

STAN PRAWNY LOKALU I JEGO WPŁYW NA CENĘ ZA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA PRZYKŁADZIE TRANSAKCJI ZAWARTYCH DLA LOKALI MIESZKALNYCH W GŁOGOWIE W 2013 R.



Piotr Talarcki
Rzecznawca majątkowy Nr 3774



Dariusz Kubacki

1. Wstęp

1.1 Wprowadzenie – prawa rzeczowe

Własność jest najszerszym, podstawowym prawem rzeczowym, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest wyłącznie tzw. ograniczonym prawem rzeczowym. Mimo przysługującego szeregu podobnych uprawnień względem lokalu, przy spółdzielczym własnościowym prawie, jego właścicielem wciąż pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa. Wyłącznie prawo odrębnej własności daje tytuł własności zarówno do lokalu, jak i do określonego udziału w nieruchomości wspólnej. Posiadając odrębną własność, stajemy się pełnoprawnymi właścicielami mieszkania, ale i proporcjonalnej części gruntu oraz budynku, w którym to mieszkanie się znajduje. Przy wyodrębnianiu lokali ważną kwestią pozostaje zarząd nieruchomością wspólną. Nie znikają tutaj najbardziej palące problemy związane z utrzymaniem części wspólnych. Stąd też, jeśli spółdzielnia jest w dobrej sytuacji finansowej i sprawnie zarządza swoimi zasobami, warto rozważyć czy wyodrębnienie lokalu i wystąpienie ze spółdzielni zwyczajnie jest opłacalne. Tak samo jak i własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma charakter zbywalny, podlega dziedziczeniu i egzekucji. Do zbycia tego prawa konieczne jest dokonanie czynności

w formie aktu notarialnego, a umowa obejmuje również wkład budowlany. Posiadaczem takiego prawa może być zarówno osoba fizyczna jak i prawna, przy czym nabywca nie musi być członkiem spółdzielni. Nabywcy nie przysługuje jednak udział w nieruchomości wspólnej, czyli określona procentowo partycypacja w części gruntu i budynku, co daje bezpośrednie przełożenie na sprawy zarządzania i eksploatacji nieruchomości.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu istnieje możliwość założenia księgi wieczystej. Posiadacz prawa figurować tam będzie jedynie jako osoba uprawniona do lokalu, a nie jego właściciel, którym cały czas pozostawać będzie spółdzielnia mieszkaniowa. Poza tym wpis w księdze wieczystej wywoływać będzie wszelkie inne sobie właściwe konsekwencje, z domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym włącznie. Pewien wyjątek od zasad ogólnych stworzyła praktyka orzecznicza. Sąd Najwyższy uchwałą 7-osobowego składu sędziowskiego słusznie zauważył, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę (tj. oczekiwanie prawne, wierzytelność przyszłą) tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia (por. uchwała SN z 24 maja 2013 roku, III CZP 104/12).

Ustanowienie prawa odrębnej własności dotyczy nie tylko mieszkań spółdzielczych własnościowych, ale także lokali o statusie spółdzielczych lokatorskich. Artykuł 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych; tekst jednolity *Dz.U. nr 4, poz. 27 z 2007r.*, (zwanej dalej ustawą) stanowi, iż na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
- spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

Zgodnie z kolei z art. 17 ust. 1 cytowanej ustawy na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

Wyliczenia kwot do zapłaty z tytułu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa powyżej (tj. przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu) dokonuje spółdzielnia. Oprócz tego osoba zainteresowana ustanowieniem prawa pełnej własności lokalu ponosi koszty zawarcia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej.

Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu pozwala na:

- po pierwsze, gdy chcemy zmienić przeznaczenie naszego lokalu, do którego posiadamy własnościowe spółdzielcze prawo, np. otworzyć firmę, powinniśmy uzyskać zgodę spółdzielni. Inaczej jest w przypadku prawa odrębnej własności – nie musimy bowiem w kwestii zmiany sposobu korzystania z lokalu pytać nikogo o pozwolenie. Także na korzystniejszych zasadach możemy amortyzować koszty zakupu mieszkania;

- nadto tylko prawo odrębnej własności daje nam tytuł własności zarówno do naszego lokalu, jak i do określonego udziału w nieruchomości wspólnej. Posiadając więc odrębną własność, stajemy się nie tylko pełnoprawnymi właścicielami samego mieszkania, lecz również części gruntu oraz budynku, w którym nasze mieszkanie się znajduje – a więc zyskujemy udział także w częściach wspólnych budynku, takich jak strych, dach, korytarz, ściana zewnętrzna.

Na koniec, należy wskazać, że prawo odrębnej własności niweluje całkowicie ewentualne ryzyko związane z zaciągniętymi przez zarząd spółdzielni (bez świadomości członków spółdzielni) kredytami obciążającymi wszystkich członków spółdzielni, a także z upadłością lub likwidacją spółdzielni (gdzie wszystkie mieszkania, do których członkowie spółdzielni nie uzyskali prawa odrębnej własności, stają się częścią umowy upadłościowej spółdzielni).

