

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenia wartości rynkowej lokalu
mieszkalnego nr 41 w Jabłonowie Pomorskim
przy ulicy Nowy Rynek 7
gmina Jabłonowo Pomorskie M.,
powiat brodnicki,
województwo kujawsko – pomorskie**

Cel wyceny: sprzedaż

Wartość rynkowa lokalu: **258 000 PLN**

Słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych



WYKONAŁA:

mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka


RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia zawodowe nr 2028

Toruń, 24 kwiecień 2026 rok

WYCIĄG Z OPERATU

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

Jabłonowo Pomorskie
Ulica Nowy Rynek 7F m 41
gmina Jabłonowo Pomorskie
powiat brodnicki
województwo kujawsko – pomorskie:
KW nr TO1B/00053390/9

Działka nr **492/33**
KW nr TO1B/00023522/5

2. CEL WYCENY:

Opis i oszacowanie

3. WŁAŚCICIEL:

Osoba fizyczna.

4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

5. ZAKRES WYCENY:

lokal mieszkalny z udziałem w gruncie i przynależnościami

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE WYCENY:

podjęcie porównawcze

7. WARTOŚĆ:

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego: **258 000 PLN**
Słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

8. DATA: 2026-04-24

PODPIS:

Biegła Sądu Okręgowego w Toruniu
ds. rzeczoznawstwa majątkowego


mgr inż. Elżbieta Bielecka
tel. 603 875 336

SPIS TREŚCI OPINII.

I. Dane wyjściowe.....	str. 4
1. Podstawy formalne.	
2. Podstawy prawne wyceny.	
3. Przepisy merytoryczne.	
II. Opis przedmiotu wyceny.....	str. 6
1. Stan prawny.	
2. Oznaczenie nieruchomości.	
3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	
4. Opis techniczny nieruchomości.	
5. Opis otoczenia nieruchomości.	
III. Procedura wyceny.....	str. 11
1. Wybór procedury szacowania.	
2. Data proceduralna.	
IV. Wartość przedmiotu wyceny.....	str. 15
1. Analiza rynku nieruchomości.	
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.	
3. Wnioski	
V. Dane końcowe.....	str. 21
1. Zastrzeżenia i klauzule.	
2. Data sporządzenia operatu.	
3. Wykaz załączników.	

I. DANE WYJŚCIOWE.

1. Podstawy formalne.

1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą jest syndyk masy upadłości Wojciecha Suchockiego.

1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, oznaczony numerem 41 położony w Jabłonowie Pomorskim przy ulicy Nowy Rynek 7F, powiat brodnicki, woj. kujawsko-pomorskie.

1.3. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej lokalu wraz z udziałem w gruncie i pomieszczeniami przynależnymi dla potrzeb sprzedaży.

1.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data wizji lokalnej	— 16 kwiecień 2026 rok
Data sporządzenia wyceny, wg poziomu cen na dzień	— 16 kwiecień 2026 rok
Data, na którą określono stan nieruchomości	— 16 kwiecień 2026 rok
Data określenia przeznaczenia	— 16 kwiecień 2026 rok
Data wykonania operatu	— 24 kwiecień 2026 rok

1.5. Zakres wyceny.

Wycenie podlega prawo własności do:

- lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami i udziałem w gruncie,
- wg stanu i cen na dzień 16 kwiecień 2024 rok.

2. Podstawy prawne wyceny.

- ☒ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. **prawo upadłościowe** (Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172.2024 poz. 794)
- ☒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080.)
- ☒ Rozporządzenie MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. **w sprawie wyceny nieruchomości** (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. Poz. 1832).

3. Przepisy merytoryczne.

3.1. Przepisy uzupełniające.

- ☒ **Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych** w Warszawie stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej,

- ☑ *Europejskie Standardy Wyceny - Tegova,*
- ☑ *Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).*

3.2. Źródła informacji:

- ♦ *wizja lokalna,*
- ♦ *Księgi Wieczyste,*
- ♦ *Ewidencja Gruntów,*
- ♦ *zagospodarowanie przestrzenne gminy*
- ♦ *informacje z lokalnego rynku nieruchomości. Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez starostwo powiatowe.*

3.3. Materiały uzupełniające:

- ♦ *„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa.*
- ♦ *„Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych” Wacław Baranowski.*

