



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

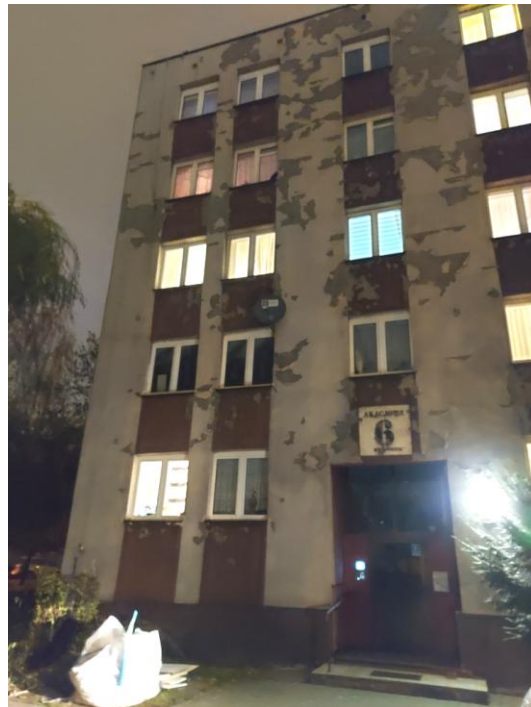
tel/fax (33) 877-52-31

(601) 87-09-08

wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

położonego
w Katowicach, ul. Akacyjowa 6/1



Autor operatu:

Zawoja, 9 styczeń 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w **Katowicach, ul. Akacjowa 6/1**.

Adres: ul. Akacjowa 6/1

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 33,60 m².

Lokal jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach.

Właścicielami lokalu są Małgorzata Hajor w udziale 1/4 części, Barbara Libera w udziale 1/4 części, Dariusz Rycek w udziale 1/4 części, Adam Raczyński w udziale 1/4 części .

KW mieszkania brak.

Zakres wyceny - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .

Zleceniodawca:

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

WARTOŚĆ RYNKOWA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO:

147.700,00 zł

Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy siedemset złotych.

Wartość rynkowa udziału 1/4:

36.925,00 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych.

**Opracowała:
Rzecznawca Majątkowy
Marta Sobczak – Mędrala
Nr upr.3308**

Zawoja, 9 styczeń 2021 r

SPIS TREŚCI:

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	4
1. Zleceniodawca.....	4
2 Przedmiot i zakres opracowania.	4
3. Cel wyceny.....	4
4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.	4
5. Źródła informacji.	5
6. Metoda wyceny.	5
7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.....	7
8. Warunki i ograniczenia.	7
2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.....	8
3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.	10
1. Analiza rynku lokalnego.	10
2. Opis obiektów porównawczych.	16
3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m ²	17
4. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	17
5. Analiza wyników i wnioski.....	17

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2 Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w **Katowicach, ul. Akacjowa 6/1.**

Adres: **ul. Akacjowa 6/1**

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 33,60 m².

Lokal jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach.

Właścicielami lokalu są Małgorzata Hajor w udziale 1/4 części, Barbara Libera w udziale 1/4 części, Dariusz Rycek w udziale 1/4 części, Adam Raczyński w udziale 1/4 części .

KW mieszkania brak.

Zakres wyceny - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .

3. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb postępowania upadłościowego

4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228);

- Rozporządzenie 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);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

5. Źródła informacji.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice.
- * Wizja lokalna budynku i lokalu.

6. Metoda wyceny.

Zgodnie z art. 151 i 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, lokale należy wyceniać przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie lokalami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe.

Dla określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w niniejszej wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży

- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Wartość nieruchomości w tej metodzie szacuje się wprowadzając korekty ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości porównawczej i wpływ czasu.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,
- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęłaby na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej (W_i):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

Założenie metody.

Wartość rynkowa nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nieznanego wartości.

Procedura wyceny.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uchybną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	9 styczeń 2021 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	12 listopad 2020 r.
Wycenę sporządzono według stanu lokalu na dzień:	12 listopad 2020 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	9 styczeń 2021 r.

8. Warunki i ograniczenia.

- Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora.
- Operat może być wykorzystany tylko do celu określonego w punkcie 1.3.

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
- Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.
- Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.

9. Określenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. lokal będzie wykorzystywany na cele mieszkalne.

2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.

Lokalizacja ogólna.

Katowice jest to miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba władz województwa śląskiego.

Jeden z głównych ośrodków Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i największe pod względem ludności miasto konurbacji górnośląskiej.

Jest siedzibą Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Początki Katowic sięgają XVI wieku, kiedy były ośrodkiem rolniczym i kuźniczym, a ich gwałtowny rozwój został zapoczątkowany w połowie XIX wieku wraz z rozwojem przemysłu i doprowadzeniem do miasta linii kolejowej. Prawa miejskie Katowice uzyskały 11 września 1865 roku, po czym rozwijały się w szybkim tempie.

