



Sygn. akt V GUp 34/19

# OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA

DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 18

POŁOŻONEGO W TORUNIU PRZY UL. SZARYCH SZEREGÓW 7A,

OBRĘB EWID. NR 59, GMINA M. TORUŃ



Data sporządzenia operatu: **12.06.2019 r.**

Autor operatu: **mgr inż. Łukasz Warcholak**

**Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462**



---

---

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Zakres wyceny .....	3
2. CEL WYCENY .....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
5.1. Stan prawny .....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie.....	5
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego.....	8
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM.....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	15
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	19
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 18.....	20
9.1. Baza obiektów podobnych.....	20
9.2. Ustalenie cech rynkowych.....	21
9.3. Obliczenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 18 .....	23
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	25
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	26
12. ZAŁĄCZNIKI.....	26

---

---

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 18 położony w Toruniu przy ul. Szarych Szeregów 7A, obręb ewidencyjny nr 59, gmina M. Toruń. Lokal jest położony na trzecim piętrze, składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 60,78 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależy piwnica. Lokal stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta. Stan prawny lokalu określono na podstawie pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu z dnia 04.02.2019 r.

Dla nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr TO1T/00071266/0.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 18 o powierzchni użytkowej 60,78 m<sup>2</sup>, położonego w Toruniu przy ul. Szarych Szeregów 7A, obręb ewidencyjny nr 59, gmina M. Toruń, według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 23.05.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. V GUp 34/19.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Jerzego Szpali prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Usługi-Produkcja Handel Jerzy Szpala – Kamila Dobiesa wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do upadłego Jerzego Szpali.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. 2018 poz. 2204, z późn. zm.).

- 
- 
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 498, z późn. zm.).
  - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.).
  - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.).
  - 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, z późn. zm.).
  - Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- Oględziny lokalu mieszkalnego nr 18 przeprowadzone w dniu 23.05.2019 r.
- Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu z dnia 04.02.2019 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia.
- Informacje z aktów notarialnych udostępnione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skarpie” w Toruniu.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

## **4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY**

- Data sporządzenia operatu: 12.06.2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 12.06.2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 23.05.2019 r.
- Data dokonania oględzin lokalu: 23.05.2019 r.

## **5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

### **5.1. Stan prawny**

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta. Stan prawny lokalu określono na podstawie pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu z dnia 04.02.2019 r.

Dla nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr TO1T/00071266/0.

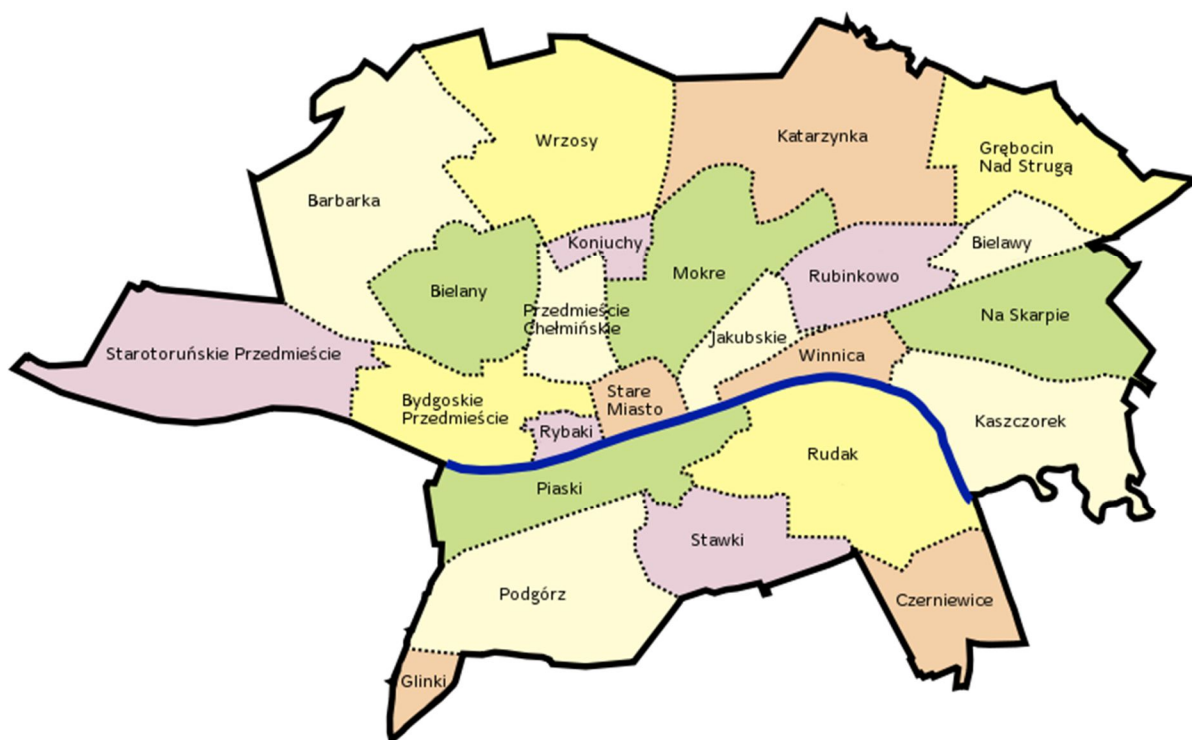
Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu z dnia 04.02.2019 r. (znak: W/408/NM/2019) wynika, że:

*„(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie” w Toruniu w oparciu o posiadane na dzień 04.02.2019 r. dokumenty informuje, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 18 przy ul. Szarych Szeregów 7A należy do małżonków Jerzego Szpala i Klary Skupniewicz-Szpala. Lokal nie ma urządzonej księgi wieczystej. Powierzchnia lokalu wynosi 60,78 m<sup>2</sup>. (...)”*

## 5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 18 zlokalizowany jest w Toruniu przy ul. Szarych Szeregów 7A, obręb ewidencyjny nr 59, gmina M. Toruń.

Toruń jest miastem na prawach powiatu położonym w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Prawobrzeżna część miasta leży na Pomorzu, natomiast lewobrzeżna na Kujawach. Miasto zajmuje powierzchnię 116 km<sup>2</sup> i liczy około 202,5 tys. mieszkańców. W Toruniu nie wyodrębniono dzielnic administracyjnych. Miasto podzielone zostało na 24 tzw. „części”, których nazewnictwo wykorzystywane jest przy różnego rodzaju działaniach urzędowych.



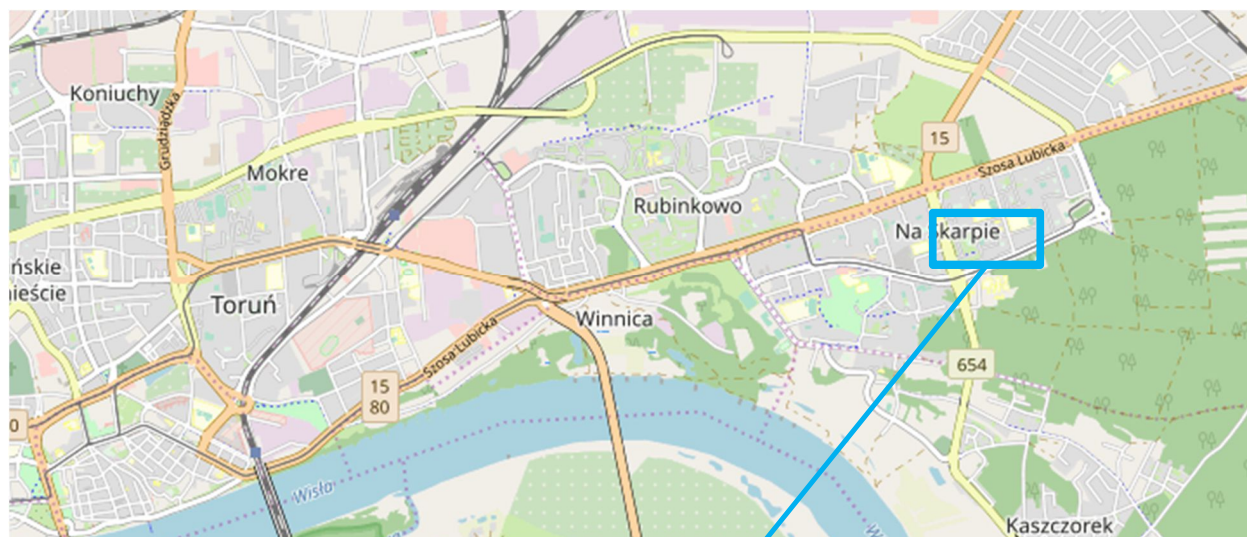
źródło: <http://www.knsk.umk.pl/>

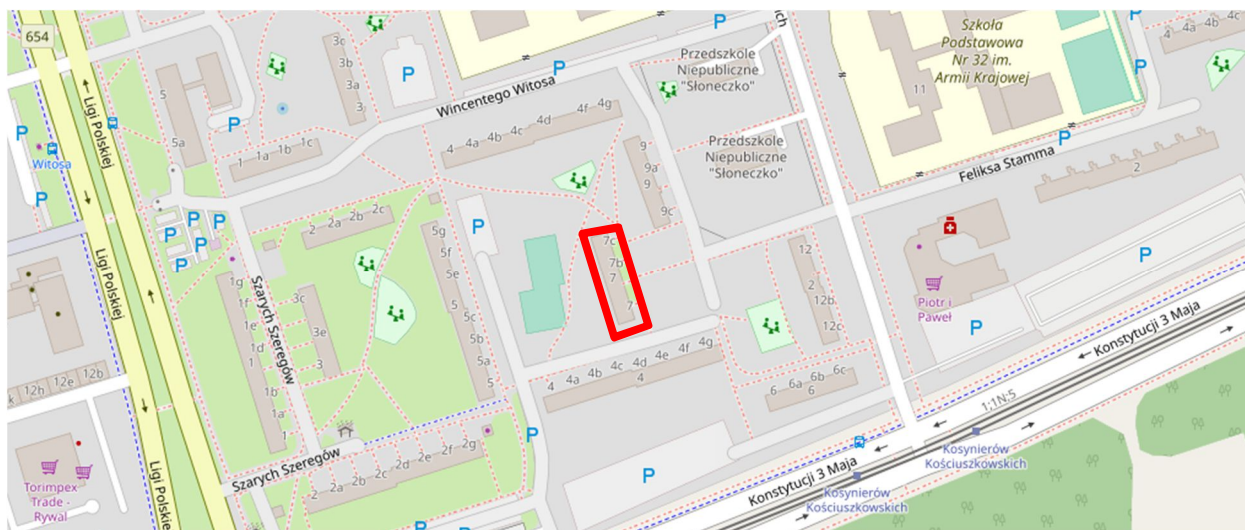
W Toruniu krzyżują się drogi tranzytowe biegnące z południa na północ kraju oraz z zachodu na wschód. Przez miasto przebiega autostrada A1, droga szybkiego ruchu S10 oraz cztery drogi krajowe i dziesięć dróg wojewódzkich.

W poniższej tabeli zestawiono podstawowe dane statystyczne dotyczące miasta Torunia przedstawione na tle innych miast na prawach powiatu w województwie kujawsko-pomorskim:

Dane statystyczne	Województwo kujawsko-pomorskie	Toruń	Bydgoszcz	Włocławek	Grudziądz
Powierzchnia w km <sup>2</sup>		116	176	84	58
Ludność	2 082 944	202 562	352 313	111 752	95 629
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-0,2	0,7	-1,3	-3,3	-1,8
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-0,6	-0,4	-2,5	-3,0	-1,1
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	37	60	41	18	31
Podmioty w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1 527	2 139	2 050	1 705	1 434
Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]	9,9	5,2	3,9	12,8	10,6
Przeciętne wynagrodzenie brutto [zł]	3 886	4 385	4 185	3 941	3 748

Budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C zlokalizowany jest w odległości około 6,1 km w linii prostej w kierunku północno-wschodnim od centrum Torunia, na terenie osiedla Na Skarpie. Granice osiedla wyznaczają: od północy ul. Szosa Lubicka, od południa i zachodu ul. Przy Skarpie, natomiast od wschodu granica administracyjna miasta z gm. Lubicz.





źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

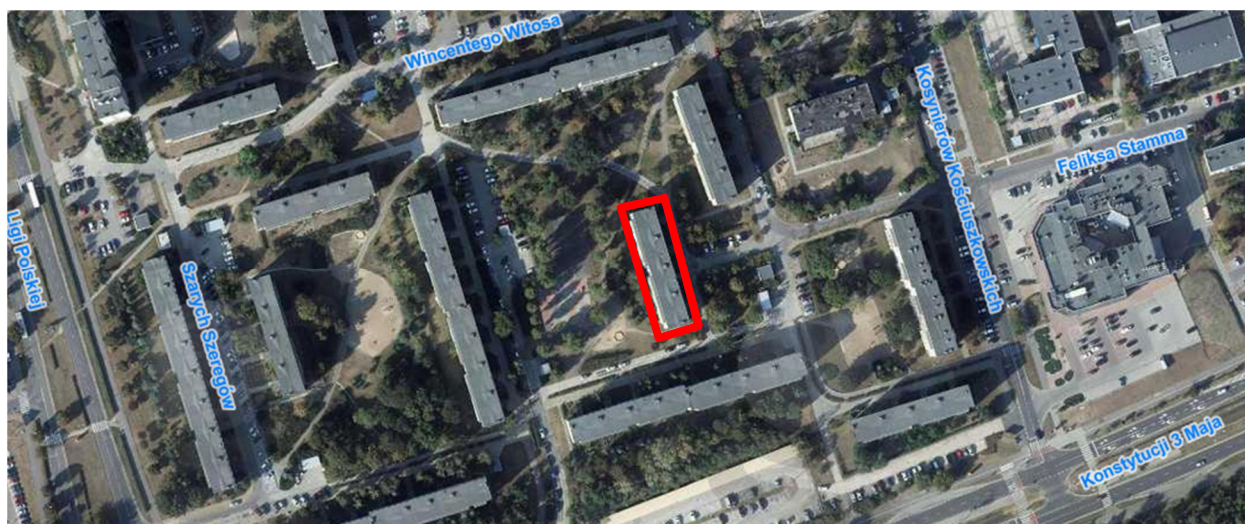
Osiedle Na Skarpie tworzy wraz z osiedlem Rubinkowo największe skupisko ludności we wschodniej części miasta, nazywane często „sypialnią Torunia”. Obszar około 107 ha powierzchni zamieszkuje około 30 tys. mieszkańców. Teren ten został przyłączony do miasta w 1980 r. z myślą o budowie dużego osiedla mieszkaniowego.

Osiedle mieszkaniowe Na Skarpie zostało zaprojektowane przez "Miastoprojekt-Toruń". Budynki mieszkaniowe oraz obiekty towarzyszące realizowane było w przeważającej części w systemie wielkopłytowym oraz częściowo tradycyjnym. Budynki mieszkalne w większości liczą pięć lub dwanaście kondygnacji. Budynki zostały wkomponowane w istniejącą zielen. Tempo budowy osiedla było imponujące - w latach 1980÷1985 oddano do użytkowania 92 budynki, czyli około 72% planowanej zabudowy. W ciągu kolejnych 5 lat liczba oddanych do eksploatacji budynków wzrosła do 123. W latach 90-tych zbudowano pozostałe 9 bloków. Łącznie na terenie osiedla znajdują się 132 budynki, w tym 43 budynki wysokie. Budynkami na terenie osiedla administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie”.

