



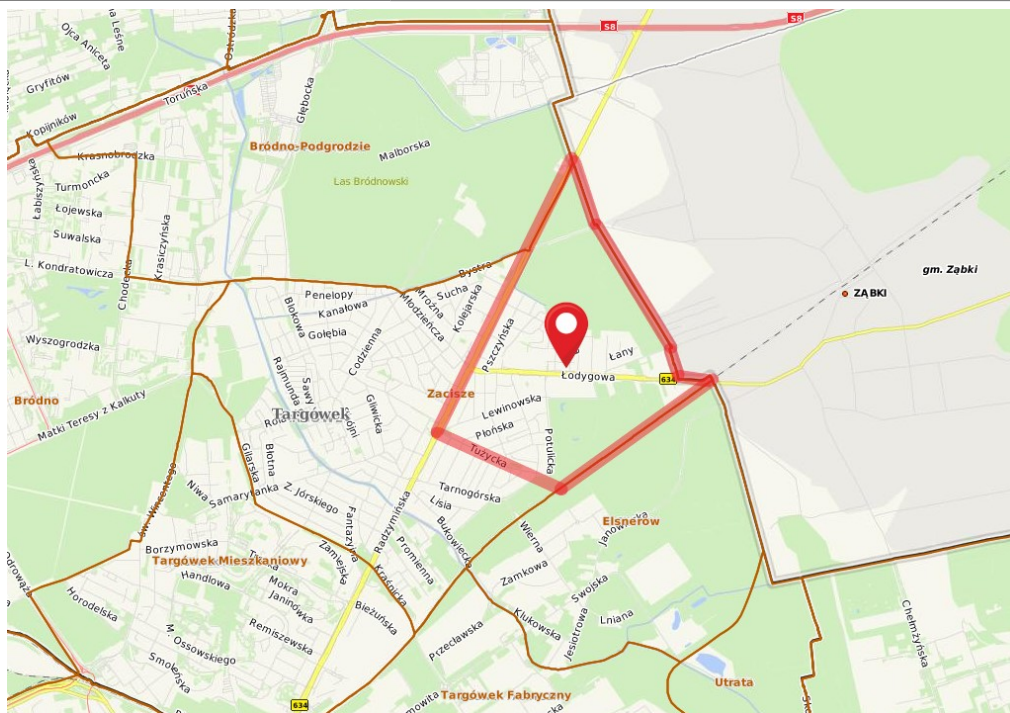
ERNEST ESING

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

ANALIZA RYNKU

nieruchomości lokalowych
o funkcji mieszkalnej

Nr zlecenia	I/21/12/20/1
Przedmiot analizy	Transakcje sprzedaży
Obszar badanego rynku / miejscowość	Osiedle Lewinów / północno-wschodnia część obszaru MSI Zacisze / Warszawa Targówek
Okres badany w zakresie danych	2 lata wstecz od daty sporządzania analizy
Rodzaj praw	Własność
Rodzaj rynku	Rynek wtórny mieszkań o pow. użytkowych 30-80 m², znajdujących się w budynkach wybudowanych po 1995 r.



Warszawa, 20 grudnia 2021 r.

tel. kom. 785 354 289
e-mail: biuro@wycenaesing.pl
www.wycenaesing.pl

.....
Ernest Esing
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 8157

SPIS TREŚCI

1. CHARAKTERYSTYKA LOKALIZACJI I OTOCZENIA	3
1.1. Otoczenie i lokalizacja	3
2. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	7
2.1. Analiza rynku w zakresie sprzedaży mieszkań dla konkretnej lokalizacji.....	7
2.2. Badanie dynamiki zmiany cen wskutek upływu czasu	10
2.3. Badanie czynników wpływających na ceny transakcyjne	11
2.4. Analiza rynku ofertowego.....	13
3. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	14
4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. CHARAKTERYSTYKA LOKALIZACJI I OTOCZENIA

1.1. Otoczenie i lokalizacja

Warszawa

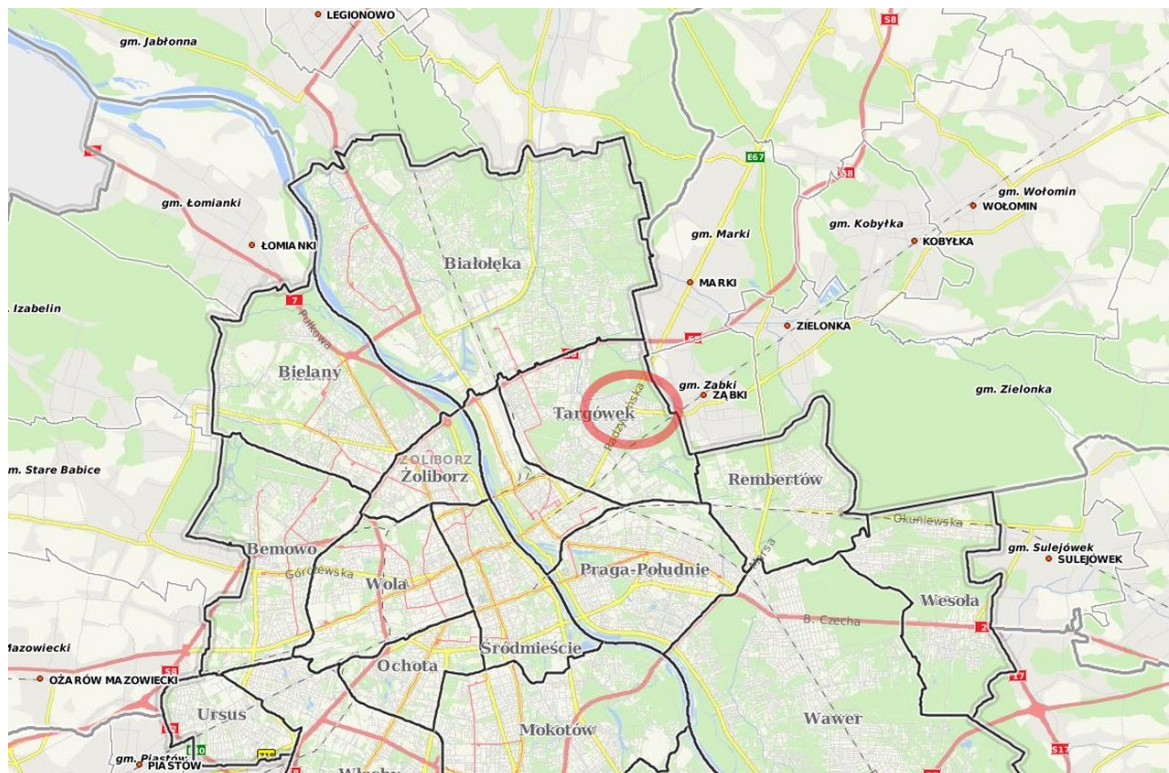
Warszawa to stolica Polski i województwa mazowieckiego, największe miasto w kraju, położone w jego centralnej części, na Nizinie Środkowomazowieckiej, na Mazowszu, nad Wisłą.

