

Geodezja Wycena Nieruchomości - Kajda Krzysztof

[www.geodeziakajda.pl](http://www.geodeziakajda.pl)

e-mail: [wycena@geodezjakajda.pl](mailto:wycena@geodezjakajda.pl)

Chudów ul. Jesionowa 5, tel. kom. 509 471 928, 506 112 808



## AKTUALZACJA OPERATU SZACUNKOWEGO

zawierający określenie wartości rynkowej nieruchomości położonych w Piekarach Śląskich przy ul. Roździeńskiego, dla których Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgi wieczyste nr GL1T/00084871/7 i GL1T/00100892/9.

### ZLECENIODAWCA OPRACOWANIA:

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI: PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE PBROL II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

NIP: 6452540264

#### Adres:

Anieli Krzywoń 16  
41-922 Radzionków, Polska



Chudów. k/Gliwic, 29 maja 2020r.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Na podstawie art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 szacowanie nieruchomości. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 szacowanie nieruchomości.*

**Analizie zostało poddanych 72 nieruchomości niezabudowanych o funkcji przemysłowo – usługowej w okresie od września 2017r. do maja 2020r.**

Poniżej przedstawiam analizę, o której mowa w art. 156 ust. 4 wpływu czasu na ceny nieruchomości podobnych przy pomocy regresji liniowej.

Regresja wieloraka	
Analizowane zmienne	Cena jednostkowa netto;Data transakcji
Poziom istotności	0,05
Liczność	76
Liczba zmiennych w modelu	1
R	0,21
R <sup>2</sup>	0,04
R <sup>2</sup> skorygowane	0,03
Błąd standardowy estymacji	45,93
Resztowa suma kwadratów	156139,34
Całkowita suma kwadratów	163032,56
Wyjaśniona suma kwadratów	6893,22
F	3,27
Wartość p	0,07

Z powyższego wynika, że wpływ czasu na poziom cen jest nieistotny, gdyż wartość „p” jest większa od przyjętego poziomu istotności równego 0,05%, co oznacza, że upływ czasu nie miał wpływu na zmianę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

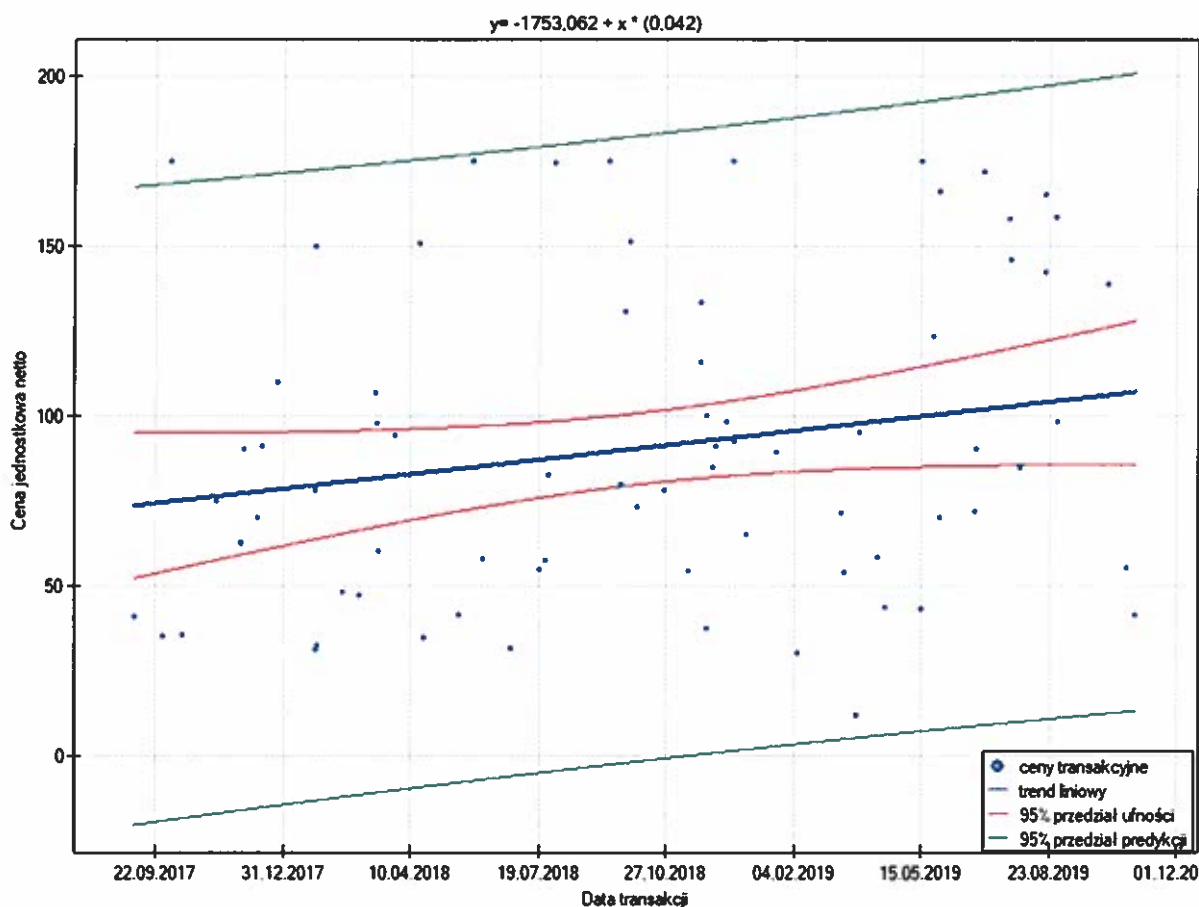
Model						
	wsp. b	błąd b	-95% CI	+95% CI	stat. t	wartość p
w. wolny	-1753,06	1019,9	-3785,27	279,14	-1,72	0,09