W praktyce jednak przekształcenie prawa spółdzielczego we własność to nie tylko zalety. W spółdzielni obowiązuje zasada, że jeden członek ma prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu, czyli że każdemu, bez względu na liczbę posiadanych lokali oraz ich wielkość, przysługuje jeden głos. We wspólnotach zasada jest głosowanie udziałami. W efekcie członkowie wspólnoty mający większą ilość udziałów, czyli np. kilka mieszkań, albo o większej powierzchni, są często w stanie stworzyć grupę, która przegłosuje na zebraniach wspólnoty uchwały, wbrew woli większej liczby członków wspólnoty, ale dysponujących

małymi udziałami. Należy też pamiętać, że w razie przekształcenia, podatek od nieruchomości musi opłacać bezpośrednio właściciel lokalu, a nie – jak dotychczas – spółdzielnia.

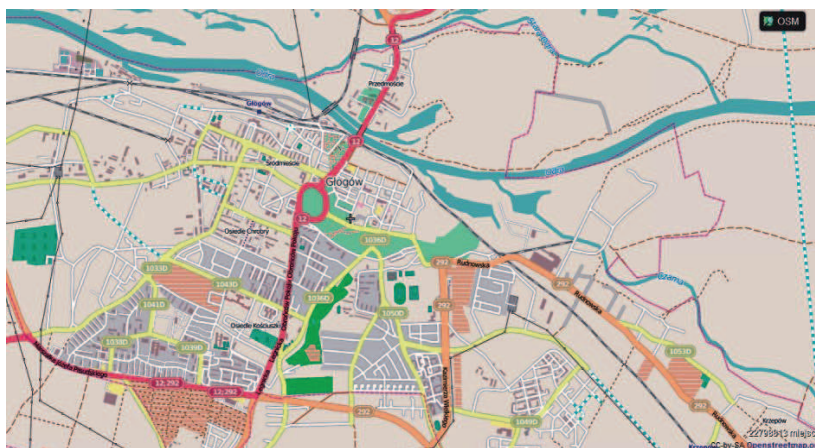
Ustalenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności nie stanowi problemu na rynku rozwiniętym. Jednak w wielu mniejszych miejscowościach – (szczególnie na terenach wiejskich), trudno jest znaleźć transakcje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Wielu właścicieli dokonało przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw. A te które pozostały nie stanowią wystarczającej próbki reprezentatywnej w celu prawidłowego oszacowania wartości. Oczywiście można rozszerzyć rynek transakcji o sąsiednie gminy czy miasta, jednak praktyka wykazuje, że w miarę poszerzania rynku zatracą się specyfikę rynku na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Korzystanie z cech staje się mniej dokładne a tym samym wypacza się rzeczywistą wartość szacowanej nieruchomości.

Czy wyżej przedstawione argumenty za / przeciw przekształcenia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność mają pokrycie w cenach transakcyjnych na rynku wtórnym?

Niniejsze opracowanie jest próbą porównania cen transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (swpl) i odrębnych własności lokali (ow). Badanie przeprowadzono na terenie miasta Głogów.

Rysunek 1

Plan Głogowa



1.2 Podstawowe założenia badania

- Badaniem objęty został rynek transakcji samodzielnymi lokalami w Głogowie w 2013r.
- Obszar objęty analizą: miasto Głogów.
- Jednostka odniesienia: 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej.
- Okres badania cen: rok 2013.
- Źródło danych: informacje o cenach transakcyjnych pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Głogowie (dot. odrębnych własności lokali), SM „Nadodrże” (dot. spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych).

1.3 Informacje o badanym rynku

Głogów usytuowany jest w północnej części woj. dolnośląskiego. Liczba mieszkańców Głogowa zameldowanych na pobyt stały wg. stanu na 31 grudnia 2011r. wynosiła – 68 811, w tym 56 cudzoziemców zameldowanych na pobyt stały.

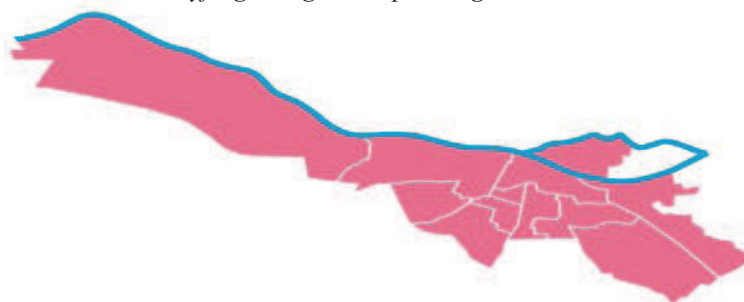
W Głogowie wyodrębniono 11 osiedli mieszkaniowych. Liczba mieszkańców poszczególnych osiedli wynosiła:

• Brzostów	811;
• Chrobry	7 210;
• Hutnik	8 000;
• Kopernik	21 106;
• Kościuszki	2 835;
• Nosocice	1 550;
• Piastów Śląskich	11 300;
• Przemysłowe	4 910;
• Słoneczne	3 350;
• Śródmieście	8 400;
• Krzepów	brak danych.

Mapę podziału administracyjnego na poszczególne osiedla przedstawia Rysunek 2.