Oprócz budynków wielorodzinnych na terenie osiedla wybudowano: 5 szkół z boiskami, salami gimnastycznymi i basenami, 8 przedszkoli, 2 żłobki, 8 pawilonów handlowo-usługowych o powierzchni od 1 tys. do 5,5 tys. m<sup>2</sup> oraz przychodnię. Wzdłuż ulic Konstytucji 3 Maja i Śląskiego w 1986 r. powstała linia tramwajowa do pętli przy ul. Olimpijskiej, natomiast przy ul. Kosynierów Kościuszkowskich zlokalizowano pętlę autobusową.

Obszar osiedla cieszy się dużą popularnością wśród potencjalnych nabywców ze względu na przyjazną mieszkańcom urbanistykę osiedla oraz liczne tereny zielone i rekreacyjne – place zabaw, siłownie otwarte, itp. Ponadto osiedle zapewnia niezbędną infrastrukturę handlową, usługową i oświatową. Przy ul. Konstytucji 3 Maja zlokalizowany jest Szpital Dziecięcy.

Bezpośrednie otoczenie budynku przy ul. Szarych Szeregów 7-7C stanowi głównie zabudowa mieszkalna wielorodzinna o konstrukcji wielkopłytywowej, powstała w zbliżonym okresie czasu. Dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej jest zadowalający – w odległości kilku minut pieszo od budynku znajdują się m.in.: supermarkety, pawilon handlowo-usługowy (tzw. kwadrat), szkoła podstawowa, zespół szkół ogólnokształcących, kościół oraz wiele mniejszych sklepików i punktów usługowych. Dojazd do budynku asfaltowymi drogami osiedlowymi, w odległości około 450 m na północ przebiega ulica Szosa Lubicka, stanowiąca jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta. Liczba miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynku jest zadowalająca. Autobusowe i tramwajowe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w bliskiej odległości przy ulicy Konstytucji 3 Maja oraz ulicy Ligi Polskiej. W sąsiedztwie nieruchomości brak jest uciążliwości.



*Lokalizacja budynku przy ul. Szarych Szeregów 7-7C na tle najbliższego otoczenia*

### 5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Oględziny lokalu mieszkalnego nr 18 przy ul. Szarych Szeregów 7-7C w Toruniu zostały przeprowadzone w dniu 23.05.2019 r. o godz. 14:00. W oględzinach wziął udział upadły Jerzy Szpala.

Budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C posadowiony jest działce ewidencyjnej nr 35/9 o pow. 25725 m<sup>2</sup> stanowiącej część nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1T/00071266/0. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Działka nr 35/9 posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych z dwóch stron – od południa do ul. Konstytucji 3 Maja, a od wschodu do ul. Kosynierów Kościuszkowskich. Na działce nr 35/9 urządzony jest zespół dróg osiedlowych i parkingów. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Teren wokół budynku jest ogólnodostępny,



oświetlony i zagospodarowany. Ciągi komunikacyjne wyłożone są kostką brukową, zielen przybudynkowa jest pielęgnowana. Po stronie północnej budynku znajduje się plac zabaw, a po stronie zachodniej plac zabaw i siłownia zewnętrzna.

Budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C jest podpiwniczony, posiada pięć kondygnacji nadziemnych. Budynek został wybudowany w 1984 r. w technologii wielkopłytywowej. Budynek jest ocieplony, elewacja budynku w postaci tynku z powłoką malarską, na dzień oględzin w stanie zadowalającym. W budynku znajdują się cztery klatki, wszystkie z wejściem od wschodu. Każda klatka posiada odrębną numerację od 7 do 7C i obejmuje dziesięć lokali mieszkalnych (po dwa na kondygnacji). Łącznie w budynku mieści się czterdzieści lokali mieszkalnych. Budynek znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 18 usytuowany jest w centralnej części budynku, w drugiej klatce „7A”. Drzwi wejściowe do klatki są aluminiowe, zainstalowany jest domofon. Klatka schodowa na dzień oględzin znajduje się w stanie zadowalającym. Biegi schodowe wykończone są lastriko, balustrada jest metalowa. Okładziny ścian stanowi do wysokości około 1,50 m lamperia, a powyżej tynki z powłoką malarską. W budynku brak jest windy. Stolarka okienna na klatce wykonana jest z pcv.

