

Spis treści

Streszczenie	7
Summary	9
1. Wprowadzenie	11
1.1. Uwagi wstępne.....	11
1.2. Definicje	12
1.3. Tezy pracy	14
2. Modele parametryczne cen jednostkowych elementów nieruchomości	16
2.1. Konstrukcja modeli.....	16
2.2. Estymacja parametrów modeli oraz jednostkowych cen transakcyjnych poszczególnych elementów nieruchomości.....	17
2.3. Model parametryczny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi	20
2.4. Model parametryczny nieruchomości zabudowanych pawilonami usługowo-handlowymi lub przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	24
2.5. Model parametryczny nieruchomości rolnych o różnej strukturze użytków i klas bonitacyjnych.....	28
2.6. Model parametryczny nieruchomości leśnych o różnej strukturze typów siedliskowych lasów i różnym składzie gatunkowym drzewostanu	31
2.7. Modele parametryczne cen jednostkowych i atrybutów dla elementów nieruchomości o różnych atrybutach	31
3. Modele warunkowe cen jednostkowych poszczególnych elementów nieruchomości	37
3.1. Konstrukcja modeli.....	37
3.2. Estymacja odchyłek losowych modeli warunkowych oraz jednostkowych cen transakcyjnych poszczególnych elementów nieruchomości.....	42
3.3. Model warunkowy cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami komercyjnymi.....	43
3.4. Model warunkowy cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi	45

3.5. Model warunkowy cen jednostkowych nieruchomości rolnych	47
3.6. Model warunkowy cen jednostkowych nieruchomości leśnych o różnej strukturze typów siedliskowych lasów i różnym składzie gatunkowym drzewostanu.....	49
4. Metody wykorzystania estymowanych parametrów modeli oraz jednostkowych cen transakcyjnych elementów nieruchomości do wyceny nieruchomości.....	54
4.1. Wycena nieruchomości o atrybutach identycznych z atrybutami nieruchomości w modelach parametrycznych lub warunkowych	54
4.2. Wycena nieruchomości o atrybutach podobnych do atrybutów nieruchomości w modelach parametrycznych lub warunkowych	59
4.3. Wycena nieruchomości oparta na skorygowanych cenach jednostkowych uzyskanych z modelu parametrycznego oraz na transakcyjnych cenach jednostkowych uzyskanych bezpośrednio z aktów notarialnych	69
5. Wykorzystanie estymowanych parametrów modeli do szacowania wartości katastralnej nieruchomości.....	77
5.1. Wprowadzenie.....	77
5.2. Rozważania teoretyczne	79
6. Stan rynku nieruchomości w czasie	95
6.1. Rozważania teoretyczne	95
6.1.1. Model liniowy zmiany cen nieruchomości w czasie	95
6.1.2. Model iloczynowy zmiany cen nieruchomości w czasie	98
6.1.3. Analiza wariancji dla modelu liniowego.....	99
6.1.4. Analiza wariancji dla modelu iloczynowego	101
6.2. Przykład liczbowy estymacji trendu zmiany cen nieruchomości w czasie	104
6.2.1. Baza nieruchomości do analizy stanu rynku	104
6.2.2. Metoda interwałowa wyznaczania trendu zmiany cen w czasie	106
6.2.3. Model liniowej regresji dla trendu zmiany cen w czasie	108
6.2.4. Model regresji liniowej z uwzględnieniem wag.....	110
6.2.5. Model postaci iloczynowej.....	112
6.2.6. Model postaci iloczynowej z uwzględnieniem wag	115
6.2.7. Porównanie wyników korekty cen transakcyjnych z różnych modeli trendu zmiany cen w czasie	117
7. Uwagi końcowe i wnioski.....	121
Literatura	125