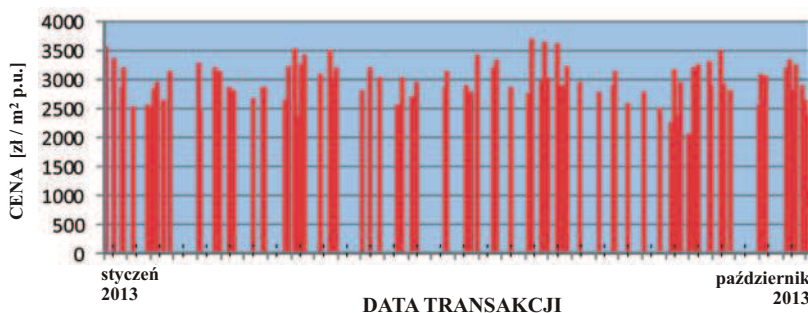
Rysunek 2

Podziału administracyjnego Głogowa na poszczególne osiedla



Wykres 1

Cena 1 m² powierzchni użytkowej uzyskana w transakcjach zawartych na rynku wtórnym dla lokali stanowiących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w Głogowie w okresie od stycznia do października 2013r.



2. Charakterystyka rynku

2.1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

W analizowanym okresie odnotowano w Głogowie 109 transakcji zawartych lokalami mieszkalnymi.

Rozkład cen przedstawiono na Wykresie 1, natomiast obliczone dla nich podstawowe miary statystyczne przedstawiono w Tabeli 1.

Rozkład cen lokali na poszczególnych osiedlach w zależności od powierzchni lokalu przedstawia Wykres 2.

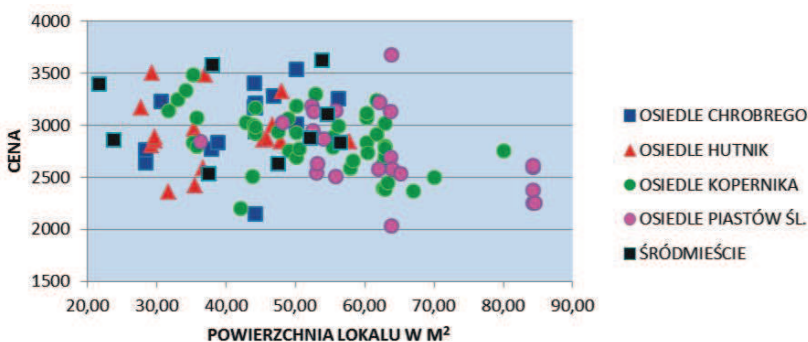
Tabela 1

Miary statystyczne dla transakcjach zawartych na rynku wtórnym dla lokali stanowiących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w Głogowie w okresie od stycznia do października 2013r.

Lp.	MIARA	2013
1	Średnia	2888,0
2	Błąd standardowy	32,6
3	Mediana	2869,0
4	Zakres	1643,0
5	Odchylenie standardowe	339,0
6	Ilość transakcji	109

Wykres 2

Rozkład cen lokali na poszczególnych osiedlach w zależności od powierzchni





Pawilony handlowe i targowisko na Osiedlu Kopernika w Głogowie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org> - autor foto. Ausir

2.2 Odrębna własność lokali mieszkalnych

W roku 2013r. zawarto w Głogowie 480 transakcji dotyczących samodzielnych lokali.

Rodzaj oraz ilość poszczególnych lokali przedstawia Wykres 3.

Spośród zawartych transakcji, 448 zostało zawartych na wolnym rynku, 25 transakcji zostało zawartych w postępowaniu przetargowym, 7 transakcji zawarto w postępowaniu bezprzetargowym.

Dokonano analizy podmiotów występujących w transakcjach po stronie sprzedających i kupujących samodzielne lokale. Dane podano w Tabeli 2.

Wykres 4 przedstawiający dane ujęte w Tabeli 2.

Do dalszej analizy przyjęto tylko lokale mieszkalne. Charakterystykę wieku budynków w których znajdowały się lokale mieszkalne przedstawia Wykres 5.

Z Wykresu 5 wynika że znacznie wzrosła liczba lokali oddanych w ostatnich 3 latach. Potwierdza to duży udział osób prawnych, które sprzedawały lokale mieszkalne pobudowane w poprzednich latach. Jako podmioty sprzedające osoby prawne wystąpiły w 35% wszystkich transakcji i były drugim największym sprzedającym po osobach fizycznych. W Głogowie występują budynki wysokościowe powyżej 5 kondygnacji, dlatego zbadano jaka ilość transakcji dotyczyła lokali mieszkalnych występujących w tych budynkach. 79% lokali mieszkalnych było sprzedawanych w budynkach posiadających do 5 kondygnacji, a 17% lokali było zlokalizowanych w budynkach wysokościowych, posiadających powyżej 5 kondygnacji. Dla 4% transakcji nie podano wysokości budynków. Ilość lokali w poszczególnych budynkach przedstawia Wykres 6.