Według stanu na dzień 31 marca 2021 r., m. st. Warszawę zamieszkuje 1 860 281 osób, przez co stanowi ona największe miasto w Polsce. Według danych z 22 lipca 2022 r., powierzchnia miasta wynosi 517,24 km² (łącznie z Wisłą). Warszawa jest miastem na prawach powiatu. Jest też największym w kraju ośrodkiem życia politycznego, naukowego, kulturalnego i gospodarczego.

Targówek

Targówek to licząca około 124 742 (dane z 1 stycznia 2021 r.) mieszkańców dzielnica Warszawy, położona na prawym brzegu Wisły. Dzielnica Targówek zajmuje tereny o powierzchni 24,22 km², czyli ok. 5 procent powierzchni Warszawy. Około 30% powierzchni dzielnicy zajmują tereny zielone, m. in. Lasek Bródnowski, Park Bródnowski i Park Wiecha oraz liczne ogródki działkowe we wschodniej części dzielnicy. Granice dzielnicy przebiegają ulicą Toruńską od północy, linią kolejową ze stacjami Toruńska i Praga od zachodu, linią kolejową wzdłuż ulicy Zabranieckiej od południa oraz ulicą Skorpioną oraz granicami miasta od wschodu. Targówek graniczy: od północy z dzielnicą Białolęka, od południa z dzielnicą Praga Południe, od zachodu z dzielnicą Praga Północ, od wschodu z dzielnicą Rembertów oraz miastami Żąbki i Marki. Targówek dysponuje nowoczesną siecią drogową, która pozwala na szybkie poruszanie się po dzielnicy i gwarantuje dobry dojazd do centrum stolicy. Mocnym atutem Targówka jest jego położenie - niewielka odległość od centrum, a zarazem bliskość tras wylotowych. Niskie ceny gruntów sprawiają, że wiele firm wybrało Targówek Fabryczny na miejsce swojej siedziby. W ciągu ostatnich lat budowane są nowoczesne osiedla, które zmieniają krajobraz Targówka. Poza inwestycjami w infrastrukturę dzielnica stara się także tworzyć kompleksy rekreacyjno-sportowe, które mogłyby służyć wszystkim mieszkańcom. Sztandarowym przykładem jest pływalnia "Polonez" przy Ośrodku Sportu i Rekreacji na ul. Łabiszyńskiej 20. Na terenie dzielnicy znajdują się centra handlowe Targówek oraz Park Handlowy Targówek, Ikea, supermarket Obi, Wojewódzki Szpital Bródnowski (przy ul. Kondratowicza), Teatr Rampa oraz dwa duże cmentarze: Bródnowski (Bródziński) i Żydowski.

Rysunek 1. Lokalizacja analizowanego obszaru na tle m. st. Warszawy i dzielnicy Targówek



Źródło: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>

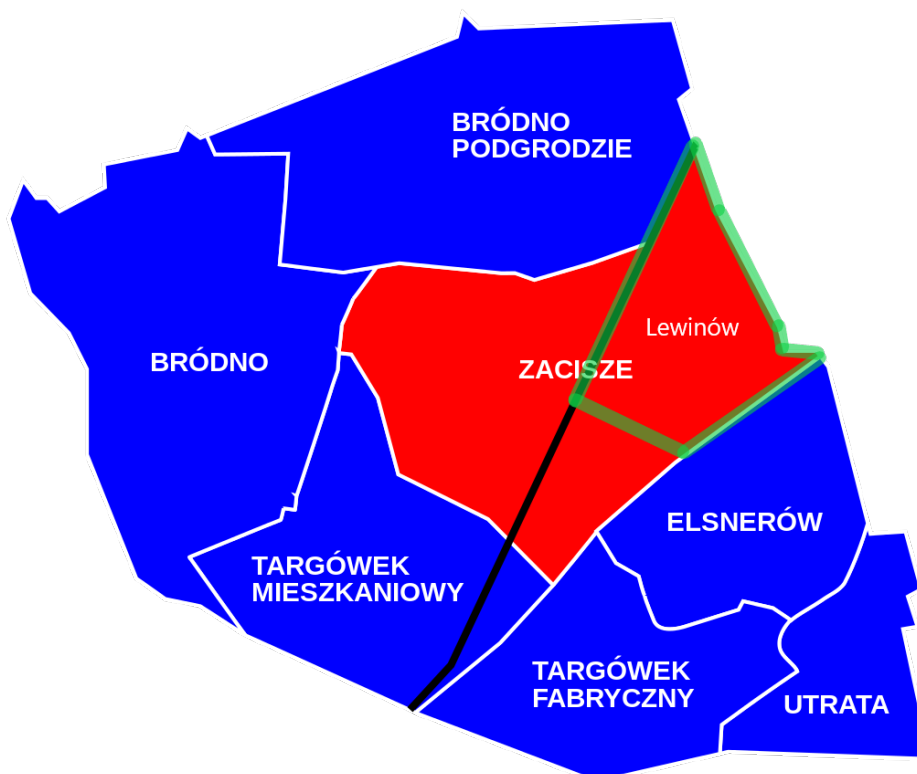
Obszar MSI Zacisze i Osiedle Lewinów

Zacisze to osiedle i obszar MSI (Miejski System Informacji) w dzielnicy Targówek w Warszawie. Osiedle ma około 237 ha powierzchni i mieszka na nim około 14 tys. osób. W granicach Warszawy znajduje się od 1951 roku.

W granicach rejonu MSI Zacisze znajduje się Lewinów. Obecnie nazwa tego terenu powoli zanika w świadomości mieszkańców, z uwagi na rozbudowę osiedla, i wchłonięcia ziem dawnego folwarku przez Zacisze. Również historyczne centrum Elsnerowa znajduje się w granicach Zacisza (okolice ul. Nefrytowej).

Analizowany obszar to Osiedle Lewinów, zlokalizowane na mapach pomiędzy ulicami Radzymińską, a Łodygową i północno-wschodnią granicą Warszawy oraz w okolicach ulicy Lewinowskiej. Osiedle to sąsiaduje od prawej strony z miastem Ząbki. Główną oś osiedla stanowi ul. Łodygowa – droga wojewódzka nr 634.

Rysunek 2. Obszar MSI Zacisze i osiedle Lewinów na tle dzielnicy Targówek m. st. Warszawy



Źródło: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Zacisze_\(Warszawa\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Zacisze_(Warszawa))

Na terenie Osiedla Lewinów, w rejonie ul. Radzymińskiej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zróżnicowanym wieku, z przewagą zabudowy z lat 50-80. XX w. Na północ od ul. Łodygowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zabudowa wielorodzinna w tej części osiedla powstawała sukcesywnie od początku XXI w. Następne bloki wielorodzinne wybudowane w 2005 r. znajdują się w rejonie ul. Lewinowskiej. W kolejnych latach zarówno w rejonie ul. Łodygowej, jak i ul. Lewinowskiej powstawały nowe osiedla mieszkaniowe. W centralnej części Osiedla znajduje się Galeria Łodygowa, oddana do użytkowania 2021 r. Przy granicy z Ząbkami oraz linią kolejową zlokalizowana jest zabudowa usługowo-produkcyjna. Duży obszar Osiedla zajmują Rodzinne Ogródki Działkowe (ROD) zlokalizowane w północnej części (np. ROD im. Stefana Starzyńskiego) oraz na południu osiedla (np. ROD Wypoczynek. Wzdłuż granicy z Ząbkami planowana jest Trasa Olszynki-Grochowskiej.

