastach .....	113
3.	Popyt i podaż a lokalizacja nieruchomości .....	116
4.	Stopy kapitalizacji .....	117
<b>VI.</b>	<b>RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W WARSZAWIE</b> - Marta Jurek-Maciak .....	119
1.	Wstęp .....	119
2.	Lokalizacja nowoczesnych powierzchni magazynowych w okolicach Warszawy .....	119
3.	Podział magazynów .....	120
4.	Zasób powierzchni magazynowej .....	121
5.	Popyt .....	122
6.	Pustostany .....	123
7.	Czynsze i opłaty eksploatacyjne .....	124
8.	Inwestycje .....	124
9.	Koszty budowy nowoczesnych centrów magazynowych .....	125
<b>VII.</b>	<b>RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE A RYNEK MAGAZYNOWY W UNII EUROPEJSKIEJ</b> - Marta Jurek-Maciak .....	126
1.	Popyt .....	126
2.	Czynsze i ich prognoza .....	127
3.	Perspektywa najemcy .....	127
4.	Koszty gruntu i budowy .....	128
5.	Rynek inwestycyjny .....	129
6.	Prognozy zmian, jakie mogą nastąpić po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej .....	129
<b>VIII.</b>	<b>EWOLUCJA KONCEPCJI BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W POLSCE - ZNACZENIE DLA PRAKTYKI BANKU HIPOTECZNEGO</b> - Jadwiga Ostrzechowska .....	131
1.	Rozwój polskiej i europejskiej koncepcji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości .....	131
2.	Europejska koncepcja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości .....	133
3.	Polska koncepcja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości .....	135
4.	Podstawowe założenia dotyczące bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zawarte w Rekomendacji F .....	138
5.	Podsumowanie .....	141