Wykres 3

Liczba transakcji zawartych odrębnymi lokalami na terenie Głogowa w roku 2013 w podziale na rodzaj lokalu

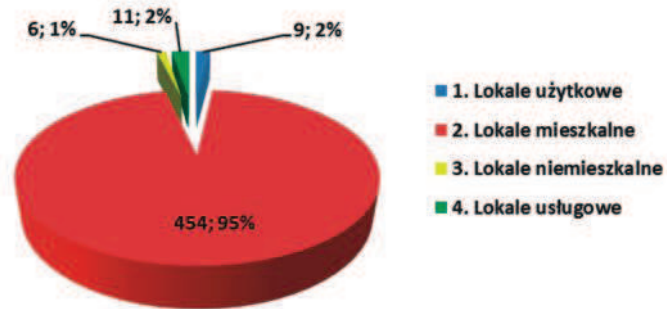


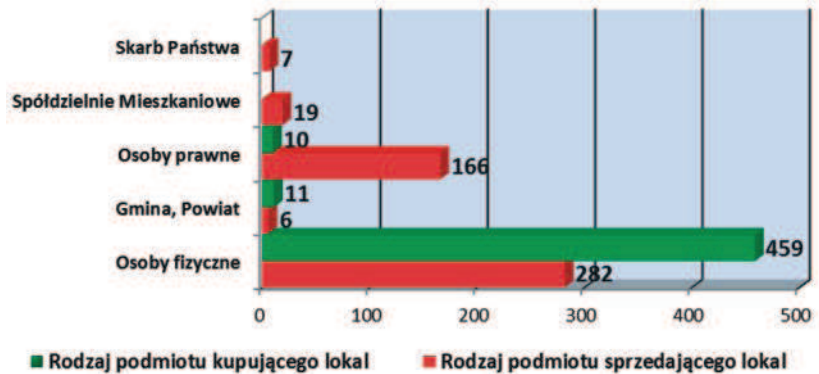
Tabela 2

Podmioty występujące w transakcjach po stronie sprzedających i kupujących samodzielne lokale w Głogowie w 2013r.

Lp.	RODZAJ PODMIOTU	IŁOŚĆ TRANSAKCJI SPRZEDAŻY	PROCENTOWY UDZIAŁ W CAŁOŚCI SPRZEDAŻY	IŁOŚĆ TRANSAKCJI KUPNA	PROCENTOWY UDZIAŁ W CAŁOŚCI KUPNA
1.	Osoby fizyczne	282	59%	459	96%
2.	Gmina, Powiat	6	1%	11	2%
3.	Osoby prawne	166	35%	10	2%
4.	Spółdzielnie Mieszkaniowe	19	4%	0%	0%
5.	Skarb Państwa	7	1%	0%	0%

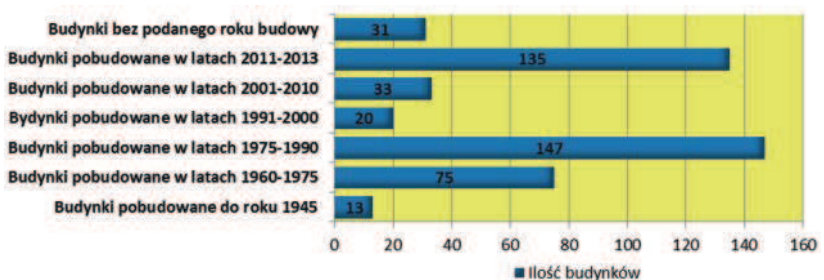
Wykres 4

Charakterystyka podmiotów sprzedających i kupujących samodzielne lokale na terenie Głogowa w roku 2013



Wykres 5

Lata pobudowania budynków, w których znajdowały się lokale mieszkalne dla transakcji zawartych na terenie Głogowa w roku 2013



Jak podano powyżej w Głogowie jest 11 osiedli mieszkaniowych, a do największych należą osiedla Kopernik, Śródmieście i Hutnik. Analiza ilości transakcji zawartych w poszczególnych obrębach pokrywa się częściowo z wielkością poszczególnych osiedli. Dane te przedstawia Wykres 7.

Osobnego omówienia wymaga tutaj sytuacja jak wystąpiła na Śródmieście w obrębie Starego Miasta. W ostatnich 3 latach oddano tu największą liczbę nowo wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych, co znalazło swoje odbicie w ilości transakcji zawartych w 2013, a związanych ze sprzedażą tych lokali. Jeśli chodzi o charakterystykę lokali mieszkalnych ze względu na ilość izb mieszkalnych, to najwięcej lokali było 2-, 3-, 4-izbowych i stanowiły one 95% wszystkich lokali dla których odnotowano transakcje sprzedaży. Dane te przedstawiono za pomocą Wykresu 8.

Największa liczba transakcji wystąpiła na osiedlu Kopernika – 119, z czego do dalszej analizy przyjęto 109 lokali. W roku 2013 zawarto tutaj transakcje zarówno nowymi lokalami jak transakcje na rynku wtórnym. Rozkład ceny 1m² uzyskanego w zawartych transakcjach w roku 2013 na tym osiedlu przedstawia Wykres 9.

