

Wycena nieruchomości to skomplikowany i trudny proces. Jej wynikiem jest konkretna wartość, która mówi jaka jest najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania za tę nieruchomość na rynku. Teoria i praktyka wypracowała system tzw. podejść, metod i technik wyceny nieruchomości. Generalnie sprowadzają się one do zebrania i analizy danych o faktach dokonanych na rynku nieruchomości. Na te dane składają się w szczególności uzyskiwane ceny i dochody oraz cechy nieruchomości. Na ich podstawie, należy określić tzw. cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i docelowo jej wartość. Wycena nieruchomości to zadanie nie tylko praktyczne – dla potrzeb praktyki wycen dokonują rzeczoznawcy majątkowi. Nie są oni zwykle jednak w stanie przeprowadzić procesu wyceny w sposób pełny i dostatecznie uzasadniony statystycznie, gdyż posługują się mocno zawężonymi, można powiedzieć wycinkowymi informacjami rynkowymi oraz stosują uproszczone metody, polegające na prostym porównaniu pod względem cech rynkowych nieruchomości wycenianej do najwyżej kilku tzw. nieruchomości podobnych. W efekcie uzyskuje się dość zgrubne wyniki. Szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości jest narzędziem bez porównania bardziej profesjonalnym. Na podstawie zbudowanych baz danych o cechach nieruchomości i poprzez indywidualną wycenę tylko próbki reprezentatywnej nieruchomości, umożliwia jednym procesem wycenę dużej liczby nieruchomości. Algorytm będzie działał prawidłowo jeżeli macierz  $A$  (macierz wpływu atrybutów nieruchomości na ich wartość) będzie właściwie ustalona. W dotychczasowej wersji algorytmu macierz była kalibrowana przez rzeczoznawców. nierozwiązany pozostawał problem jak profesjonalnie, ekonometrycznie oszacować tę macierz. Ten właśnie problem legł u podstaw niniejszego wniosku. Na podstawie badań zaproponowany zostanie system (rozumiany jako zbiór procedur ekonometrycznych, statystycznych i eksperckich), który będzie mógł być stosowany w algorytmach masowej wyceny nieruchomości, zwiększając obiektywizm i jakość wycen.