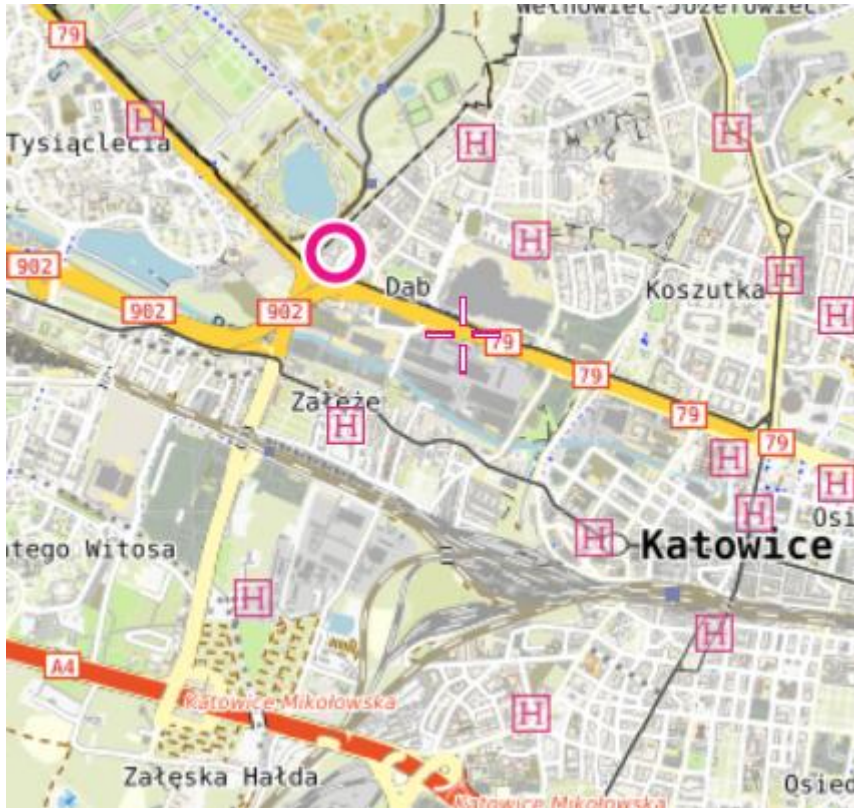
Z liczbą 291 774 mieszkańców w czerwcu 2020 roku były 11 miastem w kraju pod względem liczby ludności i 12 pod względem powierzchni, mając prawie 165 km².

Katowice leżą na trasie głównych szlaków krajowych i międzynarodowych zarówno drogowych, jak i kolejowych.

W Pyrzowicach funkcjonuje międzynarodowy port lotniczy Katowice-Pyrzowice.

Stanowi ono ważny w skali kraju ośrodek gospodarczy, będąc centrum handlowo-usługowym ze znacznym udziałem działalności produkcyjnej. Jest również ośrodkiem koncentracji specjalistycznych usług medycznych, funkcji akademickiej, kulturalnej oraz sportowej.

W rankingu opublikowanym przez Globalization and World Cities Research Network, Katowice zostały sklasyfikowane w V kategorii (sufficiency level cities) miast o znaczeniu globalnym.



Budynek zlokalizowany jest w Katowicach, ul. Akacyjowa, na obrzeżach miasta przy granicy z Chorzowem.

Budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany w technologii mieszanej około 1970 roku.

Budynek pięciokondygnacyjny.

Fundamenty żelbetowe.

Stropy żelbetowe.

Okna PCV.

Tynki zewnętrzne tradycyjne cementowo - wapienne.

Stan techniczny budynku zadowalający.

Teren przy budynku w pełni zagospodarowany.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- Wodną,
- Elektryczną,
- Kanalizacyjną,
- gazową,
- c.o.

Lokal mieszkalny Nr 1.

Lokal zlokalizowany jest na parterze w budynku.

Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju.

Mieszkanie posiada rozkładowy układ pomieszczeń .

Standard lokalu średni.

Okna PCV.

Posadzki: panele, terakota.

Ściany: malowanie, glazura, tynk ozdobny.

Sufity: malowane, częściowo podwieszane.

Drzwi drewniane, wejściowe wzmocnione.

Wyposażenie lokalu w media:

- instalacja wodna,
- instalacja kanalizacyjna,
- instalacja elektryczna,
- instalacja gazowa,
- c.o. ,
- c.w. z podgrzewacza gazowego.

3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.

1. Analiza rynku lokalnego.

Rodzaj rynku: rynek lokali mieszkalnych,

Obszar: Katowice

Okres czasu: 01.2019 – 01.2021 r.

W wyniku analizy stwierdzono, że w analizowanym okresie zanotowano dużą ilość transakcji na lokale mieszkalne na lokalnym rynku o porównywalnej atrakcyjności jak lokal będący przedmiotem wyceny.

Uważa się, że rynek lokali mieszkalnych jest najlepiej rozwiniętym rynkiem tak w Katowicach, jak i w obrębie całego kraju.

Daje to dużą możliwość uzyskania najbardziej prawdopodobnej ceny, jaką wyceniany obiekt mógłby osiągnąć na rynku.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, iż ceny lokali mieszkalnych w ostatnim okresie ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Do analizy przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Data transakcji	Ulica	Cena	Cena 1 m² p.u. w zł	p.u.
17-05-2019	Barbary	160000	2 870,99 zł	55,73
25-03-2019	Marcina	247200	2 879,11 zł	85,86