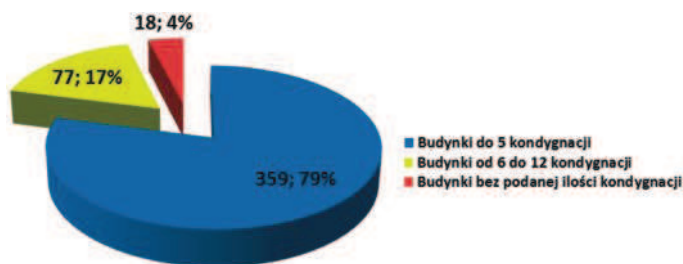


Stare Miasto w Głogowie

Źródło: <http://pl.wikipedia.org> - autor foto. Martagłogow

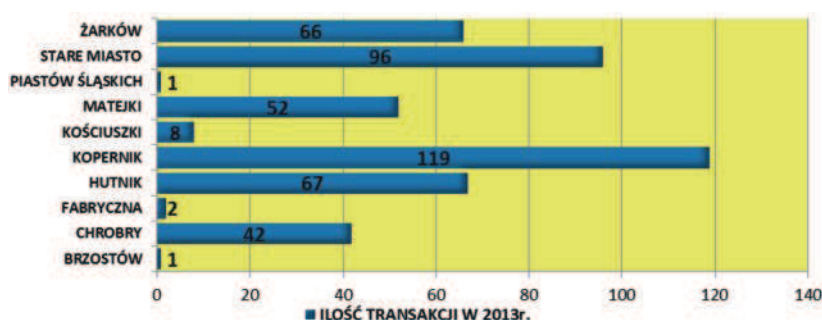
Wykres 6

Charakterystyka wysokości budynków, w których znajdowały się samodzielne lokale sprzedawane na terenie Głogowa w roku 2013



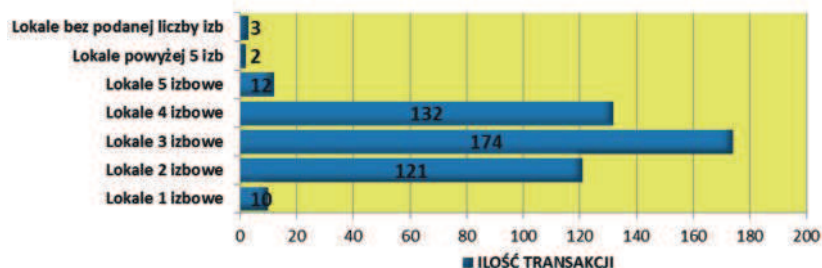
Wykres 7

Ilość transakcji samodzielnymi lokalami mieszkalnymi odnotowana w poszczególnych obrębach w Głogowie w 2013r.



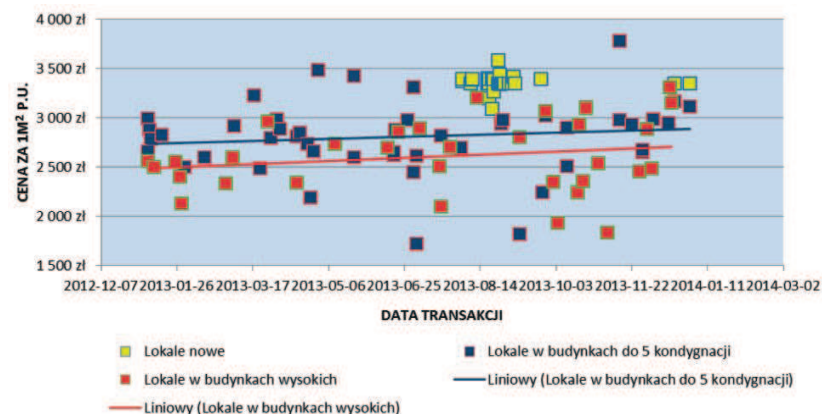
Wykres 8

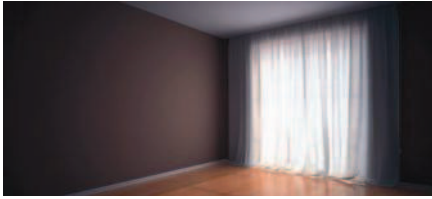
Ilość izb mieszkalnych w samodzielnych lokalach, dla których zawarto transakcje kupna w Głogowie w 2013r.



Wykres 9

Rozkład ceny 1 m² powierzchni samodzielnego lokalu uzyskana w transakcjach zawartych na osiedlu Kopernika w Głogowie w 2013r.





3. Próba porównania transakcji

Z przedstawionego powyżej porównania rynków widać iż są one zróżnicowane i wiele czynników ma wpływ na poziom ceny za 1m² p.u. mieszkania. Rynek transakcji samodzielnymi lokalami mieszkalnymi był prawie czterokrotnie większy od rynku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Mając tak dużą ilość transakcji podjęto próbę zestawienia ze sobą transakcji dla nieruchomości które spełniają warunek „podobieństwa”. Przyjęto następujące założenia do porównywania nieruchomości w zestawionych parach:

- obydwa lokale znajdowały się na tej samej ulicy – pozwoliło to na wyeliminowanie wpływu czynnika lokalizacja w przestrzeni miejskiej i otoczenie na poziom cen porównywanych lokali;
- zestawiono w pary lokale o porównywalnej powierzchni oraz ilości izb mieszkalnych w celu wyeliminowania wpływu tych cech na poziom ceny za 1m² porównywanych lokali;
- zestawiono w pary lokale dla których różnica w dacie zawarcia transakcji wynosiła maksymalnie do 4 miesięcy. Pozwoliło to na wyeliminowanie wpływu trendu czasowego na poziom cen porównywanych lokali;
- zestawiono w pary lokale które zostały pobudowane w budynkach o podobnym wieku i technologii wykonania w celu wyeliminowania wpływu tych cech na poziom cen;
- zestawiono w pary lokale położone na porównywalnych kondygnacjach. W przypadku budynków wysokościowych powyżej 5 kondygnacji, obydwa lokale były położone w takim samym typie budynków.