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.**1. Stan prawny**

KW nr ~~TO1B/0007~~ <i>TO1B/00053390/9</i>		
Rodzaj nieruchomości		LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – kujawsko – pomorskie powiat – brodnicki gmina – Jabłonowo Pomorskie miejscowość – Jabłonowo Pomorskie ulica Nowy Rynek 7F Lokal mieszkalny nr 41, Piwnica – 9,85 m² Obszar 71,78 m²
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Udział 7178/521612 w części nieruchomości wspólnej nr KW TO1B/00023522/5
DZIAŁK II	Własność	Beata Barbara i Wojciech Suchoccy
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	Brak wpisu
DZIAŁ IV	Hipoteka	Brak wpisu

KW nr TO1B/00023522/5		
Rodzaj nieruchomości		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – kujawsko - pomorskie powiat – brodnicki gmina – Jabłonowo Pomorskie miejscowość – Jabłonowo Pomorskie ulica Nowy Rynek 7 Działka nr 492/33, B- tereny mieszkaniowe Obszar: 1,6762 ha
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisu
DZIAŁK II	Własność	Udział 7440/52612 części Spółdzielni Mieszkaniowej M-200 w Jabłonowie Poz.42 udział części dla lokalu nr 41 zapisany w KW TO1B/00053390/9
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	Brak wpisu
DZIAŁ IV	Hipoteka	Brak wpisów

2. Oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Brodnicy:

Jednostka rejestrowa : G.545

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
492/33 Id działki : 040207_4.0017.492/33	NOWY RYNEK 7A-7I 87-330 JABŁONOWO POMORSKIE	Oznaczenie	Pow.	1,6762
		B	1,6762	

Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Brak planu miejscowego. Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie zatwierdzone Uchwałą IV/23/2002 z dnia 30.12.2002 nieruchomość położona w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Opis techniczny nieruchomości.**4.1. GRUNT.**

Działka zlokalizowana jest przy urządzonej drodze publicznej gminnej, w odległości około 1,5 km od centrum handlowo – administracyjnego miasta. Do przystanku autobusowego jest 500 m, i do szkoły podstawowej około 2 km, do sklepu spożywczego jest 200 mb. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telefonicznej, ciepłociągu. Budynek wyposażony jest w wyżej wymienione instalacje oraz centralne ogrzewanie z kotłowni osiedlowej. Kształt działki nie foremny. Hipsometria gruntu jest płaska. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wieloklatkowy. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki wielorodzinne, zakład mleczarski.



Geoportal. Mapa

4.2. BUDYNEK MIESZKALNY

Charakterystyka ogólna obiektu:

Funkcja budynku : mieszkalna.
Technologia budowy : mieszana
Rok budowy : 1995
Liczba kondygnacji : 3.
Podpiwniczenie : pełne
Poddasze : użytkowe
Ilość lokali na kondygnacji : 2

Charakterystyka techniczna budynku:

Fundamenty: ławy betonowe.
Ściany: murowane, ocieplone
Stropy: żelbetowe.
Schody: żelbetowe wykończone lastriko,
Posadzki: w kuchni panele podłogowe, w pokojach i przedpokoju mozaika parkietowa, w łazience, w.c. i na loggii płytki ceramiczne, w piwnicy cementowe.
Tynki wewnętrzne: tradycyjne, w jednym pokoju gładzie,
Tynk zewnętrzny: cienkowarstwowy.
Malowanie: tapety, w łazience glazura ścienna.
Stolarka budowlana: okna PVC dwuszybowe, drzwi standardowe.
Dach: więźba drewniana, pokryta blachodachówką.
Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie centralne.
Instalacje inne: obróbki blacharskie i rynny z blachy ocynkowanej, RTV.
Stan techniczny budynku : dobry.



4.3. LOKAL MIESZKALNY.

Lokal usytuowany jest na parterze w sąsiedztwie przejścia, z samodzielnym wejściem z klatki schodowej. Lokal ma położenie dwustronne, szczytowe. Nasłonecznienie wschodnio zachodnie.

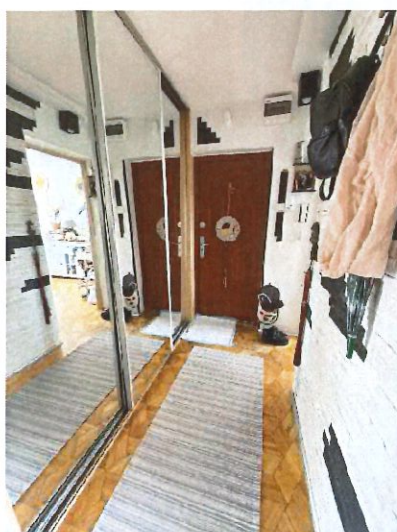
Program użytkowy lokalu mieszkalnego:

- 2 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka, w.c.,
- wg księgi wieczystej: 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka i w.c.,

Powierzchnia użytkowa: 61,93 m²

- Piwnica - 9,85 mkw.