W centralnej części osiedla zlokalizowany jest Kościół Rzymskokatolicki im. Barnaby Apostoła. Ponadto na terenie osiedla mieści się kilka stacji paliw (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 643). Przy ul. Tużyckiej znajduje się przychodnia Medicers. Na analizowanym terenie mieszczą się placówki edukacyjne: żłobek, przedszkola (prywatne i publiczne), Szkoła Podstawowa nr 84 im. Waleriana Łukasińskiego Szkoła Filialna – Topazowa.

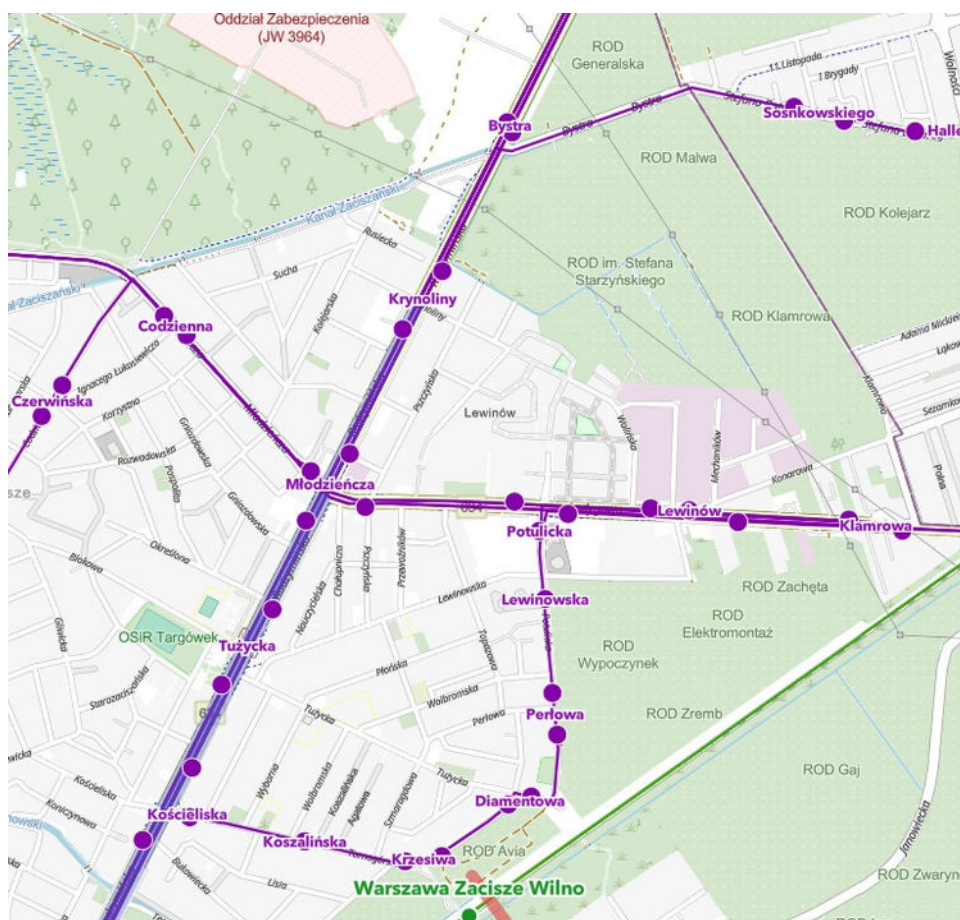
Komunikacja publiczna osiedla skoncentrowana jest wzdłuż trzech ulic: Radzymińskiej, Łodygowej i Potulickiej. Przy tych ulicach znajdują się liczne przystanki autobusowe obsługujące linie dzienne i nocne. W niewielkiej odległości od południowej granicy osiedla znajduje się stacja PKP Zacisze Wilno, a w odległości ok. 1,3 km od centralnej części osiedla znajduje się budowana stacja metra Zacisze.

Rysunek 3. Stan zagospodarowania Osiedla Lewinów (płn.-zach. część Zacisza)



Źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/>

Rysunek 4. Komunikacja miejska na terenie osiedla Lewinów



Źródło: <https://www.wtp.waw.pl/mapy-schematy/>

2. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek mieszkań na terenie dzielnicy Targówek jest dobrze rozwinięty. Obrót nieruchomościami lokalowymi (odrębna własność) wynosi ponad 1000 transakcji rocznie. Do tej liczby należy dodać transakcje mieszkaniami, które objęte są spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Tych również jest sporo na Targówku.

Na terenie dzielnicy dominuje obrót na rynku wtórnym. W ciągu ostatnich kilku lat liczba transakcji na rynku wtórnym stanowiła średnio ok. 65% wszystkich transakcji nieruchomościami lokalowymi, pozostała część (35%) to rynek pierwotny. W roku 2021 odnotowano zdecydowanie więcej transakcji niż w roku ubiegłym, z uwagi na ograniczony obrót w pierwszej połowie 2020 r. spowodowany zamrożeniem gospodarki i niepewnością. Na rynku wtórnym w 2021 r. wystąpił wzrost liczby transakcji o ok. 60% r/r, zaś na rynku pierwotnym o ok. 50%. Warto dodać, iż rok 2021 r. to okres rekordowy dla rynku nieruchomości. Dużo większy ruch na tym rynku spowodowany był głównie łatwo dostępnym kredytem (niskie stopy procentowe).

Duże zainteresowanie dzielnicą Targówek w ostatnich latach wynika głównie z budowy drugiej linii metra. Wybudowanie kolejnych stacji Zacisze, Kondratowicza oraz Bródno w znacznym stopniu poprawi komfort mieszkańców oraz przyspieszy dojazd do ścisłego centrum stolicy.

Targówek, a w szczególności Targówek Mieszkaniowy oraz Bródno to bardzo duża podaż mieszkań w budynkach z ostatnich 20 lat okresu PRL (głównie lata 70-80. XX w. To właśnie w tego typu budynkach odnotowano najczęściej transakcji z rynku wtórnego. Z uwagi na intensywny rozwój dzielnicy w ostatnich latach sporo jest też transakcji w budynkach współczesnych, wybudowanych po 2005 r. Obrót lokalami w starszych kamienicach wybudowanych przed 1960 r. jest znikomy.