30-07-2019	Opolska	107000	2 907,61 zł	36,80
28-10-2019	Matejki	200000	2 916,30 zł	68,58
19-03-2019	Matejki	117000	2 953,05 zł	39,62
24-10-2019	Bogusławskiego	52000	2 988,51 zł	17,40
06-12-2019	Wiśniowa	125000	3 057,73 zł	40,88
27-12-2019	Mikołowska	143519	3 078,48 zł	46,62
06-05-2019	Sławka	260071	3 090,20 zł	84,16
18-03-2019	Jabłoniowa	168000	3 123,26 zł	53,79
29-08-2019	Jabłoniowa	170000	3 135,37 zł	54,22
31-05-2019	Pokoju	150000	3 149,28 zł	47,63
21-02-2019	Gliwicka	270000	3 165,30 zł	85,30
09-12-2019	Pospiecha	134000	3 166,35 zł	42,32
03-10-2019	Złota	196000	3 167,93 zł	61,87
28-11-2019	Wyplera	165650	3 237,88 zł	51,16
06-05-2019	Tokarska	277000	3 246,22 zł	85,33
20-09-2019	Klimczoka	199000	3 278,42 zł	60,70
19-12-2019	Zabraska	300000	3 333,33 zł	90,00
28-10-2019	Dębowa	250000	3 335,11 zł	74,96
27-02-2019	Wyplera	140000	3 337,31 zł	41,95
02-12-2019	Zabraska	300000	3 340,76 zł	89,80
11-09-2019	Zabraska	179000	3 345,79 zł	53,50
10-04-2019	Słowackiego	319000	3 346,97 zł	95,31
21-10-2019	Wiśniowa	93500	3 358,48 zł	27,84
20-03-2019	Barbary	185000	3 370,99 zł	54,88
06-06-2019	Kordeckiego	123000	3 388,43 zł	36,30
29-04-2019	Raciborska	182000	3 421,05 zł	53,20
18-06-2019	Oddziałów Młodzieży Powstańczej	300000	3 435,64 zł	87,32
27-12-2019	Mikołowska	143519	3 475,87 zł	41,29
10-04-2019	Dębowa	155000	3 507,58 zł	44,19
10-05-2019	Poniatowskiego	215000	3 513,65 zł	61,19
27-03-2019	Wyplera	148000	3 528,01 zł	41,95
24-10-2019	Jabłoniowa	180000	3 539,82 zł	50,85
04-07-2019	Głowackiego	165500	3 546,94 zł	46,66
29-03-2019	Pokoju	157000	3 584,47 zł	43,80
20-05-2019	Pokoju	154000	3 632,08 zł	42,40
13-06-2019	Raciborska	285000	3 649,17 zł	78,10
15-10-2019	Kotlarza	155000	3 655,66 zł	42,40
08-04-2019	Grabskiego	205000	3 670,55 zł	55,85
15-03-2019	Kordeckiego	128000	3 673,94 zł	34,84
30-10-2019	Gliwicka	219000	3 674,50 zł	59,60
26-08-2019	Pospiecha	160000	3 687,49 zł	43,39
30-09-2019	Korfantego	103000	3 722,44 zł	27,67
25-06-2019	Ślusarska	145500	3 725,99 zł	39,05
20-12-2019	Wilimowskiego	100000	3 777,86 zł	26,47
26-11-2019	Mikusińskiego	205000	3 808,29 zł	53,83
30-05-2019	Kordeckiego	145000	3 819,81 zł	37,96
14-01-2019	Zabraska	200000	3 824,09 zł	52,30

27-02-2019	Zabraska	200000	3 824,09 zł	52,30
25-02-2019	Witosa	230000	3 832,69 zł	60,01
19-06-2019	Witosa	230000	3 832,69 zł	60,01
02-07-2019	Matejki	220000	3 839,44 zł	57,30
23-10-2019	Wiśniowa	200000	3 842,46 zł	52,05
08-05-2019	Jordana	365000	3 857,94 zł	94,61
19-09-2019	Gliwicka	335000	3 878,66 zł	86,37
25-04-2019	Tysiąclecia	220500	3 885,46 zł	56,75
22-01-2019	Zabraska	356750	3 898,91 zł	91,50
15-07-2019	Brzozowa	345000	3 918,23 zł	88,05
08-03-2019	Sobieskiego	375000	3 984,70 zł	94,11
21-03-2019	Zarębskiego	188000	3 986,43 zł	47,16
12-09-2019	Zabraska	360000	3 989,80 zł	90,23
28-10-2019	Witosa	195000	4 008,22 zł	48,65
02-07-2019	Janasa	163000	4 024,69 zł	40,50
22-02-2019	Jabłoniowa	193000	4 037,66 zł	47,80
22-02-2019	Jabłoniowa	193000	4 037,66 zł	47,80
26-06-2019	Matejki	160000	4 038,36 zł	39,62
31-01-2019	Raciborska	285000	4 043,70 zł	70,48
01-04-2019	Słowackiego	332500	4 055,37 zł	81,99
27-03-2019	Wiśniowa	160000	4 057,82 zł	39,43
11-04-2019	Jasna	206000	4 065,52 zł	50,67
25-04-2019	Kamienna	350000	4 066,46 zł	86,07
30-05-2019	Obroki	150000	4 122,01 zł	36,39
09-01-2020	Tokarska	335000	4 132,74 zł	81,06
18-09-2019	Obroki	165000	4 156,17 zł	39,70
12-09-2019	Zabraska	124000	4 161,07 zł	29,80
18-12-2019	Poniatowskiego	254630	4 161,29 zł	61,19
06-04-2019	Narutowicza	323000	4 194,81 zł	77,00
06-12-2019	Gliwicka	180000	4 198,74 zł	42,87
22-01-2019	Zabraska	135240	4 200,00 zł	32,20
07-03-2019	Zabraska	138180	4 200,00 zł	32,90
22-01-2019	Zabraska	140700	4 200,00 zł	33,50
07-02-2019	Kościuszki	138000	4 220,18 zł	32,70
25-10-2019	Dębowa	202000	4 252,63 zł	47,50
27-09-2019	Lisa	160000	4 256,45 zł	37,59
29-03-2019	Korfantego	201500	4 260,04 zł	47,30
09-12-2019	Słowackiego	285336	4 268,30 zł	66,85
01-08-2019	Rochowiaka	240000	4 275,79 zł	56,13
07-02-2019	Zabraska	302681	4 278,78 zł	70,74
03-12-2019	Strzelecka	260000	4 288,31 zł	60,63
17-10-2019	Obroki	249000	4 293,10 zł	58,00
14-01-2019	Zabraska	128040	4 296,64 zł	29,80
08-03-2019	Zabraska	143275	4 302,55 zł	33,30
23-09-2019	Widok	200000	4 302,93 zł	46,48
25-09-2019	Słowackiego	182000	4 314,84 zł	42,18
13-03-2019	Gawliny	245000	4 315,66 zł	56,77
01-02-2019	Mikołowska	133000	4 356,37 zł	30,53

