

**METODY BADANIA DYNAMIKI CEN  
NIERUCHOMOŚCI W POLSCE  
DLA POTRZEB WYCENY**



EWELINA NAWROCKA

**METODY BADANIA DYNAMIKI CEN  
NIERUCHOMOŚCI W POLSCE  
DLA POTRZEB WYCENY**

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego  
Gdańsk 2020

Recenzenci  
prof. dr hab. Maria Trojanek  
dr hab. Gabriel Główska, prof. SGH

Redaktor Wydawnictwa  
Paweł Wielopolski

Projekt okładki i stron tytułowych  
Filip Sendal

Skład i łamanie  
Mariusz Szewczyk

Publikacja sfinansowana ze środków Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego

© Copyright by Uniwersytet Gdański  
Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN 978-83-8206-068-3

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego  
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot  
tel.: 58 523 11 37; 725 991 206  
e-mail: [wydawnictwo@ug.edu.pl](mailto:wydawnictwo@ug.edu.pl)  
[www.wyd.ug.edu.pl](http://www.wyd.ug.edu.pl)

Księgarnia internetowa: [www.kiw.ug.edu.pl](http://www.kiw.ug.edu.pl)

Druk i oprawa  
Zakład Poligrafii Uniwersytetu Gdańskiego  
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot  
tel. 58 523 14 49

## Spis treści

Wstęp . . . . .	7
Podziękowania . . . . .	13
Rozdział I. Wartość i cena dóbr w nauce i praktyce . . . . .	15
1. Wartość i cena w nauce i na rynku nieruchomości . . . . .	15
2. Nieruchomość jako przykład dobra będącego przedmiotem określenia wartości . . . . .	20
3. Metody wyceny nieruchomości . . . . .	25
4. Rynek nieruchomości w kształtowaniu wartości i cen nieruchomości . . . . .	31
5. Relacja ceny i wartości w świetle niskiej efektywności rynku nieruchomości . . . . .	45
6. Istota i warunki stosowania cen transakcyjnych nieruchomości w procesie ich wyceny . . . . .	49
Rozdział II. System informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości w Polsce – diagnoza . . . . .	55
1. Informacja jako warunek poprawności wyceny nieruchomości . . . . .	55
2. Cena transakcyjna podstawą wyceny nieruchomości . . . . .	57
3. Charakterystyka i ocena źródeł danych o nieruchomościach i cenach . . . . .	64
4. Charakterystyka źródeł informacji o dynamice cen nieruchomości – analiza i ocena . . . . .	86
Rozdział III. Prawne i metodyczne uwarunkowania stosowania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości – teoria i doświadczenia . . . . .	113
1. Regulacje formalnoprawne w zakresie aktualizacji cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w Polsce po 1985 roku . . . . .	113
2. Metody wyznaczania dynamiki cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w literaturze przedmiotu . . . . .	119
3. Badanie dynamiki cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w praktyce . . . . .	139
4. Narzędzia badania dynamiki cen nieruchomości . . . . .	155
Rozdział IV. Próba aplikacji narzędzi badania dynamiki cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości na przykładzie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych w Gdyni . . . . .	185
1. Określenie próby badawczej i charakterystyka zgromadzonej bazy danych o cenach i cechach nieruchomości . . . . .	185
2. Warunki wyceny hipotetycznej nieruchomości gruntowej . . . . .	194
3. Próba zastosowania wybranych narzędzi wyznaczania dynamiki cen nieruchomości . . . . .	196
4. Wyniki badań . . . . .	264

## Spis treści

Zakończenie . . . . .	275
Literatura . . . . .	279
Załącznik 1. Opis ocen cech nieruchomości w analizowanym zbiorze danych . . . . .	291
Załącznik 2. Macierz korelacji Pearsona	
Macierz korelacji $r$ -Spearmana . . . . .	301
Spis rysunków . . . . .	303
Spis tabel . . . . .	305
Spis wykresów . . . . .	309