2.1. Analiza rynku w zakresie sprzedaży mieszkań dla konkretnej lokalizacji

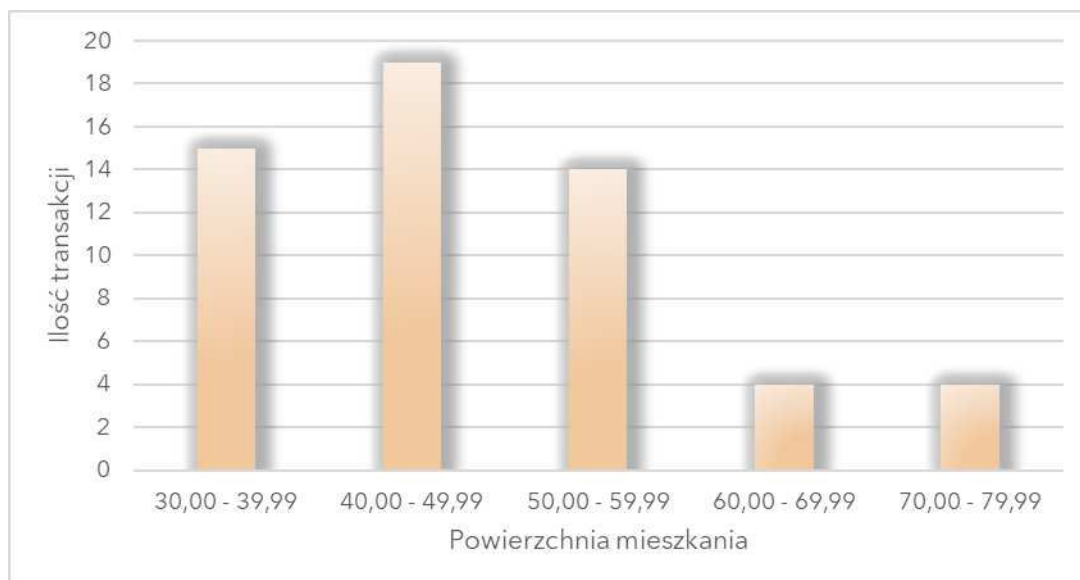
Analizą objęto rynek sprzedaży mieszkań:

- z rynku wtórnego,
- będących przedmiotem prawa własności (odrębna własność),
- o powierzchniach użytkowych od ok. 30 m² do ok. 80 m²,
- znajdujących się w budynkach współczesnych, wybudowanych po 1995 r.
- położonych na terenie dzielnicy Targówek, w północno – wschodniej części obszaru MSI Zacisze, **zawężonym do Osiedla Lewinów.**

Okresem badania objęto transakcje zawarte od lutego 2020 r. do dnia sporządzania analizy. Podczas wstępnej selekcji odrzucono transakcje o odstającej cenie jednostkowej, w których wystąpiły tzw. szczególne warunki m. in. sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości, sprzedaż pomiędzy osobami spokrewnionymi.

Finalnie na badanym rynku odnotowano 56 transakcji mieszkaniami o powierzchniach od 31,80 m² do 79,50 m². Średnia powierzchnia mieszkania wynosi 48,81 m². Na badanym rynku najczęściej przedmiotem obrotu były mieszkania mniejsze, z uwagi na większą płynność. Najwięcej transakcji dotyczyło mieszkań o metrażu 40,00 – 49,99 m². Najmniej chętnych było na nieruchomości większe niż 60,00 m².

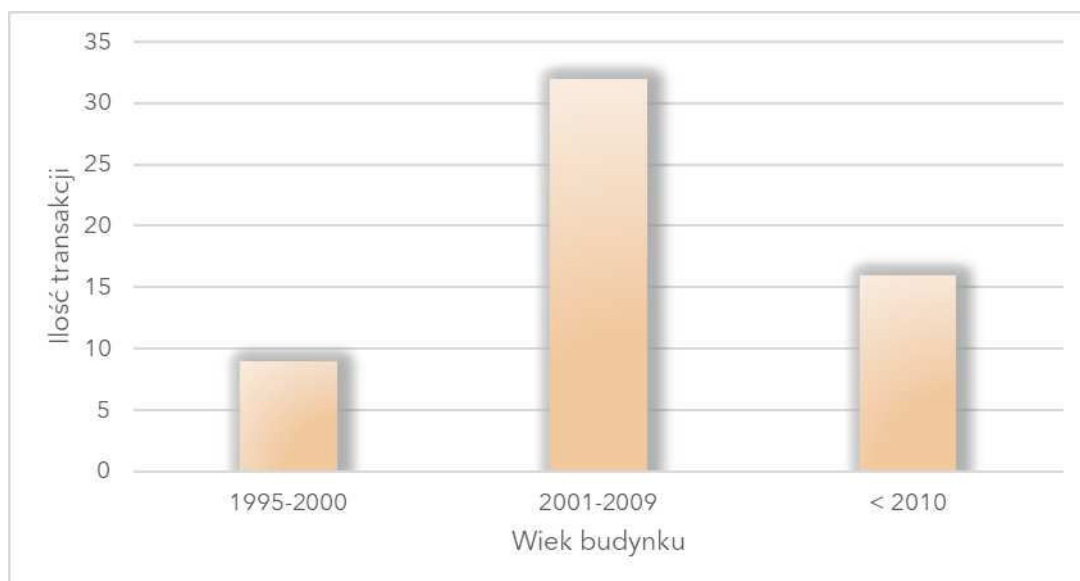
Wykres 1. Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych w odniesieniu do powierzchni



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy (<https://zgik.um.warszawa.pl/>)

Z uwagi na fakt, iż najbardziej dynamiczny rozwój Osiedla Lewinów przypadła na pierwsze dziesięciolecie XXI w. najczęściej transakcje odnotowano w budynkach z lat 2001-2009.

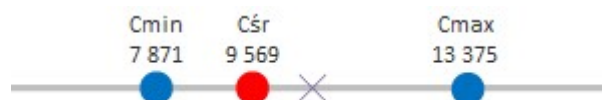
Wykres 2. Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych w odniesieniu do wieku budynku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy (<https://zgik.um.warszawa.pl/>)

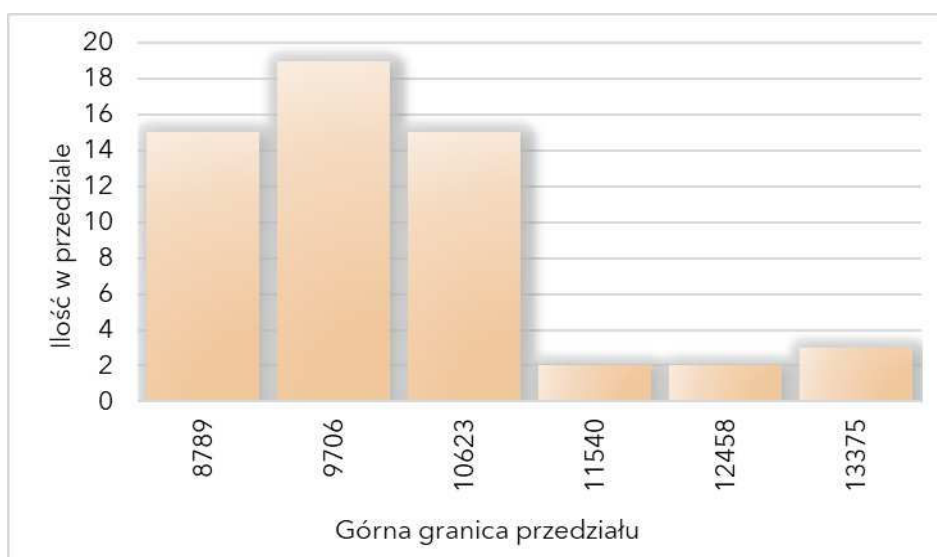
Ceny jednostkowe w badanym zbiorze wahały się od 7871 zł/m² do 13375 zł/m². Średnia cena 1 m² powierzchni kształtowała się na poziomie 9569 zł/m², przy czym ponad 75% wszystkich transakcji zawarto poniżej 10 000 zł/m².