20-08-2019	Witosa	262000	4 365,94 zł	60,01
11-04-2019	Raciborska	420000	4 368,63 zł	96,14
27-02-2019	Zabrska	132810	4 383,17 zł	30,30
24-06-2019	Gliwicka	160000	4 383,56 zł	36,50
18-09-2019	Gliwicka	68000	4 384,27 zł	15,51
06-09-2019	Gliwicka	101000	4 387,49 zł	23,02
01-04-2019	Strzelecka	125000	4 389,04 zł	28,48
11-02-2019	Kozielska	180000	4 390,24 zł	41,00
11-06-2019	Sokolska	175000	4 396,98 zł	39,80
11-06-2019	Sokolska	175000	4 396,98 zł	39,80
14-10-2019	Mikusińskiego	216000	4 397,39 zł	49,12
19-12-2019	Jabłoniowa	237000	4 445,69 zł	53,31
19-12-2019	Jabłoniowa	237000	4 445,69 zł	53,31
14-03-2019	Zabrska	311500	4 456,37 zł	69,90
06-06-2019	Curie-Skłodowskiej	315000	4 478,89 zł	70,33
04-04-2019	Tysiąclecia	250000	4 480,29 zł	55,80
20-12-2019	Pokoju	212963	4 480,60 zł	47,53
07-02-2019	Zabrska	190210	4 491,38 zł	42,35
04-04-2019	Gliwicka	207000	4 493,16 zł	46,07
19-09-2019	Jabłoniowa	140000	4 516,13 zł	31,00
10-12-2019	Dębowa	242000	4 530,99 zł	53,41
08-07-2019	Ossowskiego	222000	4 563,21 zł	48,65
04-04-2019	Koszarowa	215000	4 574,47 zł	47,00
17-06-2019	Kordeckiego	159500	4 578,07 zł	34,84
12-07-2019	Mikołowska	165000	4 594,82 zł	35,91
17-05-2019	Ossowskiego	224000	4 604,32 zł	48,65
08-01-2020	Lisieckiego	250000	4 614,25 zł	54,18
08-08-2019	Wyplera	295000	4 638,36 zł	63,60
02-12-2019	Skłodowskiej - Curie	310000	4 638,64 zł	66,83
06-09-2019	Dębowa	240000	4 644,86 zł	51,67
13-05-2019	Mikołowska	150000	4 651,16 zł	32,25
23-07-2019	Dobra	240000	4 653,87 zł	51,57
13-12-2019	Mikołowska	126852	4 655,11 zł	27,25
07-06-2019	Barbary	260000	4 665,35 zł	55,73
14-05-2019	Barbary	278000	4 699,92 zł	59,15
25-10-2019	Adamskiego	260000	4 710,14 zł	55,20
17-07-2019	Jabłoniowa	180000	4 712,04 zł	38,20
17-07-2019	Jabłoniowa	180000	4 712,04 zł	38,20
09-05-2019	Obroki	295000	4 729,84 zł	62,37
11-06-2019	Strzelecka	180000	4 749,34 zł	37,90
26-10-2019	Koszarowa	239000	4 760,96 zł	50,20
27-11-2019	Mikołowska	227000	4 765,90 zł	47,63
28-10-2019	Jabłoniowa	183500	4 766,23 zł	38,50
19-03-2019	Zabrska	145000	4 769,74 zł	30,40
10-06-2019	Lisa	225000	4 776,06 zł	47,11
10-09-2019	Widok	180000	4 797,44 zł	37,52
10-01-2019	Mikołowska	227178	4 797,85 zł	47,35
13-01-2020	Matejki	242000	4 803,49 zł	50,38