Przy tak przyjętych założeniach udało się uzyskać 46 par lokali do porównania. Porównywane lokale zostały umieszczone w Tabeli 3.

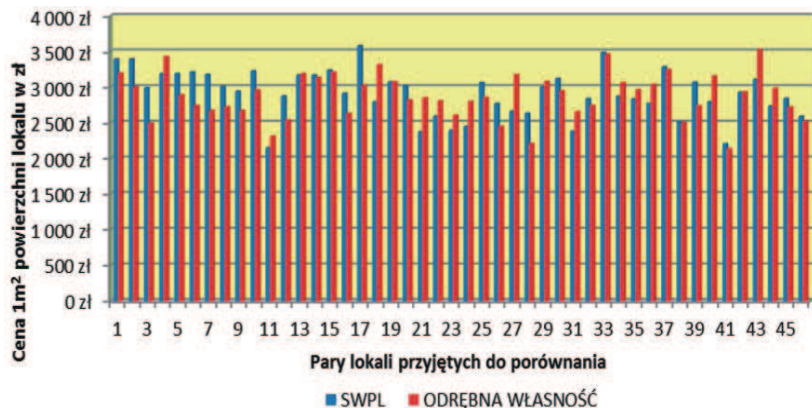
Graficzną ilustrację poziomu cen 1m² powierzchni lokalu dla zestawionych par lokali przedstawia Wykres 10.

Tabela 3

LP.	ULICA	SWPL			ODRĘBNA WŁASNOŚĆ			Różnica w cenie za 1m ² w zł	Różnica w cenie w %
		DATA	POWIERZCHNIA	CENA ZA 1m ² pu	DATA	POWIERZCHNIA	CENA ZA 1m ² p.u.		
1	Aleja Wolności	06.2013	21,80	3 394 zł	05.2013	23,80	3 193 zł	-201 zł	-6,30%
2	Aleja Wolności	06.2013	21,80	3 394 zł	06.2013	22,75	3 000 zł	-394 zł	-13,13%
3	Andromedy	03.2013	56,20	2 989 zł	03.2013	56,20	2 491 zł	-498 zł	-19,99%
4	Andromedy	06.2013	50,20	3 187 zł	05.2013	50,20	3 426 zł	239 zł	6,98%
5	Andromedy	06.2013	50,20	3 187 zł	04.2013	50,20	2 888 zł	-299 zł	-10,35%
6	Armii Krajowej	03.2013	44,20	3 213 zł	04.2013	49,30	2 738 zł	-475 zł	-17,35%
7	Armii Krajowej	04.2013	44,10	3 175 zł	05.2013	44,20	2 670 zł	-505 zł	-18,91%
8	Armii Krajowej	05.2013	50,20	3 008 zł	07.2013	56,20	2 722 zł	-286 zł	-10,51%
9	Armii Krajowej	05.2013	44,20	2 941 zł	05.2013	44,20	2 670 zł	-271 zł	-10,14%
10	Armii Krajowej	10.2013	30,70	3 225 zł	07.2013	30,10	2 957 zł	-268 zł	-9,06%
11	Armii Krajowej	10.2013	44,20	2 149 zł	11.2013	43,25	2 312 zł	163 zł	7,05%
12	Długosza	09.2013	35,50	2 873 zł	12.2013	35,50	2 535 zł	-338 zł	-13,33%
13	Gustawa Morcinka	09.2013	44,20	3 167 zł	08.2013	50,20	3 187 zł	20 zł	0,63%
14	Gustawa Morcinka	09.2013	44,20	3 167 zł	07.2013	49,50	3 131 zł	-36 zł	-1,15%
15	Galileusza	09.2013	61,80	3 236 zł	08.2013	62,30	3 210 zł	-26 zł	-0,81%
16	Galileusza	09.2013	61,80	2 913 zł	06.2013	62,80	2 627 zł	-286 zł	-10,89%
17	Głowackiego	07.2013	38,00	3 579 zł	06.2013	38,00	3 026 zł	-553 zł	-18,27%
18	Gwiaździsta	10.2013	35,80	2 793 zł	10.2013	35,00	3 314 zł	521 zł	15,72%
19	Gwiaździsta	10.2013	35,80	3 073 zł	09.2013	35,80	3 073 zł	0 zł	0,00%
20	Herkulesa	07.2013	63,00	3 016 zł	07.2013	60,30	2 819 zł	-197 zł	-6,99%
21	Jagiellońska	06.2013	84,30	2 372 zł	09.2013	84,30	2 475 zł	475 zł	16,68%
22	Keplera	09.2013	57,90	2 591 zł	09.2013	54,20	2 804 zł	213 zł	7,60%
23	Kosmonautów Polskich	01.2013	62,70	2 392 zł	02.2013	60,30	2 604 zł	212 zł	8,14%
24	Kosmonautów Polskich	02.2013	63,30	2 449 zł	03.2013	61,80	2 799 zł	350 zł	12,50%
25	Kosmonautów Polskich	04.2013	49,00	3 061 zł	04.2013	49,10	2 851 zł	-210 zł	-7,37%
26	Kosmonautów Polskich	08.2013	50,60	2 767 zł	07.2013	49,00	2 449 zł	-318 zł	-12,98%
27	Kosmonautów Polskich	09.2013	58,30	2 659 zł	12.2013	58,30	3 173 zł	514 zł	16,20%
28	Matejki	10.2013	47,50	2 632 zł	08.2013	47,55	2 208 zł	-424 zł	-19,20%
29	Moniuszki	04.2013	46,70	2 998 zł	04.2013	46,14	3 078 zł	80 zł	2,60%
30	Neptuna	08.2013	60,30	3 118 zł	08.2013	60,30	2 944 zł	-174 zł	-5,91%
31	Neptuna	09.2013	63,00	2 381 zł	11.2013	60,30	2 653 zł	272 zł	10,25%
32	Niedziałkowskiego	02.2013	57,80	2 837 zł	02.2013	52,90	2 741 zł	-96 zł	-3,50%
33	Niedziałkowskiego	04.2013	37,00	3 486 zł	05.2013	37,00	3 459 zł	-27 zł	-0,78%
34	Niedziałkowskiego	07.2013	46,00	2 870 zł	06.2013	46,70	3 062 zł	192 zł	6,27%
35	Obrońców Pokoju	03.2013	38,80	2 835 zł	01.2013	37,50	2 960 zł	125 zł	4,22%
36	Obrońców Pokoju	08.2013	37,90	2 770 zł	10.2013	37,90	3 034 zł	264 zł	8,70%
37	Obrońców Pokoju	09.2013	46,90	3 284 zł	08.2013	47,80	3 243 zł	-41 zł	-1,26%
38	Orbitalna	01.2013	43,80	2 511 zł	01.2013	50,00	2 500 zł	-11 zł	-0,44%
39	Orbitalna	04.2013	60,30	3 068 zł	04.2013	60,30	2 736 zł	-332 zł	-12,13%
40	Orbitalna	09.2013	55,50	2 793 zł	12.2013	53,90	3 154 zł	361 zł	11,45%
41	Oriona	05.2013	42,20	2 204 zł	01.2013	42,20	2 133 zł	-71 zł	-3,33%
42	Perseusza	07.2013	50,20	2 928 zł	10.2013	49,80	2 932 zł	4 zł	0,14%
43	Poczdamska	02.2013	54,70	3 108 zł	01.2013	53,90	3 525 zł	417 zł	11,83%
44	Saturna	07.2013	60,40	2 732 zł	06.2013	60,40	2 980 zł	248 zł	8,32%
45	Sienkiewicza	01.2013	47,90	2 839 zł	01.2013	46,00	2 717 zł	-122 zł	-4,49%
46	Sienkiewicza	06.2013	36,70	2 589 zł	10.2013	36,10	2 521 zł	-68 zł	-2,70%

