

Wysoka, 14 sierpnia 2020 r.

## KLAUZULA POTWIERDZAJĄCA AKTUALNOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO

określającego wartość nieruchomości gruntowej,  
oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 1388/6, 1381/8, 1389/10, 1392/3,  
obręb Skawina, jednostka ewid. Skawina

Zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z § 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) oświadczam, że sporządzony przeze mnie w dniu **11 czerwca 2019 roku**, operat szacunkowy określający wartość nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr **1388/6, 1381/8, 1389/10, 1392/3, obręb Skawina, jednostka ewid. Skawina**, może być obecnie nadal wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony.

### Uzasadnienie

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości, nie odnotowano na rynku lokalnym istotnej zmiany poziomu cen transakcyjnych za podobne nieruchomości, w okresie po sporządzeniu operatu szacunkowego.

Stwierdza się również, że nie uległy zmianom podstawowe czynniki cenotwórcze przyjęte w wycenie:

- nie wystąpiły istotne zmiany w stanie zagospodarowania nieruchomości oraz w stanie techniczno-użytkowym nieruchomości;
- nie wystąpiły istotne zmiany w stanie prawnym nieruchomości;
- nie wystąpiły zmiany w przeznaczeniu nieruchomości;
- nie wystąpiły istotne zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie nieruchomości oraz dostępności komunikacyjnej;

### Załączniki:

1. Analiza rynku nieruchomości.

Katarzyna Balcer



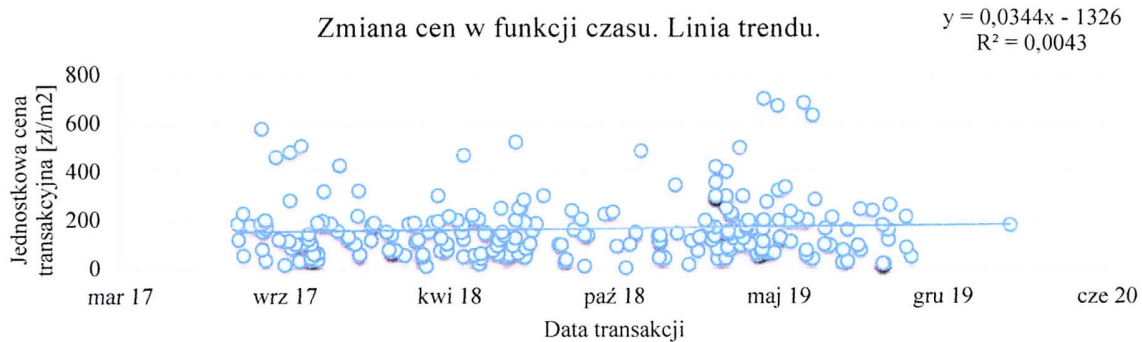
## ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mając na uwadze art. 156.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami) dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości w celu weryfikacji czy nastąpiła zmiana poziomu cen transakcyjnych w okresie od sporządzenia operatu szacunkowego.

Celem określenia zależności kształtowania się ceny nieruchomości względem upływu czasu, zebrano informacje na temat transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi zlokalizowanymi na terenie miasta Skawina.

W analizie rynku odrzucono transakcje odstające o cenach skrajnych oraz te, które nie spełniały kryterium §5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Poniższy wykres przedstawia zależność jednostkowej ceny transakcyjnej za nieruchomości niezabudowane, od daty zawarcia transakcji, na terenie miasta Skawina.



Obliczono także współczynnik korelacji daty transakcji z ceną jednostkową, zgodnie z poniższym wzorem:

$$r_t = \frac{\sum_{i=1}^n (t_i - \hat{t})(c_i - \hat{c})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (t_i - \hat{t})^2} \sqrt{\sum_{i=1}^n (c_i - \hat{c})^2}}$$

gdzie:

$t_i$  – przesunięcie czasowe i-tej transakcji, względem miesiąca najwcześniejszej transakcji

$\hat{t}$  – wartość przeciętna z liczby miesięcy przesunięcia transakcji

$c_i$  – cena transakcyjna i-tej nieruchomości

$\hat{c}$  – wartość przeciętna z jednostkowych cen nieruchomości

Wartość współczynnika korelacji Pearsona wyniosła:  $r_t = 0,0657$  ( $r_t^2 = 0,0043$ )

Odwołując się do pracy (Czaja, Parzych, „Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny”, 2007) „Gdy  $|r_t| < 0,3$ , co oznacza, że korelacja jednostkowych cen z czasem transakcji jest słaba, wtedy można przyjąć wniosek, że czas ma zanedbywalnie mały wpływ ( $r^2 < 0,09$ ) na zmienność jednostkowych cen transakcyjnych, stąd korektę stanu rynku na dzień wyceny można zaniechać, natomiast czas można rozważyć w trakcie wyceny jako dodatkowy atrybut.”

Na przestrzeni badanego okresu czasu odnotowano okresowe wahania cen transakcyjnych, jednak czas zawarcia transakcji nie wpływał w sposób istotny na ich kształtowanie. Zróznicowanie jednostkowych cen transakcyjnych wynikało z indywidualnych cech nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Różnica wynikająca z obliczenia współczynnika korekcyjnego mieści się w granicy błędu dla przyjętego poziomu istotności oszacowania.

Badanie rynku nieruchomości miasta Skawina nie wykazało istotnych zmian w poziomie cen transakcyjnych. W związku z powyższym wartość oszacowana w operacie szacunkowym z dnia 11 czerwca 2019 r. jest nadal aktualna.





# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Katarzyna Balcer WYCENA**  
**NIERUCHOMOŚCI**

**34-105 Wysoka, Wysoka 8c**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009259**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 25/07/2020 - 24/07/2021**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 423.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48