17-01-2019	Bogusławskiego	164000	4 819,28 zł	34,03
24-06-2019	Dąbrówki	278000	4 827,23 zł	57,59
29-11-2019	Głowackiego	378000	4 877,42 zł	77,50
11-07-2019	Dobra	227000	4 883,82 zł	46,48
10-06-2019	Koszarowa	230000	4 893,62 zł	47,00
08-11-2019	Jabłoniowa	235000	4 916,32 zł	47,80
28-11-2019	Słowackiego	338000	4 960,38 zł	68,14
26-02-2019	Pokoju	95000	4 973,82 zł	19,10
20-09-2019	Jabłoniowa	190000	4 973,82 zł	38,20
20-09-2019	Jabłoniowa	190000	4 973,82 zł	38,20
08-07-2019	Dębowa	450000	4 984,49 zł	90,28
28-05-2019	Wyplera	193000	5 012,99 zł	38,50
30-04-2019	Adamskiego	225000	5 033,56 zł	44,70
19-08-2019	Błękitna	240000	5 063,29 zł	47,40
09-07-2019	Kordeckiego	192500	5 071,13 zł	37,96
19-09-2019	Złota	260000	5 082,10 zł	51,16
24-06-2019	Lipowa	195000	5 083,42 zł	38,36
07-08-2019	Ściegiennego	420000	5 093,38 zł	82,46
29-04-2019	Skłodowskiej - Curie	350000	5 153,88 zł	67,91
22-11-2019	Obroki	275000	5 172,09 zł	53,17
09-01-2019	Styczyńskiego	119475	5 194,57 zł	23,00
03-10-2019	Sokolska	260000	5 197,92 zł	50,02
03-10-2019	Sokolska	260000	5 197,92 zł	50,02
18-03-2019	Sokolska	278000	5 215,76 zł	53,30
18-03-2019	Sokolska	278000	5 215,76 zł	53,30
11-02-2020	Sokolska	251000	5 240,08 zł	47,90
19-07-2019	Adamskiego	260000	5 259,96 zł	49,43
25-04-2019	Plac Wolności	286000	5 268,01 zł	54,29
29-03-2019	Jabłoniowa	203000	5 272,73 zł	38,50
30-05-2019	Korfantego	250000	5 296,61 zł	47,20
12-09-2019	Zabraska	176000	5 349,54 zł	32,90
04-06-2019	18 Sierpnia	324200	5 360,45 zł	60,48
08-07-2019	Korfantego	255000	5 379,75 zł	47,40
30-08-2019	Widok	260000	5 388,60 zł	48,25
07-10-2019	Anioła	325000	5 402,26 zł	60,16
22-04-2019	Adamskiego	242000	5 413,87 zł	44,70
25-04-2019	Styczyńskiego	233000	5 473,34 zł	42,57
20-12-2019	Wilimowskiego	500000	5 520,59 zł	90,57
05-07-2019	Korfantego	258000	5 536,48 zł	46,60
04-09-2019	Słowackiego	475000	5 567,28 zł	85,32
06-12-2019	Batorego	470400	5 573,46 zł	84,40
08-08-2019	Błękitna	258000	5 574,76 zł	46,28
28-02-2019	Bogusławskiego	186000	5 604,10 zł	33,19
24-07-2019	Słowackiego	460000	5 610,44 zł	81,99
23-10-2019	18 Sierpnia	245000	5 617,98 zł	43,61
16-04-2019	Adamskiego	260000	5 622,84 zł	46,24
03-01-2020	Janasa	157407	5 670,30 zł	27,76
19-06-2019	Słowackiego	220000	5 708,35 zł	38,54

15-03-2019	Jordana	210000	5 711,18 zł	36,77
27-09-2019	Jordana	360000	5 714,29 zł	63,00
06-05-2019	Pokoju	270000	5 787,78 zł	46,65
25-04-2019	Plac Wolności	278000	5 841,56 zł	47,59
31-10-2019	Widok	220000	5 863,54 zł	37,52
25-06-2019	Wolności	330000	5 867,71 zł	56,24
02-10-2019	Widok	156000	5 900,15 zł	26,44
03-01-2020	Kordeckiego	327389	5 909,55 zł	55,40
13-01-2020	Matejki	382500	5 942,21 zł	64,37
03-10-2019	Kordeckiego	220000	5 942,73 zł	37,02
07-06-2019	Piękna	290000	5 948,72 zł	48,75
31-10-2019	Ściegiennego	204000	5 961,43 zł	34,22
09-01-2020	Kilińskiego	345000	6 002,09 zł	57,48

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny lokali mieszkalnych wahają się w przedziale 2870,99 zł/m² do 6002,09 zł/m²

$$C \max - C \min = 3131,10 \text{ zł/m}^2$$

Analiza rynku wykazuje, iż na wartość lokali mieszkalnych wpływają następujące cechy:

- Lokalizacja ogólna
- Powierzchnia użytkowa
- Stan techniczny budynku
- Standard lokalu
- Atrakcyjność lokalu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- Lokalizacja ogólna – 15 %
- Powierzchnia użytkowa – 25 %
- Stan techniczny budynku – 25 %
- Standard lokalu – 25 %
- Atrakcyjność lokalu - 10 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cech
1.	Lokalizacja ogólna	15 %	Korzystna (nieuciążliwe sąsiedztwo) Średnio korzystna (lekko uciążliwe sąsiedztwo)	3131,10	469,66

2.	Powierzchnia użytkowa	25 %	Mała (do 40 m ²) Średnia (40-55 m ²) Duża (55-75 m ²) Bardzo duża (powyżej 75 m ²)	3131,10	782,78
3.	Stan techniczny budynku	25 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadawalający (stopień zużycia technicznego 15-30 %) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	3131,10	782,78
4.	Standard lokalu	25 %	Podwyższony (materiały wykończeniowe dobrej klasy jakości) Średni (lokale do odświeżenia) Niski (lokal do wykończenia lub remontu)	3131,10	782,77
5.	Atrakcyjność lokalu	10 %	Wysoka (lokale w budynkach dwuczterorodzinnych) Średnia (lokale typowe)	3131,10	313,11
					3131,10

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Data transakcji	Ulica	Cena	Cena 1 m ² p.u. w zł	p.u.
01-02-2019	Mikołowska	133 000	4 356,37 zł	30,53
19-09-2019	Jabłoniowa	140 000	4 516,13 zł	31,00
07-02-2019	Kościuszki	138 000	4 220,18 zł	32,70
17-06-2019	Kordeckiego	159 500	4 578,07 zł	34,84
12-07-2019	Mikołowska	165 000	4 594,82 zł	35,91
30-05-2019	Obroki	150 000	4 122,01 zł	36,39
24-06-2019	Gliwicka	160 000	4 383,56 zł	36,50

3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m².