Wykres 3. Rozkład C_{min}, C_{max}, C_{sr} na podziałce liniowej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy (<https://zjik.um.warszawa.pl/>)

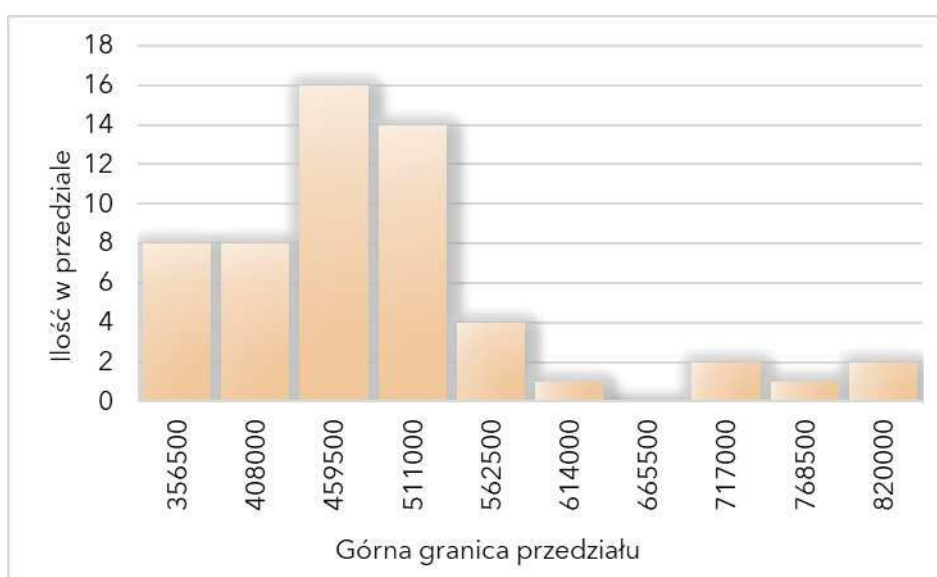
Wykres 4. Histogram cen jednostkowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy (<https://zjik.um.warszawa.pl/>)

Ceny całkowite kształtowały się na poziomie od 305 tys. zł do 820 tys. zł. Średnia cena całkowita wynosiła 461 486 zł. Ponad 75% transakcji to mieszkania o cenie poniżej 500 tys. zł.

Wykres 5. Histogram cen całkowitych



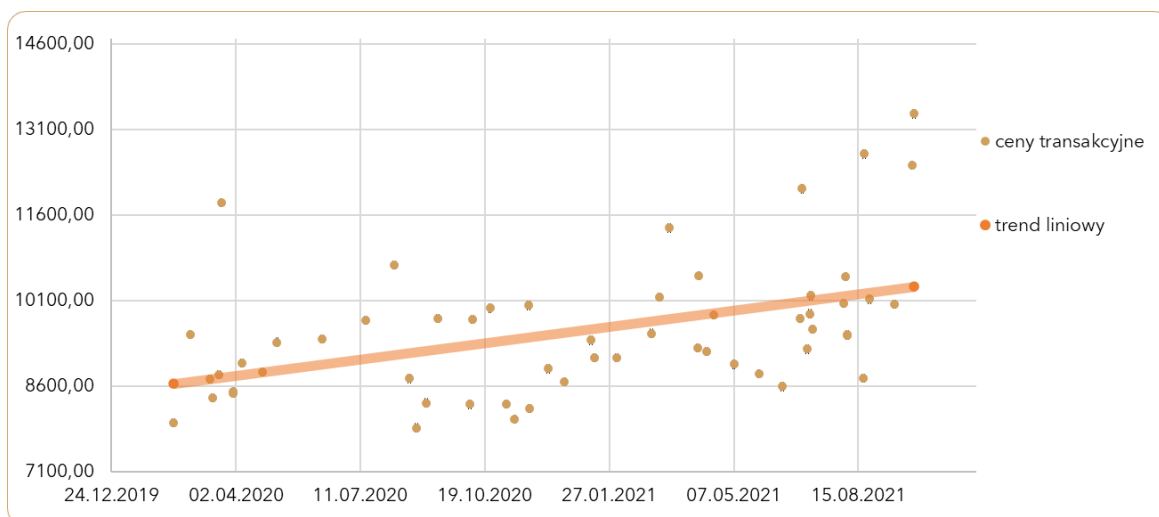
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy (<https://zjik.um.warszawa.pl/>)

2.2. Badanie dynamiki zmiany cen wskutek upływu czasu

Dynamikę zmiany cen wskutek upływu czasu określono na podstawie analizy danych transakcyjnych i ofertowych, publikacji w prasie codziennej i czasopismach fachowych, ciągłego monitoringu rynku nieruchomości prowadzonego w ramach własnej praktyki oraz raportów opublikowanych przez serwisy ogłoszeniowe.

Z uwagi na wysoki popyt na rynku mieszkaniowym, rok 2021 to okres dynamicznych wzrostów cen. Obserwowana dynamika cen na analizowanym lokalnym rynku może być spowodowana różnymi czynnikami, z których tylko część ma charakter długoterminowy i może być uznana za trend. Warto pamiętać, iż jest to jedynie pewien „wycinek” z rynku, dlatego wszelkie pozyskane informacje należy dodatkowo skonfrontować z szerszym obszarem rynku, jednorodnym pod względem segmentu.

Wykres 6. Analiza dynamiki cen sprzedaży 1 m² nieruchomości lokalowych (bez uwzględnienia pozostałych czynników wpływających na ceny)



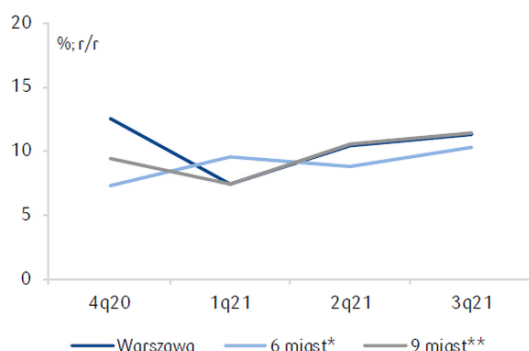
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy (<https://zjik.um.warszawa.pl/>)

Na podstawie analizy 56 transakcji na lokalnym rynku oszacowano trend zmiany cen metodą regresji liniowej. Otrzymano linię trendu o równaniu $y = 2,8588x - 116778,7799$, a zmiana cen na rok wyniosła 10,09%.

