

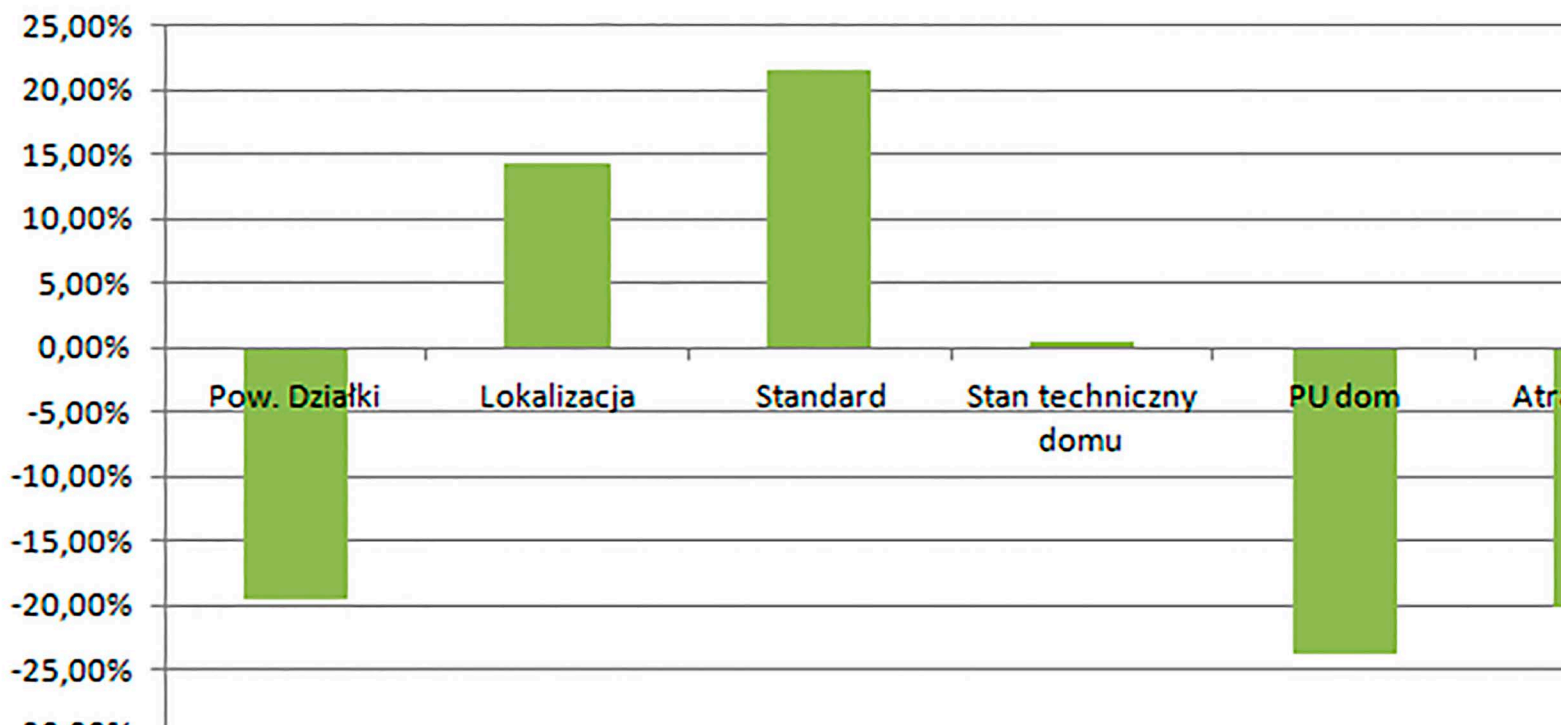
Regresja liniowa prosta w praktyce rzeczonawcy

Cz. II

Narzędzia statystyczne, a stan techniczno użytkowy lokalu/budynku (standard/stan techniczny)

Bezpłatna próbka

Cecha	zakres poprawek	rozstęp ceny	waga
Pow. Działki	2616	-1796,89	-19,53%
Lokalizacja	2	1318,50	14,33%
Standard	3	1987,09	21,60%
Stan techniczny	2	52,79	0,57%
PU dom	229	-2189,33	-23,80%
Atrakcyjność	2	-1855,14	-20,17%
	sumy	9199,74	100,00%



Niniejszy e-book chroniony jest prawem autorskim.