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 3.

4. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Na podstawie tabeli wartość 1 m² powierzchni użytkowej = 4395,88 zł zł/m²

Zatem wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$33,60 \text{ m}^2 \times 4395,88 \text{ zł zł/m}^2 = 147.701,57 \text{ zł}$$

Przyjęto: **147.700,00 zł**

Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy siedemset dwa złote.

Zatem wartość rynkowa udziału ¼:

$$\frac{1}{4} * 147.700,00 \text{ zł} = 36.925,50 \text{ zł}$$

Przyjęto: **36.925,00 zł**

słownie: trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Ulica	Cena 1 m ² p.u. w zł	p.u.
17-05-2019	Barbary	2 870,99 zł	55,73
25-03-2019	Marcina	2 879,11 zł	85,86
30-07-2019	Opolska	2 907,61 zł	36,80
28-10-2019	Matejki	2 916,30 zł	68,58
19-03-2019	Matejki	2 953,05 zł	39,62
24-10-2019	Bogusławskiego	2 988,51 zł	17,40
06-12-2019	Wiśniowa	3 057,73 zł	40,88
27-12-2019	Mikołowska	3 078,48 zł	46,62
06-05-2019	Sławka	3 090,20 zł	84,16
18-03-2019	Jabłoniowa	3 123,26 zł	53,79
29-08-2019	Jabłoniowa	3 135,37 zł	54,22
31-05-2019	Pokoju	3 149,28 zł	47,63
21-02-2019	Gliwicka	3 165,30 zł	85,30
09-12-2019	Pośpiecha	3 166,35 zł	42,32

03-10-2019	Złota	3 167,93 zł	61,87
28-11-2019	Wyplera	3 237,88 zł	51,16
06-05-2019	Tokarska	3 246,22 zł	85,33
20-09-2019	Klimczoka	3 278,42 zł	60,70
19-12-2019	Zabraska	3 333,33 zł	90,00
28-10-2019	Dębowa	3 335,11 zł	74,96
27-02-2019	Wyplera	3 337,31 zł	41,95
02-12-2019	Zabraska	3 340,76 zł	89,80
11-09-2019	Zabraska	3 345,79 zł	53,50
10-04-2019	Słowackiego	3 346,97 zł	95,31
21-10-2019	Wiśniowa	3 358,48 zł	27,84
20-03-2019	Barbary	3 370,99 zł	54,88
06-06-2019	Kordeckiego	3 388,43 zł	36,30
29-04-2019	Raciborska	3 421,05 zł	53,20
18-06-2019	Oddziałów Młodzieży Powstańczej	3 435,64 zł	87,32
27-12-2019	Mikołowska	3 475,87 zł	41,29
10-04-2019	Dębowa	3 507,58 zł	44,19
10-05-2019	Poniatowskiego	3 513,65 zł	61,19
27-03-2019	Wyplera	3 528,01 zł	41,95
24-10-2019	Jabłoniowa	3 539,82 zł	50,85
04-07-2019	Głowackiego	3 546,94 zł	46,66
29-03-2019	Pokoju	3 584,47 zł	43,80
20-05-2019	Pokoju	3 632,08 zł	42,40
13-06-2019	Raciborska	3 649,17 zł	78,10
15-10-2019	Kotlarza	3 655,66 zł	42,40
08-04-2019	Grabskiego	3 670,55 zł	55,85
15-03-2019	Kordeckiego	3 673,94 zł	34,84
30-10-2019	Gliwicka	3 674,50 zł	59,60
26-08-2019	Pośpiecha	3 687,49 zł	43,39
30-09-2019	Korfantego	3 722,44 zł	27,67
25-06-2019	Ślusarska	3 725,99 zł	39,05
20-12-2019	Wilimowskiego	3 777,86 zł	26,47
26-11-2019	Mikusińskiego	3 808,29 zł	53,83
30-05-2019	Kordeckiego	3 819,81 zł	37,96
14-01-2019	Zabraska	3 824,09 zł	52,30
27-02-2019	Zabraska	3 824,09 zł	52,30
25-02-2019	Witosa	3 832,69 zł	60,01
19-06-2019	Witosa	3 832,69 zł	60,01
02-07-2019	Matejki	3 839,44 zł	57,30
23-10-2019	Wiśniowa	3 842,46 zł	52,05
08-05-2019	Jordana	3 857,94 zł	94,61
19-09-2019	Gliwicka	3 878,66 zł	86,37
25-04-2019	Tysiąclecia	3 885,46 zł	56,75
22-01-2019	Zabraska	3 898,91 zł	91,50
15-07-2019	Brzozowa	3 918,23 zł	88,05
08-03-2019	Sobieskiego	3 984,70 zł	94,11
21-03-2019	Zarebskiego	3 986,43 zł	47,16

