

[opis]

Masowa wycena nieruchomości jest ogólnym terminem oznaczającym zbiór metod służących wycenie dużej liczby nieruchomości – w jednolity sposób, ustalonych w tym samym momencie i przeprowadzonych w krótkim czasie. Wśród wielu dostępnych w tym zakresie narzędzi są modele ekonometryczne. Stosowanie ich do masowej wyceny nieruchomości nie jest jednak zagadnieniem łatwym i sprawdzającym się w każdej sytuacji. Modele te wymagają spełnienia szeregu warunków natury teoretycznej i praktycznej – ich niespełnienie prowadzi do oszacowania wartości znacznie odbiegających od faktycznego stanu danego rynku nieruchomości. Jednym z problemów, na jakie można natknąć się, podejmując próby stosowania modelowania ekonometrycznego w masowej wycenie nieruchomości, jest niewystarczająca ilość danych potrzebnych do uzyskania dobrego modelu – takiego, który zapewni osiągnięcie odpowiedniej dokładności szacowania nieruchomości. Indywidualne określanie wartości nieruchomości nie wymaga gromadzenia tak dużej ilości informacji rynkowych. Bardziej pożądanym jest w takim wypadku brak zmienności, czyli duże podobieństwo nieruchomości. Wycena masowa wymaga większej ilości danych, i to takich, które zapewnią odpowiedni poziom zróżnicowania nieruchomości na analizowanym rynku. To dwa zupełnie różne typy oczekiwań. W rzeczywistości rynkowej nie zawsze występuje odpowiednia liczba adekwatnie zróżnicowanych nieruchomości, by szacować modele ekonometryczne. Występowanie sytuacji, w których przewaga wyceny masowej nad indywidualną, ze względu na czas i koszt wycen, jest niezaprzeczalna. Jednak z uwagi na swoje uwarunkowania i ograniczenia powoduje, że ważnym celem badawczym stała się próba zmierzenia się z problematyką niewystarczających informacji rynkowych.

Ze wstępu

[spis]

1. Teoretyczne i prawne aspekty masowej wyceny nieruchomości

1.1. Masowa wycena nieruchomości w ujęciu prawnym

1.2. Przegląd modeli masowej wyceny nieruchomości

1.3. Szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości

2. Przegląd wybranych metod wspomagających masową wycenę nieruchomości na rynkach słabo rozwiniętych

2.1. Rynek słabo rozwinięty i dobór nieruchomości reprezentatywnych

- 2.2. Wykrywanie obiektów nietypowych
- 2.3. Redukcja wymiarowości
- 2.4. Regularyzacja modeli regresji wielorakiej

3. Badanie wpływu wybranych metod losowania nieruchomości reprezentatywnych

- 3.1. Opis danych
- 3.2. Losowanie nieruchomości reprezentatywnych a błędy wycen w SAMWN

4. Zastosowanie metod redukcji wymiarowości danych oraz wykrywania obserwacji nietypowych w masowej wycenie nieruchomości

- 4.1. Ocena wpływu redukcji wymiarowości danych na błędy wycen nieruchomości w procesie masowej wyceny
- 4.2. Badanie wpływu usuwania obserwacji nietypowych na dokładność masowej wyceny nieruchomości

5. Porównanie skuteczności wybranych metod regularyzacji modeli masowej wyceny nieruchomości

- 5.1. Ocena wpływu regularyzacji modeli regresji wielorakiej na błędy wyceny masowej nieruchomości
- 5.2. Wpływ optymalizacji siły regularyzacji na błędy wycen nieruchomości

Zakończenie

Literatura

Spis rysunków i tabel

Summary