Wykres 10

Cena 1 m² pow. użytkowej lokalu uzyskana dla lokali przyjętych do porównania, na podstawie transakcji zawartych w Głogowie w 2013r.





Park na Osiedlu Kopernik w Głogowie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org> - autor foto. Przemow

Różnicę w cenie 1m² powierzchni lokalu dla poszczególnych par lokali przedstawiają Wykresy 11 i 12.

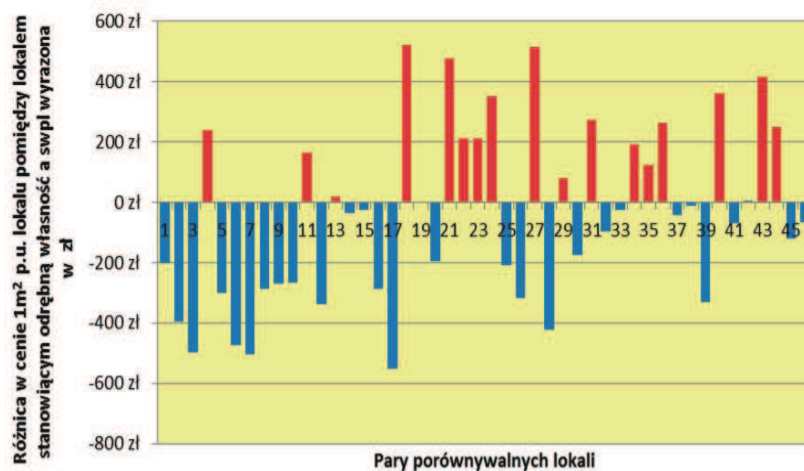
Wielkość różnicy w cenie 1m² lokali zestawionych w pary uporządkowana rosnąco wyrażona w % przedstawia Wykres 13.

Zestawienie pola powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych parach przyjętych do porównania zilustrowana na Wykresie 14.