12-09-2019	Zabraska	3 989,80 zł	90,23
28-10-2019	Witosa	4 008,22 zł	48,65
02-07-2019	Janasa	4 024,69 zł	40,50
22-02-2019	Jabłoniowa	4 037,66 zł	47,80
22-02-2019	Jabłoniowa	4 037,66 zł	47,80
26-06-2019	Matejki	4 038,36 zł	39,62
31-01-2019	Raciborska	4 043,70 zł	70,48
01-04-2019	Słowackiego	4 055,37 zł	81,99
27-03-2019	Wiśniowa	4 057,82 zł	39,43
11-04-2019	Jasna	4 065,52 zł	50,67
25-04-2019	Kamienna	4 066,46 zł	86,07
30-05-2019	Obroki	4 122,01 zł	36,39
09-01-2020	Tokarska	4 132,74 zł	81,06
18-09-2019	Obroki	4 156,17 zł	39,70
12-09-2019	Zabraska	4 161,07 zł	29,80
18-12-2019	Poniatowskiego	4 161,29 zł	61,19
06-04-2019	Narutowicza	4 194,81 zł	77,00
06-12-2019	Gliwicka	4 198,74 zł	42,87
22-01-2019	Zabraska	4 200,00 zł	32,20
07-03-2019	Zabraska	4 200,00 zł	32,90
22-01-2019	Zabraska	4 200,00 zł	33,50
07-02-2019	Kościuszki	4 220,18 zł	32,70
25-10-2019	Dębowa	4 252,63 zł	47,50
27-09-2019	Lisa	4 256,45 zł	37,59
29-03-2019	Korfantego	4 260,04 zł	47,30
09-12-2019	Słowackiego	4 268,30 zł	66,85
01-08-2019	Rochowiaka	4 275,79 zł	56,13
07-02-2019	Zabraska	4 278,78 zł	70,74
03-12-2019	Strzelecka	4 288,31 zł	60,63
17-10-2019	Obroki	4 293,10 zł	58,00
14-01-2019	Zabraska	4 296,64 zł	29,80
08-03-2019	Zabraska	4 302,55 zł	33,30
23-09-2019	Widok	4 302,93 zł	46,48
25-09-2019	Słowackiego	4 314,84 zł	42,18
13-03-2019	Gawliny	4 315,66 zł	56,77
01-02-2019	Mikołowska	4 356,37 zł	30,53
20-08-2019	Witosa	4 365,94 zł	60,01
11-04-2019	Raciborska	4 368,63 zł	96,14
27-02-2019	Zabraska	4 383,17 zł	30,30
24-06-2019	Gliwicka	4 383,56 zł	36,50
18-09-2019	Gliwicka	4 384,27 zł	15,51
06-09-2019	Gliwicka	4 387,49 zł	23,02
01-04-2019	Strzelecka	4 389,04 zł	28,48
11-02-2019	Kozielska	4 390,24 zł	41,00
11-06-2019	Sokolska	4 396,98 zł	39,80
11-06-2019	Sokolska	4 396,98 zł	39,80
14-10-2019	Mikusińskiego	4 397,39 zł	49,12
19-12-2019	Jabłoniowa	4 445,69 zł	53,31

19-12-2019	Jabłoniowa	4 445,69 zł	53,31
14-03-2019	Zabraska	4 456,37 zł	69,90
06-06-2019	Curie-Skłodowskiej	4 478,89 zł	70,33
04-04-2019	Tysiąclecia	4 480,29 zł	55,80
20-12-2019	Pokoju	4 480,60 zł	47,53
07-02-2019	Zabraska	4 491,38 zł	42,35
04-04-2019	Gliwicka	4 493,16 zł	46,07
19-09-2019	Jabłoniowa	4 516,13 zł	31,00
10-12-2019	Dębowa	4 530,99 zł	53,41
08-07-2019	Ossowskiego	4 563,21 zł	48,65
04-04-2019	Koszarowa	4 574,47 zł	47,00
17-06-2019	Kordeckiego	4 578,07 zł	34,84
12-07-2019	Mikołowska	4 594,82 zł	35,91
17-05-2019	Ossowskiego	4 604,32 zł	48,65
08-01-2020	Lisieckiego	4 614,25 zł	54,18
08-08-2019	Wyplera	4 638,36 zł	63,60
02-12-2019	Skłodowskiej - Curie	4 638,64 zł	66,83
06-09-2019	Dębowa	4 644,86 zł	51,67
13-05-2019	Mikołowska	4 651,16 zł	32,25
23-07-2019	Dobra	4 653,87 zł	51,57
13-12-2019	Mikołowska	4 655,11 zł	27,25
07-06-2019	Barbary	4 665,35 zł	55,73
14-05-2019	Barbary	4 699,92 zł	59,15
25-10-2019	Adamskiego	4 710,14 zł	55,20
17-07-2019	Jabłoniowa	4 712,04 zł	38,20
17-07-2019	Jabłoniowa	4 712,04 zł	38,20
09-05-2019	Obroki	4 729,84 zł	62,37
11-06-2019	Strzelecka	4 749,34 zł	37,90
26-10-2019	Koszarowa	4 760,96 zł	50,20
27-11-2019	Mikołowska	4 765,90 zł	47,63
28-10-2019	Jabłoniowa	4 766,23 zł	38,50
19-03-2019	Zabraska	4 769,74 zł	30,40
10-06-2019	Lisa	4 776,06 zł	47,11
10-09-2019	Widok	4 797,44 zł	37,52
10-01-2019	Mikołowska	4 797,85 zł	47,35
13-01-2020	Matejki	4 803,49 zł	50,38
17-01-2019	Bogusławskiego	4 819,28 zł	34,03
24-06-2019	Dąbrówki	4 827,23 zł	57,59
29-11-2019	Głowackiego	4 877,42 zł	77,50
11-07-2019	Dobra	4 883,82 zł	46,48
10-06-2019	Koszarowa	4 893,62 zł	47,00
08-11-2019	Jabłoniowa	4 916,32 zł	47,80
28-11-2019	Słowackiego	4 960,38 zł	68,14
26-02-2019	Pokoju	4 973,82 zł	19,10
20-09-2019	Jabłoniowa	4 973,82 zł	38,20
20-09-2019	Jabłoniowa	4 973,82 zł	38,20
08-07-2019	Dębowa	4 984,49 zł	90,28
28-05-2019	Wyplera	5 012,99 zł	38,50

