

Spis treści

Streszczenie	7
Summary	9
Wstęp	11
1. Wprowadzenie	13
2. Linearyzacja modelu funkcyjnego	15
2.1. Przekształcenie różnowartościowe	15
2.2. Rozwinięcie funkcji w szereg Taylora	16
3. Estymacja parametrów modelu	18
3.1. Estymacja parametrów modeli liniowych względem parametrów	18
3.2. Estymacja parametrów modeli nieliniowych	20
3.2.1. Estymacja po linearyzacji logarytmicznej	20
3.2.2. Estymacja po rozwinięciu w szereg Taylora	21
4. Statystyczna weryfikacja modelu	22
4.1. Weryfikacja dopasowania modelu do danych rynkowych	22
4.2. Weryfikacja zmiennych niezależnych modelu	23
4.3. Weryfikacja założeń stochastycznej struktury modelu	24
4.3.1. Badanie losowości reszt	25
4.3.2. Badanie rozkładu składnika losowego	25
4.3.3. Wykluczenie autokorelacji składnika losowego	27
5. Porównanie wyników estymacji, prognoza wartości modelowej	30
5.1. Prognoza dla modeli liniowych względem parametrów	31
5.2. Prognoza po linearyzacji logarytmicznej	31
5.3. Prognoza po rozwinięciu funkcji w szereg Taylora	32
6. Metody oceny podobieństwa między nieruchomościami	44
7. Prognoza rynkowej wartości nieruchomości	47
7.1. Prognoza wartości rynkowej z cen wyselekcjonowanych nieruchomości	47
7.2. Prognoza wartości rynkowej na podstawie poprawki losowej do wartości modelowej	48
7.2.1. Poprawka losowa jako średnia arytmetyczna odchylek	48
7.2.2. Poprawka losowa jako średnia ważona odchylek	49

7.3.	Ostateczna prognoza wartości nieruchomości na różne sposoby – podsumowanie.....	52
8.	Dyskusja nad wynikami wyceny dla różnych wariantów	55
8.1.	Porównanie wyników wyceny dla różnych sposobów linearyzacji modelu	55
8.2.	Porównanie wyników wyceny dla różnych technik obliczania ostatecznej prognozy wartości nieruchomości	56
8.3.	Porównanie wyników wyceny dla różnych metod oceny podobieństwa nieruchomości	58
9.	Końcowa analiza wyników	105
9.1.	Poprawki losowe do wartości modelowych.....	107
9.2.	Ostateczna wartość rynkowa nieruchomości	112
10.	Podsumowanie i wnioski końcowe.....	116
Literatura	120