Poniżej zamieszczono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 23.05.2019 r., przedstawiającą budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C w Toruniu oraz jego najbliższe otoczenie:



*elewacje południowa i wschodnia budynku*



*obszar po stronie wschodniej budynku*



*elevacje wschodnia i północna budynku*



*plac zabaw po stronie północnej budynku*



*elevacje północna i zachodnia budynku*



*obszar po stronie zachodniej budynku*



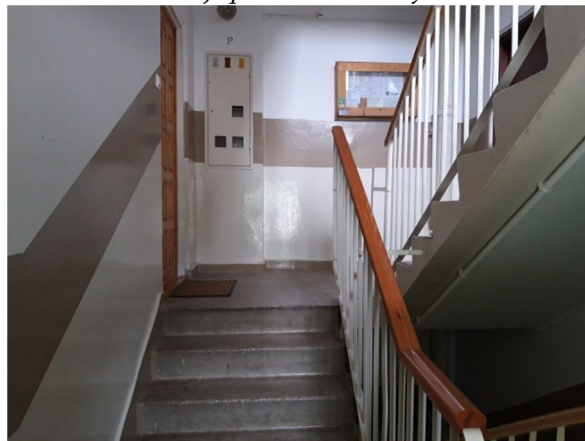
*siłownia zewnętrzna po stronie zachodniej budynku*



*elevacja południowa budynku*



*wejście do klatki 7A mieszczącej lokal nr 18*



*klatka schodowa*

---

---

Lokal mieszkalny nr 18 położony jest na trzecim piętrze budynku. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Z przedpokoju bezpośrednie wejście do wszystkich pomieszczeń. Pomieszczenia w lokalu mają wysokość około 2,52 m. Wystawa okien dwustronna – wschodnia i zachodnia. Lokal posiada balkon o powierzchni 5,80 m<sup>2</sup> na stronę zachodnią. Posadzka balkonu wyłożona jest sztuczną trawą, barierka jest metalowa z wypełnieniem. Do lokalu przypisana jest piwnica o powierzchni 2,00 m<sup>2</sup> i wysokości 2,48 m. Posadzka w piwnicy w postaci wylewki betonowej, na ścianach tynki.

Wykończenie posadzek w lokalu mieszkalnym nr 18 stanowią: w przedpokoju i pokojach parkiety, a w łazience, pomieszczeniu wc i kuchni terakota. Okładziny ścian wewnętrznych w zależności od pomieszczenia stanowią: w przedpokoju drewniana boazeria, w dwóch pokojach tapety, w trzecim pokoju gładzie gipsowe, w kuchni płytki ceramiczne i tynki, a w pomieszczeniu wc i łazience płytki ceramiczne i tapety. Łazienka wyposażona jest w zabudowaną wannę oraz umywalkę, a pomieszczenie wc w muszlę klozetową. Stolarstwo okienne w lokalu wykonane jest z pcv (z 2003 r.). Drzwi wejściowe do lokalu są pływające, wygłuszone od wewnątrz. Drzwi wewnętrzne do pokoi są drewniane, a do pomieszczenia wc i łazienki są pływające.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej, gazową oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej podłączone do sieci miejskiej. Zamontowane w lokalu kaloryfery są żeliwne.

Na dzień oględzin lokal mieszkalny nr 18 jest zamieszkały i umeblowany. Średnioważony stan techniczny lokalu należy określić jako przeciętny. Lokal cechuje się znacznym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego, standard wykończeń pomieszczeń jest przeciętny. W lokalu od ponad dwudziestu lat nie były wykonywane większe prace remontowe. W oparciu o powyższą wartość atrybutu „Stan techniczny i standard wykończeń lokalu”, w odniesieniu do stanu lokali podobnych będących przedmiotem obrotu, przyjęto na poziomie 2 (przeciętne) w czterostopniowej skali. W wartości lokalu uwzględniono wartość zabudowy kuchennej.

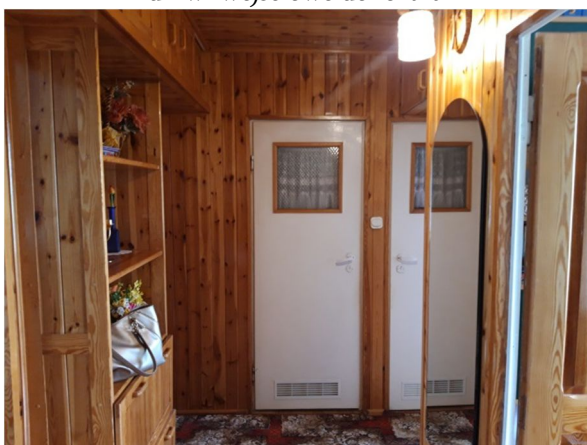
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 23.05.2019 r., przedstawiającą pomieszczenia w lokalu mieszkalnym nr 18:



*drzwi wejściowe do lokalu*



*przedpokój*



*przedpokój*



*pierwszy pokój*



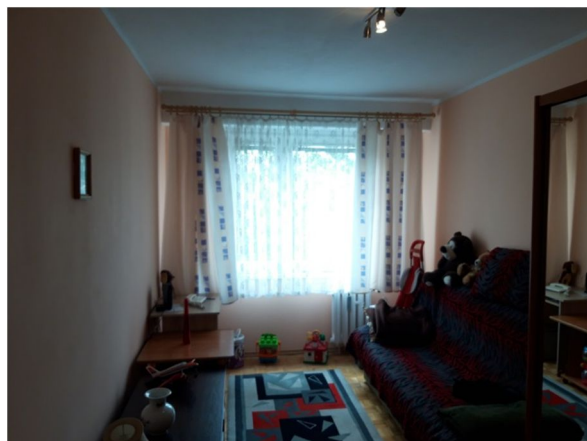
*pierwszy pokój*



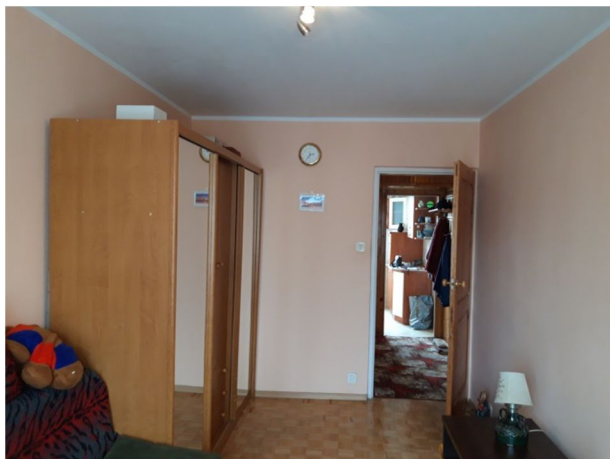
*balkon*



*widok z balkonu*



*drugi pokój*



*drugi pokój*



*łazienka*



*pomieszczenie wc*



*kuchnia*



*kuchnia*



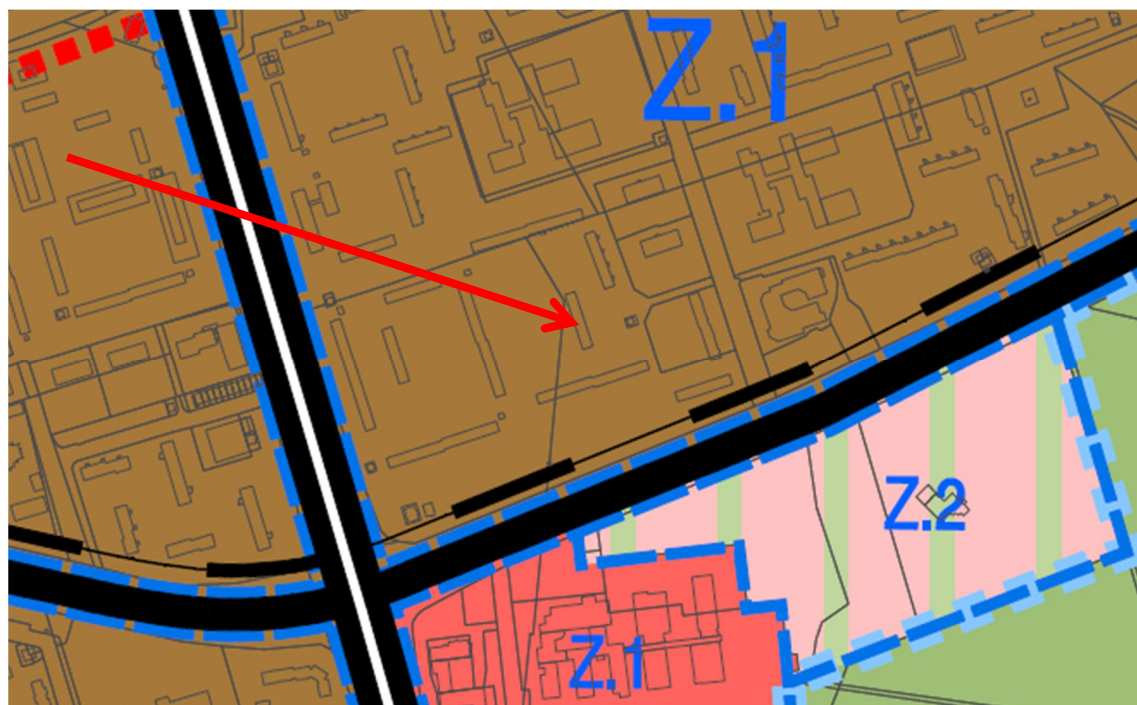
*piwnica przypisana do lokalu*

W trakcie oględzin dokonano pomiarów lokalu mieszkalnego nr 18 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w lokalu wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU NR 18		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	Przedpokój	6,20
2	Pokój	25,24
3	Pokój	12,22
4	Łazienka	2,45
5	Wc	0,69
6	Kuchnia	6,60
7	Pokój	7,38
Razem powierzchnia lokalu		60,78

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek przy ul. Szarych Szeregów 7-7C w Toruniu, znajduje się na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia zatwierdzonym Uchwałą Nr 805/2018 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r. budynek położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



---

**10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 18 o powierzchni użytkowej 60,78 m<sup>2</sup>, położonego w Toruniu przy ul. Szarych Szeregów 7A, obręb ewidencyjny nr 59, gmina M. Toruń, oszacowana według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 23.05.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r., wynosi:

**WR = 237 000 zł**

**(słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy złotych)**

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 18 położonego w Toruniu przy ul. Szarych Szeregów 7A oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3 903 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m<sup>2</sup> lokali podobnych. Jednostkowa wartość przedmiotowego lokalu jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej zanotowanej w bazie lokali podobnych. Lokalizację budynku przy ul. Szarych Szeregów 7-7C na tle nieruchomości podobnych należy ocenić jako dobrą. Dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej oraz punktów komunikacji zbiorowej jest zadowalający – znajdują się one w niedalekiej odległości od budynku. Ujemny wpływ na wartość lokalu ma głównie jego przeciętny stan techniczny i standard wykończeń pomieszczeń. Lokal cechuje się znacznym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego, w lokalu od ponad dwudziestu lat nie były wykonywane większe prace remontowe. Lokal usytuowany jest w budynku wielkopłytowym, powstałym w 1984 r., w którym prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa. W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, lokal posiada dwustronną wystawę okienną (wschodnio-zachodnią) oraz duży balkon. Lokal położony jest na trzecim piętrze budynku bez windy, która to kondygnacja cieszy się trzecim w kolejności zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców (po pierwszym i drugim piętrze). Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 18 w kontekście cech lokali podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.