Treści zawartych w e-booku nie można kopiować, ani prezentować w innych opracowaniach, stronach internetowych, forach internetowych i wszelkich innych publikacjach bez zgody autora. Wydruk w formie papierowej wyłącznie na własny użytek właściciela e-booka.

Regresja wieloraka cz. II, a stan techniczno użytkowy lokalu/budynku w praktyce rzeczoznawcy

SPIS TREŚCI:

- 1. Kilka słów wstępnych**
- 2. Uzupelnienie podstawowych zasad zastosowania statystyki w pracy rzeczoznawcy, sposób radzenia sobie z cechą stan techniczno użytkowy (standard/stan techniczny)**
- 3. Operat szacunkowy z zastosowaniem regresji liniowej prostej do określenia przedziałów stanu techniczno użytkowego lokalu i określania wag cech w podejściu porównawczym.**

W niniejszym poradniku zamieściłem operat szacunkowy określenia wartości nieruchomości (cel – określenie wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w sprawie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu odpłatnego zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego) w którym wagi cech zostały określone za pomocą równania regresji liniowej prostej rozwiązanej w programie Excel (można stosować inne arkusz kalkulacyjny np. *open office*), natomiast stan techniczno użytkowy został ustalony przy posłkowaniu się metodami statystycznymi.

Opracował: Tomasz Matysik.

Copyright by „Nieruchomości Matysik” 72-600 Świnoujście, ul. Wyspowa 4c.

Prawa autorskie należą do Tomasza Matysik.

Świnoujście 2015r

1. Kilka słów wstępnych

W części drugiej poradnika dotyczącego regresji wielorakiej, chcę nieco rozszerzyć pewne zagadnienia statystyczne, pokazać próbę praktycznego wykorzystania narzędzia statystycznego do określenia przedziałów dla cechy „stan techniczno użytkowy lokalu/budynku”, nieco napisać o sposobie radzenia sobie z brakiem dostępu do lokali/budynków celem ustalenia tego stanu.

Poza tym kilka zdań o obserwacji odstających, zamianie cech niemierzalnych (uznaniowych) na mierzalne (obiektywne) i czy „rozszerzać” deltę ($C_{max} - C_{min}$).

Na końcu jak zwykle znajduje się operat szacunkowy który fizycznie uczestniczył w obrocie prawnym i pokazujący praktyczne wykorzystanie tego o czym mówi niniejszy poradnik.

2. Uzupełniające zagadnienia statystyczne w pracy rzeczoznawcy

Miary cech:

Krótkie przypomnienie z części I - poszczególnym cechą przypisujemy odpowiednie miary.

Dla cech mierzalnych takich jak np. powierzchnia użytkowa, pow. działki, miarą będą ich wartości, dla cech niemierzalnych przypisujemy oceny.

Przykładowo cechy niemierzalne: np. lokalizacja: 0 – średnia, 1 – dobra, 2 – b.dobra

Zauważmy, że tutaj pojawia się pierwsza uznaniowość w modelu regresji, ponieważ to my określimy do której oceny przypiszemy daną transakcję.

Powinniśmy dążyć do tego aby jak najmniej cech było tzw. uznaniowymi, bo wyeliminowanie z naszego modelu uznaniowości zdecydowanie podwyższa jego wiarygodność. Im mniej uznaniowości tym bardziej obliczenia wynikają z zachowania rynku. Jeżeli wszystkie cechy były by opisane oceną mierzalną to nasz model był by bardzo obiektywny i wszystkie wagi cech wynikały by z zachowania się rynku czyli były by rynkowe.

Powracając do cechy „lokalizacja”. Spotkałem się z próbą określenia tej cechy za pomocą odległości mierzonej w linii prostej od np. centralnego punktu miasta.

Według mnie jest to bardzo dyskusyjne podejście do tego zagadnienia, być może jeżeli badamy zawężony obszar rynku to ten sposób może okazać się poprawny z tym że nie zawsze punktem odniesienia centrum miasta, a może być np. główna ulica w danej dzielnicy. Jedno co trzeba podkreślić że w takim wypadku nie ma znaczenia, czy dobrze określimy ten punkt, ponieważ to sam model obliczy za nas czy wraz z odległością od tego punktu wartość maleje, rośnie czy też się nie zmienia (może również okazać się nieistotny). Zamiast odległości w linii prostej można liczyć odległość dojazdu (dojazdu) do danego punktu konkretnymi ulicami. Aktualnie z technicznego punktu widzenia nie ma z tym żadnego problemu poprzez wykorzystanie np. serwisu geoportal czy też innego serwisu lokalnego.