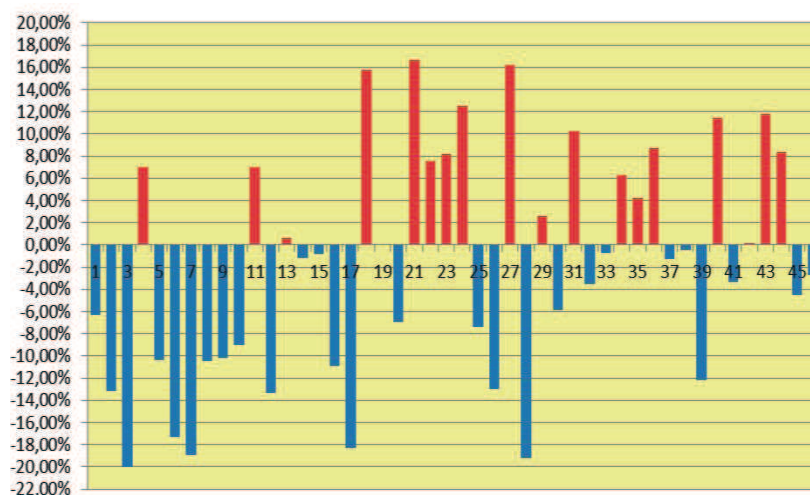
Wykres 11

Różnica w cenie uzyskana za 1m² p.u. lokalu stanowiącego odrębną własność a swpl w zestawionych parach transakcji lokami mieszkalnymi w Głogowie w 2013r. wyrażona w zł za 1m² p.u.



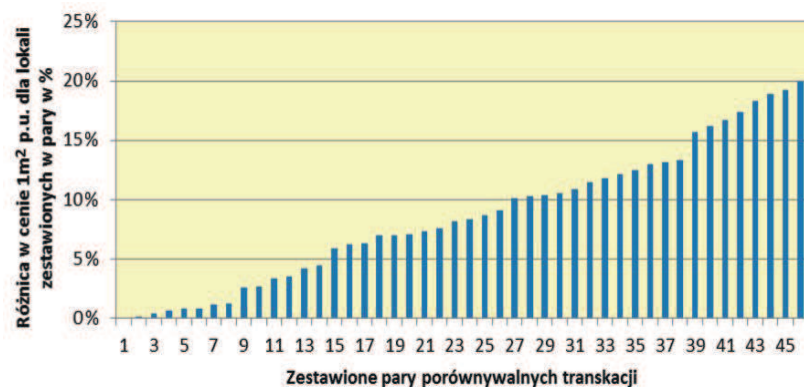
Wykres 12

Różnica w cenie uzyskana za 1m² p.u. lokalu stanowiącego odrębną własność a swpl w zestawionych parach transakcji lokami mieszkalnymi w Głogowie w 2013r. wyrażona w %



Wykres 13

Różnica w cenie 1m² p.u. dla porównywalnych par lokali mieszkalnych w ujęciu rosnącym

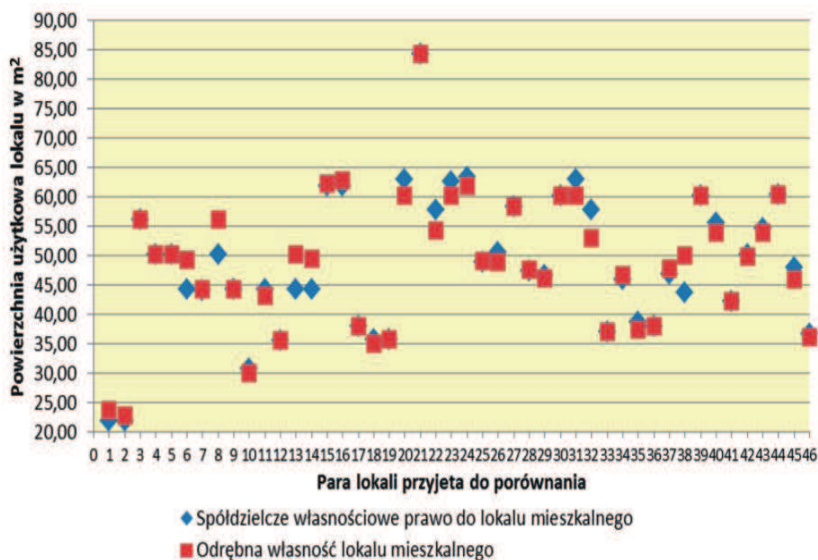


4. Podsumowanie

1. Przy przyjętych założeniach zestawiono w pary 46 lokali mieszkalnych. Poszczególne pary charakteryzowały się położeniem na tej samej ulicy, w podobny otoczeniu, zbliżoną powierzchnią użytkową lokalu, położeniem na podobnych kondygnacjach.
2. W przypadku 25 transakcji, co stanowi 54% badanych par, cena 1m² powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była wyższa od ceny porównywalnego lokalu stanowiącego odrębną własność.
3. Analiza różnicy w cenie lokalu wykazała że dla 14 par to jest 30% badanej próbki różnica wynosiła nie więcej niż 5% ceny 1m² powierzchni lokalu. Dla 26 par to jest 26% badanej próbki różnica w cenie kształtowała się w przedziale od 5–10% i od 10 do 15% ceny lokalu. Tylko w 8 parach – 17% badanej próbki różnica w cenie wynosiła od 15–20% ceny 1m² powierzchni lokalu.

Wykres 14

Porównanie pól powierzchni użytkowej lokali zestawionych w pary do porównania



Panorama Głogowa z wieży zamkowej; źródło: <http://pl.wikipedia.org> - autor foto. Kazimierz S. Ożóg

PRAWO

TEKST JEDNOLITY USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014r. został ogłoszony tekst jednolity ustawy o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. z dnia 23 kwietnia 2014r. poz. 518*).

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI