

pow. w ha

przeliczeniowych = pow. w ha fiz. • Wsp. przeliczeniowy

cena sprzedaży
1ha przeliczeni.

= $\frac{\text{cena - wartość sprzedaży w zł}}{\text{pow. w ha przeliczeniowych}}$

Tabela do tematu 2.

Tabela pomocnicza do zadania z wyceny gruntów – poprawki podane w %.

Cechy podlegające ocenie	Nieruchomość Wyceniana - 0	Nieruchomość Nr 1	Nieruchomość Nr 2	Nieruchomość Nr 3
Rodz. nieruchomości	Grunty orne	Grunty orne	Grunty orne	Grunty orne
Adres				
Pow w ha fiz.	30,8700 ha	28,5000 ha	31,4500 ha	32,2450 ha
Pow w ha przeliczeniowych	46,3050	47,0250	47,1750	40,3062
Cena – wartość sprzedaży w zł		837 900 zł	962 370 zł	865 776 zł
Cena sprzedaży na 1ha przeliczeniowy		17 818,18 zł	20 400 zł	21 479,97 zł
Lokalizacja	dobra	lepsza o 5 (-5)	Podobna (0)	gorsza o 3 (+3)
Erozja	mała	większa o 4 (-4)	mniejsza o 3 (+3)	Podobna (0)
Popyt	przeciętny	mniejszy o 3 (+3)	mniejszy o 5 (+5)	większy o 5 (-5)
Podaż	mała	większa o 2 (+2)	większa o 3 (+3)	mniejsza o 3 (-3)
Suma v (%)		-4	11	-5
$\Sigma v $		14	11	11
Współczynnik korekcyjny $\frac{1}{1 - \Sigma v}$		$\frac{1}{1,04} =$ $= 0,9615$	$\frac{1}{0,89} =$ $= 1,1236$	$\frac{1}{1,05} =$ $= 0,9524$

Współczynnik wagowy $\frac{1}{\sum IVI}$		$\frac{1}{0,14} = 7,1429$	$\frac{1}{0,11} = 9,0909$	$\frac{1}{0,11} = 9,0909$
Cena po korekcie		805 640,85	1 081 318,93	824 565,06
Średnia arytmetyczna	$X_1 =$	903 842		
Średnia ważona	$X_2 =$	911 395		
Cena 1ha średnia arytmetyczna		20 159		
Cena 1ha średnia ważona		20 328		
Wartość działki - średnia arytmetyczna		933 462,49		
Wartość działki - średnia ważona		941 288,04		

cena po korekcie = cena transakcyjna \cdot współczynnik korekcyjny

Średnia arytmetyczna = $\frac{\sum \text{ceny po korekcie}}{\text{ilość działek}}$

Średnia ważona = $\frac{\sum (\text{cena po korekcie} + \text{współczynnik wagowy})}{\sum \text{współczynniki wagowego}}$

cena 1ha - średnia aryt. = $\frac{\text{średnia arytmetyczna}}{\text{średnia z pow. działek (3) i ha przewidzionych}}$

cena 1ha - średnia waz. = $\frac{\text{średnia ważona}}{\text{średnia z pow. działek (3) i ha przewidzionych}}$

Wartość działki - średnia arytmetyczna / ważona = cena 1ha \cdot pow. działki i ha przewidzionych

Tabela do tematu 3.

Tab. pomocnicza do zadania z wyceny gruntów pod zabudowę – poprawki podane w %.

Cechy podlegające ocenie	Nieruchomość Wyceniana - 0	Nieruchomość Nr 1	Nieruchomość Nr 2	Nieruchomość Nr 3
Rodz. nieruchomości	Działka budowlana	Działka budowlana	Działka budowlana	Działka budowlana
Adres	-	-	-	-
Typ zabudowy	Dom jednorodzinny	Dom jednorodzinny	Dom jednorodzinny	Dom jednorodzinny
Pow. działki w m ²	1 200	950	1 100	1 050
Cena transakcyjna w zł		57 000	55 000	52 500
Cena 1m ²		60	50	50
Lokalizacja		Lepsza o 3% (-3)	Lepsza o 7% (-7)	Gorsza o 3% (+3)
Uzbrojenie w inf. tech.		Gorsze o 4% (+4)	Gorsze o 5% (+5)	Lepsze o 2% (-2)
Sąsiedztwo		Podobne	Lepsze o 4% (-4)	Lepsze o 4% (-4)
Popyt		Mniejszy o 2% (+2)	podobny	Większy o 2% (-2)
Podaż		Większa o 2% (+2)	podobna	Mniejsza o 2% (-2)
Suma v (%)		5% = 0,05	-6% = -0,06	-7% = -0,07
$\Sigma v $		11 = 0,11	16 = 0,16	13 = 0,13
Współczynnik korekcyjny $\frac{1}{1 - \Sigma v}$		$\frac{1}{0,95} = 1,0526$	$\frac{1}{1,06} = 0,9434$	$\frac{1}{1,07} = 0,9346$

Współczynnik wagowy $\frac{1}{\sum IVI}$		$\frac{1}{0,11} =$ = 9,0909	$\frac{1}{0,16} =$ = 6,2500	$\frac{1}{0,13} =$ = 7,6923
Cena po korekcie		59 998,2	51 887	56 173,76
Średnia arytmetyczna Cena 1m ² po korekcie	$\frac{1}{3}(63,16 + 47,17 + 53,49) =$ = 54,61	$59\,998,2 : 950 =$ = 63,16	$51\,887 : 1100 =$ = 47,17	$56\,173,76 : 1050 =$ = 53,49
Wartość działki – średnia arytmetyczna	$54,61 \cdot 1200 =$ = 65 532			
Średnia ważona 1m ²	$\frac{1\,280,45}{23,0232} =$ = 55,59	$63,16 \cdot 9,0909 =$ = 574,18	$47,17 \cdot 6,2500 =$ = 294,81	$53,49 \cdot 7,6923 =$ = 411,46
Wartość działki – średnia ważona	$55,59 \cdot 1200 =$ = 66 708			

$$\text{Cena } 1\text{m}^2 = \frac{\text{Cena transakcyjna}}{\text{pomienienia}}$$

$$\text{Cena po korekcie} = \frac{\text{Cena transakcyjna}}{\text{współczynnik korekcyjny}}$$

$$\text{Średnia arytmetyczna cena } 1\text{m}^2 \text{ po korekcie} = \frac{\text{Cena po korekcie}}{\text{pomienienia}}$$

$$\text{oraz} \quad \frac{\sum 1\text{m}^2 \text{ po korekcie}}{3 - \text{ilość działek}}$$

$$\frac{\text{Wartość działki}}{\text{sr. arytmetyczna}} = \frac{\text{Cena } 1\text{m}^2 \text{ po korekcie}}{\text{sr. ważona} \cdot \text{pomienienia}}$$

$$\text{Średnia ważona } 1\text{m}^2 = \frac{\text{sr. aryt. } 1\text{m}^2 \text{ po korekcie}}{\text{współczynnik wagowy}}$$

oraz

$$= \frac{\sum 1\text{m}^2 \text{ po korekcie}}{\sum \text{wsp. wagowego}}$$