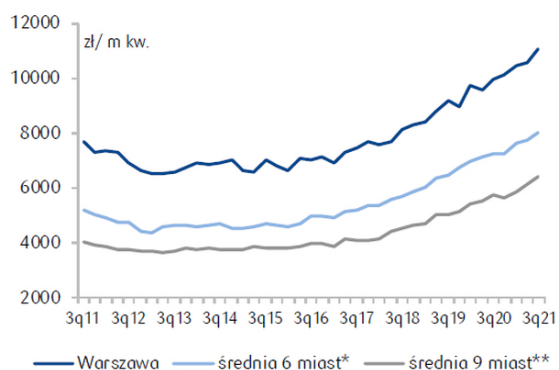
Zgodnie z raportem PKO BP z dnia 16 grudnia 2021 r. dotyczącym budownictwa mieszkaniowego, w 3q21 na rynku wtórnym znacząco wzrosły ceny transakcyjne mieszkań w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich oraz w Warszawie; w 6 największych stolicach wojewódzkich (bez Warszawy) wzrost cen był umiarkowany. W ciągu ostatniego roku dynamika zmiany cen mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie utrzymywała się w przedziale 8-12%.

Wykres 7. Sytuacja na rynku mieszkaniowym (za raportem PKO BP z 4q2021)

Wyk. Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek wtórny



Wyk. Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)–rynek wtórny



Źródło: <https://www.pkobp.pl/centrum-analiz/analizy-sektorowe/>

Podobne informacje można przeczytać w raporcie z III kwartału 2021 r. firmy AMRON-SARFiN „W relacji do analogicznego okresu 2020 r., największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Krakowie, Warszawie i aglomeracji katowickiej – odpowiednio o 13,73%, 12,23%, i 12,16%.

Wykres 8. Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w wybranych miastach

OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
III kw. 2019	8 790	4 911	3 511	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	5 301	3 732	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	5 504	3 989	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	5 571	4 162	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	5 663	4 309	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	5 817	4 311	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	5 857	4 453	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	6 074	4 492	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	6 342	4 833	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189

Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w wybranych miastach [PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

Źródło: <https://amron.pl/>

Podsumowując, zarówno informacje o zmianie cen na badanym rynku lokalnym, jak również informacje dostępne w raportach renomowanych firm są spójne.

2.3. Badanie czynników wpływających na ceny transakcyjne

Do badania wpływu poszczególnych czynników na ceny nieruchomości na lokalnym rynku wykorzystano dwie metody:

- metoda regresji liniowej z korelacją liniową Pearsona (XLSTAT)
- metoda korelacji rang Spearmana z korygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” autorstwa R. Gacy.

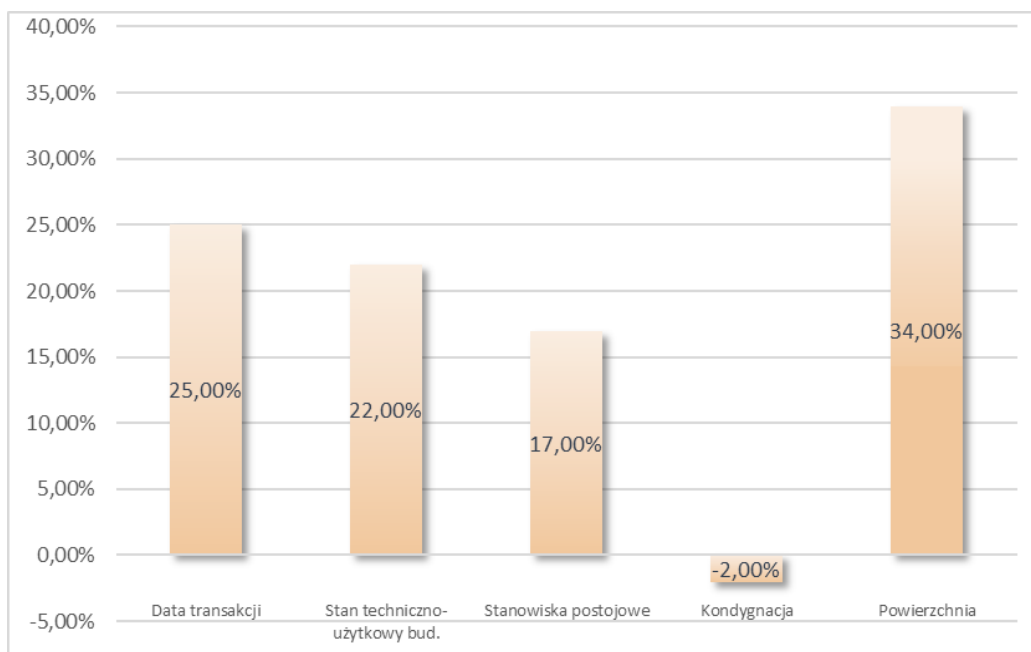
Do badania wyłoniono 4 cechy:

- powierzchnia mieszkania,
- kondygnacja,
- stan techniczno-użytkowy budynku,
- stanowiska postojowe.

W niniejszej analizie odstępiono od analizowania wpływu cechy „stan techniczno-użytkowy lokalu” z uwagi na brak wiarygodnych informacji na temat stanu mieszkań, będących przedmiotem transakcji. Niewątpliwie cecha ta ma istotne znaczenie, lecz oszacowanie jej bezpośrednio z danych transakcyjnych jest bardzo utrudnione. Czasami zdarzają się transakcje tymi samymi lokalami w stanie przed remontem oraz w stanie po wykonanym remoncie (tzw. flipy), gdzie po przyjęciu średniego zysku inwestora realizującego prace remontowe można wyliczyć różnice w cenie jednostkowej. Pomocne w analizie wpływu cechy „stan techniczno-użytkowy lokalu” mogą być również portale ogłoszeniowe, gdzie możemy przeanalizować oferowane ceny mieszkań w stanie do remontu oraz w stanie bardzo dobrym. Kolejnym źródłem informacji o wpływie tej cechy na ceny mieszkań jest współpraca z pośrednikami i inwestorami na rynku nieruchomości. W metodzie korelacji rang Spearmana z korygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” można przyjąć założenie: im wyższa cena jednostkowa, tym stan mieszkania lepszy. W konsekwencji metoda wyeliminuje wpływ tej cechy, lecz będzie to pewnego rodzaju uogólnienie. Na rynku warszawskim w przypadku typowych nieruchomości lokalowych w złym stanie techniczno-użytkowym, koszt generalnego remontu w przeliczeniu na metraż mieszkania wynosi średnio 1300-2300 zł/m², w zależności od wielu czynników takich jak m. in. standard wykończenia i zakres prac.

W celu analizy wpływu ww. czterech cech, oceniono je w skali od 1 do 5 dla każdej poszczególnej transakcji. Dodatkowo w metodzie regresji liniowej dołączono dodatkową cechę jaką jest „data transakcji”. Metoda ta umożliwi stworzenie jednego równania wielu zmiennych determinujących cenę. Data zawarcia transakcji to również zmienna, która ma wpływ na wartość.