30-04-2019	Adamskiego	5 033,56 zł	44,70
19-08-2019	Błękitna	5 063,29 zł	47,40
09-07-2019	Kordeckiego	5 071,13 zł	37,96
19-09-2019	Złota	5 082,10 zł	51,16
24-06-2019	Lipowa	5 083,42 zł	38,36
07-08-2019	Ściegiennego	5 093,38 zł	82,46
29-04-2019	Skłodowskiej - Curie	5 153,88 zł	67,91
22-11-2019	Obroki	5 172,09 zł	53,17
09-01-2019	Styczyńskiego	5 194,57 zł	23,00
03-10-2019	Sokolska	5 197,92 zł	50,02
03-10-2019	Sokolska	5 197,92 zł	50,02
18-03-2019	Sokolska	5 215,76 zł	53,30
18-03-2019	Sokolska	5 215,76 zł	53,30
11-02-2020	Sokolska	5 240,08 zł	47,90
19-07-2019	Adamskiego	5 259,96 zł	49,43
25-04-2019	Plac Wolności	5 268,01 zł	54,29
29-03-2019	Jabłoniowa	5 272,73 zł	38,50
30-05-2019	Korfantego	5 296,61 zł	47,20
12-09-2019	Zabraska	5 349,54 zł	32,90
04-06-2019	18 Sierpnia	5 360,45 zł	60,48
08-07-2019	Korfantego	5 379,75 zł	47,40
30-08-2019	Widok	5 388,60 zł	48,25
07-10-2019	Anioła	5 402,26 zł	60,16
22-04-2019	Adamskiego	5 413,87 zł	44,70
25-04-2019	Styczyńskiego	5 473,34 zł	42,57
20-12-2019	Wilimowskiego	5 520,59 zł	90,57
05-07-2019	Korfantego	5 536,48 zł	46,60
04-09-2019	Słowackiego	5 567,28 zł	85,32
06-12-2019	Batorego	5 573,46 zł	84,40
08-08-2019	Błękitna	5 574,76 zł	46,28
28-02-2019	Bogusławskiego	5 604,10 zł	33,19
24-07-2019	Słowackiego	5 610,44 zł	81,99
23-10-2019	18 Sierpnia	5 617,98 zł	43,61
16-04-2019	Adamskiego	5 622,84 zł	46,24
03-01-2020	Janasa	5 670,30 zł	27,76
19-06-2019	Słowackiego	5 708,35 zł	38,54
15-03-2019	Jordana	5 711,18 zł	36,77
27-09-2019	Jordana	5 714,29 zł	63,00
06-05-2019	Pokoju	5 787,78 zł	46,65
25-04-2019	Plac Wolności	5 841,56 zł	47,59
31-10-2019	Widok	5 863,54 zł	37,52
25-06-2019	Wolności	5 867,71 zł	56,24
02-10-2019	Widok	5 900,15 zł	26,44
03-01-2020	Kordeckiego	5 909,55 zł	55,40
13-01-2020	Matejki	5 942,21 zł	64,37
03-10-2019	Kordeckiego	5 942,73 zł	37,02
07-06-2019	Piękna	5 948,72 zł	48,75
31-10-2019	Ściegiennego	5 961,43 zł	34,22

09-01-2020	Kilińskiego	6 002,09 zł	57,48
09-01-2021	Akacyjowa	4 395,88 zł	33,60

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

		Pow. w m ²	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Atrakcyjność lokalu
1	Mikołowska	30,53	4 356,37	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
2	Jabłoniowa	31,00	4 516,13	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
3	Kościuszki	32,70	4 220,18	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
4	Kordeckiego	34,84	4 578,07	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
5	Mikołowska	35,91	4 594,82	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
6	Obroki	36,39	4 122,01	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
7	Gliwicka	36,50	4 383,56	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia
X		33,60	X	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia

Tabela 4.

	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Atrakcyjność lokalu	Suma poprawek	Cena poprawiona
1	4 356,37	0	0	0	0	0	0	4 356,37
2	4 516,13	0	0	0	0	0	0	4 516,13
3	4 220,18	0	0	0	0	0	0	4 220,18
4	4 578,07	0	0	0	0	0	0	4 578,07
5	4 594,82	0	0	0	0	0	0	4 594,82
6	4 122,01	0	0	0	0	0	0	4 122,01
7	4 383,56	0	0	0	0	0	0	4 383,56
	X	Korzystna	Mała	zadowolający	Średni	Średnia		
4395,88 zł/m²								

Dokumentacja fotograficzna