Data transakcji	0,04	0,02	-4,35E-03	0,09	1,81	0,07
-----------------	------	------	-----------	------	------	------

Poniższa macierz korelacji wskazuje, że nie ma związku istotnego pomiędzy datą zawarcia transakcji, a jej ceną.

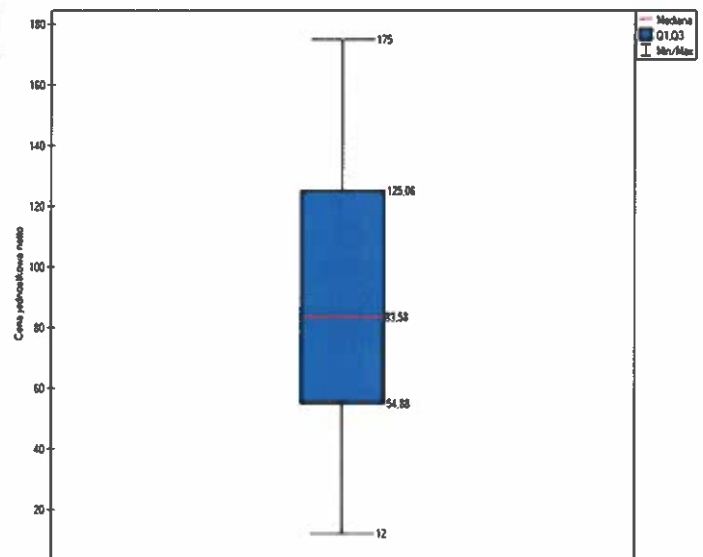
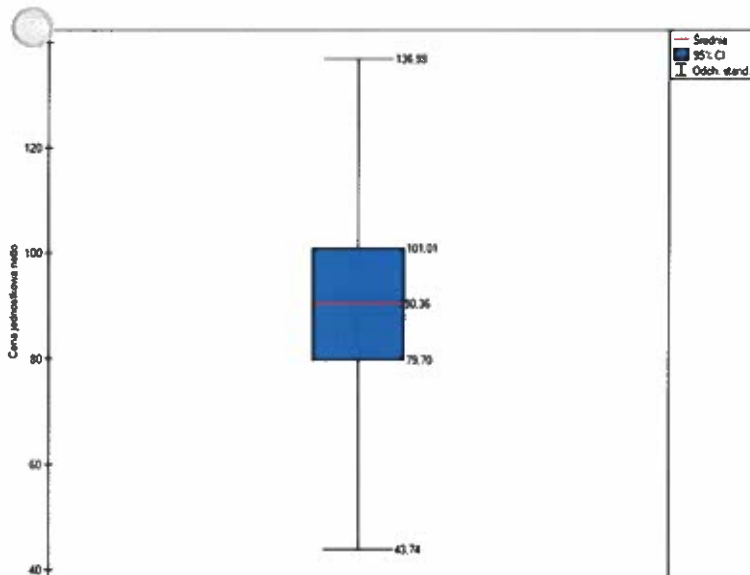
Macierz korelacji		
		Cena jednostkowa netto a transakcji
Cena jednostkowa netto		1
Data transakcji		0,21



Statystyki opisowe	
	Cena jednostkowa netto
Analizowane zmienne	netto
Liczność - niezinterpretowane	0
Liczność - braki danych	0
Poziom istotności	0,05
Liczność - grupy	76
Średnia arytmetyczna	90,36
Średnia geometryczna	77,46
Średnia harmoniczna	63,02
Mediana	83,58
Moda	175



Liczność mody	5
Wariancja	2173,77
Odchylenie standardowe	46,62
-95% CI dla odchylenia standardowego	40,21
+95% CI dla odchylenia standardowego	55,49
Współczynnik zmienności	0,52
Błąd standardowy średniej	5,35
-95% CI dla średniej grupy	79,7
+95% CI dla średniej grupy	101,01
Rozstęp	163
Rozstęp kwartylowy	70,18
Minimum	12
Maksimum	175



Na podstawie powyższej analizy stwierdzić można, że ceny transakcyjne nie uległy zmianie od daty sporządzenia opinii, a także brak jest zmian, o których mowa w art. 154 ustawy, a tym samym operat szacunkowy sporządzony w dniu 4 września 2017r. pozostaje nadal aktualny przez okres jednego roku tj. od 29 maja 2021r.