Wykres 9. Wpływ cech rynkowych na ceny nieruchomości - metoda regresji wielorakiej

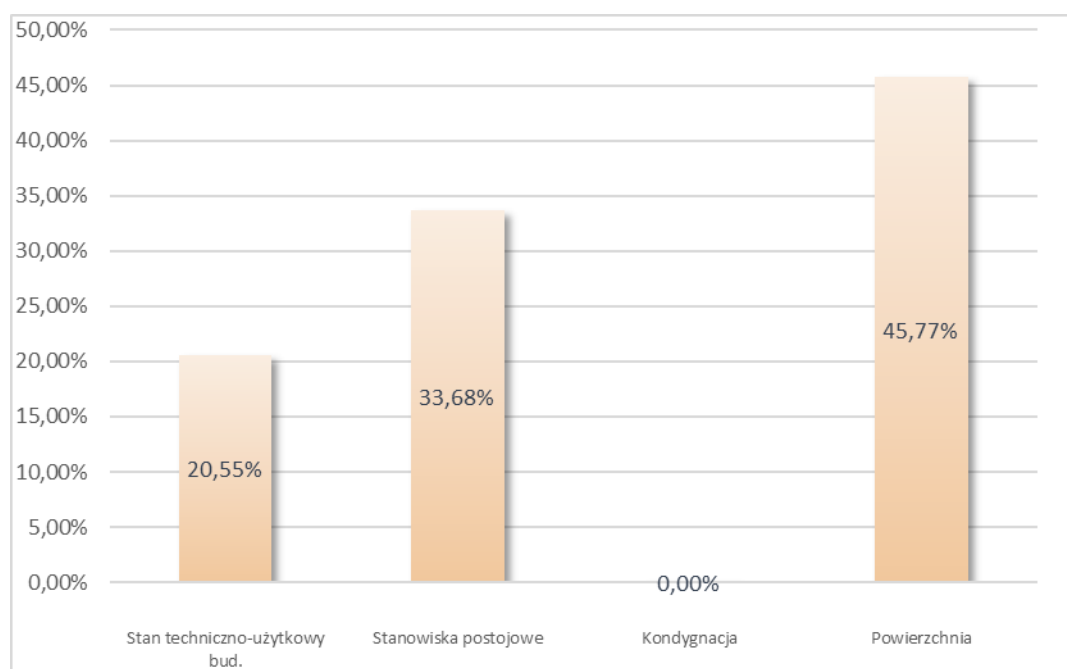


Źródło: opracowanie własne

W przypadku analizy transakcji metodą regresji, największy wpływ na ceny mieszkań na lokalnym rynku ma powierzchnia użytkowa mieszkania. Im mniejszy lokal tym jego cena jednostkowa jest większa. Istotny jest również stan techniczno-użytkowy budynku. Wyższe ceny uzyskuje się za mieszkania położone w budynkach o bardzo dobrym stanie techniczno-użytkowym, wybudowanych po 2009 r. Nieco mniejszy, lecz również kluczowy wpływ mają stanowiska postojowe przynależne do lokali. Wyższe ceny uzyskują lokale dodatkowo z miejscem postojowym w hali garażowej, średnie ceny lokale z dodatkowym zewnętrznym miejscem parkingowym, zaś najniższe lokale bez przynależnych stanowisk. Położenie na kondygnacji ma marginalne znaczenie na analizowanym rynku. Ponadto zgodnie z wcześniejszymi rozważaniami, powyższa analiza potwierdza, iż data transakcji ma wpływ na ceny – rosną one wraz z upływem czasu.

Przy wykorzystaniu metody korelacji rang Spearmana z korygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” autorstwa R. Gacy stwierdzono, iż przy poziomie istotności alfa 15%, cecha „kondygnacja” jest nieistotna.

Wykres 10. Wpływ cech rynkowych na ceny nieruchomości – metoda korelacji rang Spearmana



Źródło: opracowanie własne

Podsumowując obie metody wskazują, iż największy wpływ na ceny mieszkań na badanym obszarze ma powierzchnia użytkowa mieszkania. Dodatkowo istotne czynniki na, które zwracają uwagę potencjalni nabywcy to stan techniczno-użytkowy budynku oraz dodatkowe stanowiska postojowe. Okazuje się, iż dla typowych uczestników tego rynku położenie mieszkania na kondygnacji nie ma większego znaczenia.

2.4. Analiza rynku ofertowego

Zbadano rynek ofertowy mieszkań o analogicznych parametrach jak w przypadku danych transakcyjnych. Przeanalizowano oferty w wiodących portalach ogłoszeniowych tj. www.otodom.pl, www.domiporta.pl, www.morizon.pl.

W wyniku analizy poziomu cen ofertowych mieszkań w wybranej okolicy odnotowano 16 ofert sprzedaży w cenach jednostkowych w przedziale od 8,7 tys. zł/m² do 12,9 tys. zł/m². Ceny całkowite wynoszą od ok. 410 tys. zł do ok. 850 tys. zł.

Tabela 1. Oferty sprzedaży nieruchomości

Lp.	Ulica	Kond.	P.u. [m ²]	Cena ofertowa [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	ul. Lewinowska	2	61,23	535 000	8 738
2	ul. Lewinowska	1	63,50	599 000	9 433
3	ul. Łodygowa	4	57,50	545 000	9 478
4	ul. Wyspowa	2	65,00	625 000	9 615
5	ul. Wyspowa	2	64,50	629 000	9 752
6	ul. Lewinowska	4	57,00	629 000	11 035
7	ul. Lewinowska	4	41,91	465 000	11 095
8	ul. Lewinowska	1	57,16	639 000	11 179
9	ul. Wyspowa	3	75,76	848 000	11 193
10	ul. Lewinowska	4	57,00	645 000	11 316
11	ul. Lewinowska	2	60,00	699 000	11 650
12	ul. Uznamska	3	52,10	620 000	11 900
13	ul. Łodygowa	1	32,30	410 003	12 694
14	ul. Łodygowa	1	32,30	412 000	12 755
15	ul. Łodygowa	1	48,43	619 904	12 800
16	ul. Łodygowa	1	32,00	412 000	12 875
		MIN	32,00	410 003	8 738
		MAX	75,76	848 000	12 875
		ŚR	53,61	583 244	11 094

3. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Dokument jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wykorzystywanie dokumentu w celu innym niż poglądowy dla celów własnych jest niedopuszczalne.
- Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia analizy.
- Od dnia przekazania opracowania, autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie go osobom trzecim ani przetwarzanie danych wynikających pośrednio z analizy.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1. Wykaz danych transakcyjnych.

Załącznik nr 1. Wykaz danych transakcyjnych

Lp.	Data transakcji	Ulica	Kond.	P.u. [m ²]	Cena całk. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Opis	Dodatkowe składniki/informacje
1	25.08.2020	Lewinowska 44B	2	57,17	450 000	7 871	pzan.k,p, pp,twc	
2	12.02.2020	Wyspowa 2	3	54,00	430 000	7 963	2p,k,pp,twc	kom. gosp. 1,76 m2
3	12.11.2020	Wyspowa 16	2	57,70	463 000	8 024	3p, k, pp, twc	mpgp
4	24.11.2020	Lewinowska 44B	5	60,05	493 000	8 210	3p, k, pp, twc	mpgp
5	07.10.2020	Wyspowa 16	2	47,70	395 000	8 281	2p,k,pp,twc	mpgp
6	05.11.2020	Topazowa 26	4	47,06	390 000	8 287	pak, p, pp, twc	
7	02.09.2020	Wyspowa 1	1	48,14	400 000	8 309	2p, k, pp, twc	logia 5,60 m2, ogródek 46,50 m2
8	14.03.2020	Lewinowska 44B	4	61,92	520 000	8 398	pzank, 2p,pp,twc	mpgp
9	31.03.2020	Wyspowa 8	2	58,30	494 500	8 482	3p,k,pp,twc	mpgp
10	31.03.2020	Wyspowa 8	2	58,30	495 500	8 499	3p,k,pp,twc	mpgp
11	15.06.2021	Uznamska 8	5	51,78	445 000	8 594	bd,	mpgp
12	22.12.2020	Wyspowa 1	2	49,55	430 000	8 678	2p, k, twc, pp	mpgp
13	12.03.2020	Lewinowska 44C	3	55,82	487 000	8 724	2p,k,pp,twc	mpgp
14	19.08.2020	Wyspowa 1	1	50,37	440 000	8 735	2p,k,pp,twc	piwnica 2,01 m2
15	19.08.2021	Lewinowska 44	2	51,95	454 000	8 739	pzan.k.,pp,twc	mpgp
16	19.03.2020	Wyspowa 12	bd.	49,40	435 000	8 806	2p,k,pp,twc	mpgp
17	27.05.2021	Lewinowska 44	3	59,99	529 000	8 818	2p,k,pp,twc	
18	23.04.2020	Wyspowa 16	1	48,00	425 000	8 854	2p,k,pp,twc	mpgp
19	09.12.2020	Uznamska 14	2	79,50	708 000	8 906	3p, k, ł, wc, pp	mpgp
20	07.05.2021	Wyspowa 1	1	49,42	444 000	8 984	2p,k,pp,twc	
21	07.04.2020	Uznamska 12	5	67,70	610 000	9 010	3p,k,pp,t,wc	
22	15.01.2021	Wyspowa 8	5	51,20	466 000	9 102	3p,k,pp,twc	mpgp
23	02.02.2021	Wyspowa 16	1	38,45	350 000	9 103	2p,k,pp,twc	
24	15.04.2021	Wyspowa 2	2	57,25	527 000	9 205	3p, k, twc, pp	piwnica 3,37 m2
25	05.07.2021	Topazowa 26	5	47,57	440 000	9 250	2p,k,pp,twc	mpgp
26	08.04.2021	Lewinowska 44C	4	47,46	440 000	9 271	2p, k, twc, pp	mpgp
27	05.05.2020	Wyspowa 6	4	52,30	490 100	9 371	3p,k,pp,twc,gar.	mpgp
28	12.01.2021	Uznamska 8	5	50,71	477 000	9 406	2p,k,pp,twc	
29	10.06.2020	Potulicka 17	3	44,03	415 000	9 425	pzank, p,pp,twc	
30	06.08.2021	Wyspowa 14	1	48,80	463 000	9 488	2p,k,pp,twc	mpgp
31	06.08.2021	Wyspowa 14	1	48,80	463 600	9 500	2p,k,pp,twc	mpgp

Załącznik nr 1. Wykaz danych transakcyjnych

Lp.	Data transakcji	Ulica	Kond.	P.u. [m ²]	Cena całk. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Opis	Dodatkowe składniki/informacje
32	25.02.2020	Wyspowa 10	1	32,10	305 000	9 502	p,k,pp,twc	
33	02.03.2021	Uznamska 8	5	41,45	395 000	9 530	2p,k,pp,twc	mpgp
34	09.07.2021	Lewinowska 44A	4	45,85	440 000	9 597	pzan.k,p,pp,twc	mpgp
35	15.07.2020	Wyspowa 8	1	32,30	315 000	9 752	p,pp,k,twc	mpgp
36	09.10.2020	Uznamska 8	2	37,35	365 000	9 772	pzan.k, p,pp,twc	balkon 4,16 m2
37	29.06.2021	Potulicka 17	3	41,89	410 000	9 788	pzan.k,p,pp,twc	
38	11.09.2020	Uznamska 10	4	71,00	695 000	9 789	3p,k,pp,t,wc	mpgp
39	21.04.2021	Uznamska 14	2	73,10	720 000	9 850	3p,k,pp,t,wc	mpgp, balkon
40	07.07.2021	Lewinowska 44c	4	39,40	389 000	9 873	pzan.k,p,pp,twc	
41	23.10.2020	Wyspowa 12	3	32,10	320 000	9 969	p, k, pp, twc	naziemne mp
42	23.11.2020	Wyspowa 14	2	32,30	323 500	10 015	p, k, pp, twc	nmp, balkon 8,40 m2
43	13.09.2021	Łodygowa 11	3	48,30	485 000	10 041	2p,k,pp,twc	mpgp
44	03.08.2021	Uznamska 16	1	76,60	770 000	10 052	3p,k,pp,t,wc	mpgp
45	24.08.2021	Wyspowa 16	2	32,00	324 000	10 125	p,k,pp,twc	
46	08.03.2021	Uznamska 8	1	44,29	450 000	10 160	pzan.k,p,pp,twc	mpgp
47	08.07.2021	Wyspowa 16	2	31,80	324 000	10 189	p,k,pp,twc	
48	05.08.2021	Wyspowa 14	bd.	32,30	340 000	10 526	pzan.k,p,pp,twc	
49	09.04.2021	Lewinowska 44B	3	35,86	378 000	10 541	pak, p, twc, pp	
50	07.08.2020	Potulicka 17	4	44,30	475 000	10 722	pzan.k, pp, twc	
51	16.03.2021	Łodygowa 11	4	48,35	550 000	11 375	pzan.k,p, pp,twc	mpgp, kom. 4,35 m2
52	21.03.2020	Uznamska 10	6	69,40	820 000	11 816	3p,k,pp,t,wc	mpgp
53	01.07.2021	Wyspowa 2	4	39,79	480 000	12 063	pzan.k,pp,twc	mpgp, kom. 2,57 m2
54	27.09.2021	Wyspowa 14	4	37,60	469 000	12 473	pzan.k,p,pp,twc	naziemne mp
55	20.08.2021	Wyspowa 16	2	31,80	403 000	12 673	p,k,pp,twc	mpgp
56	29.09.2021	Wyspowa 16	2	32,00	428 000	13 375	1p,k,t, pp, balkon	naziemne mp
			MIN	31,80	305 000	7 871		
			MAX	79,50	820 000	13 375		
			ŚR	48,81	461 486	9 569		