Stan techniczny i standard wykończenia lokalu mieszkalnego: dobry. Ślady zawilgocenia na tynkach przy loggii i w narożu pokoju. Zabudowa kuchenna i szafa wbudowana 15 – 30 letnia.





5. Stan otoczenia nieruchomości.

Miasto Jabłonowo Pomorskie położone jest nad rzeką Lutryną na Wysoczyźnie Chełmińskiej, a powstało w wyniku połączenia ze sobą wsi: Jabłonowo i Sadlinki. W czasach średniowiecznych były to wsie szlacheckie, osadzone na prawie chełmińskim. W zachowanych dokumentach wieś Jabłonowo wzmiankowana jest po raz pierwszy w 1222 roku jako Jabłovo, a wieś Sadlinki w 1403 roku jako: Cadel, Czadel, Schadel. W latach 1871 - 1899 na terenie wsi Sadlinki zbudowano węzeł kolejowy, co zadecydowało o rozwoju obu miejscowości. W 1954 roku w wyniku połączenia wsi ze stacją powstało osiedle, które w 1962 roku uzyskało prawa miejskie jako Jabłonowo. Przez ponad siedem wieków obszar obecnego miasta zajmowały dwie odrębne wsie, co znalazło swoje odzwierciedlenie w kształtującej się zabudowie, nietypowej dla układów miejskich. Jak wynika z planu Schroettera (1796-1802) Jabłonowo i Sadlinki były wioskami w typie ulicówki, z zabudową rozwijającą się wzdłuż dróg: Grudziądz – Jabłonowo – Brodnica i Radzyń – Sadlinki – Nowe Miasto Lubawskie. Stan taki utrzymywał się do drugiej połowy XIX wieku, kiedy to na terenie wsi Sadlinki zbudowano węzeł kolejowy. Nastąpił wówczas rozwój obu miejscowości dostosowany do nowo wprowadzonej funkcji - obsługi kolei.

Przedmiotowa nieruchomość leży na osiedlu zabudowy mieszkaniowej.

III. PROCEDURA WYCENY.

1. Wybór procedury szacowania.

Wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, a w wyniku tej wyceny określa się następujące wartości:

- wartość rynkową nieruchomości - stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej;
- wartość odtworzeniową nieruchomości - określa się ją dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być (ze względu na użytkowanie bądź przeznaczenie) przedmiotem obrotu rynkowego oraz w przypadku gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość ta równa jest kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia jej zużycia;
- wartość katastralną nieruchomości - ustala się ją dla nieruchomości, o jakich mowa jest w przepisach o podatku od nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru odpowiedniej metody oraz techniki szacowania nieruchomości. Musi on przy tym uwzględnić takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, a także dostępne dane o cenach podobnych nieruchomości.

Szczegółowa analiza rynku pod względem cech nieruchomości wycenianej i celu wyceny wykazała warunki dla określenia wartości rynkowej.

Wycenę rynkową nieruchomości wykonałam w **podejściu porównawczym, metodą porównania parami**. Za jednostkę odniesienia przyjąłam 1 m² powierzchni użytkowej lokalu podobnego. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość rynkowa jako średnia arytmetyczna ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych:

$$Wm^2 = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_i}{i}$$

Gdzie:

Wm^2 - wartość rynkowa jednego metra kwadratowego szacowanej nieruchomości

C_1, C_i - ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych po skorygowaniu

i - liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami

Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej przez przemnożenie określonej wartości jednostkowej przez liczbę jednostek nieruchomości wycenianej, wg wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times P \times E, \text{ gdzie:}$$

WRN - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

Wm^2 - wartość rynkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

E - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

Uwaga – współczynnik eksperta stosujemy w uzasadnionych przypadkach .

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.*
5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną 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, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*
11. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

Zużycie obiektu budowlanego to utrata wartości w stosunku do kosztu wzniesienia obiektu nowego. Wyróżnia się zużycie techniczne (fizyczne), funkcjonalne (użytkowe) oraz środowiskowe. Wybór zużycia zależy od największego wpływu na wyceniany lokal.

Zużycie funkcjonalne to zużycie wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności). Zużycie funkcjonalne jest wynikiem oceny zastosowanych w obiekcie budowlanych rozwiązań projektowych, użytych materiałów budowlanych, wykończeniowych i wyposażenia w instalacje wewnętrzne w stosunku do obecnie stosowanych i preferowanych rozwiązań, a także uwzględnia przeznaczenie, sposób użytkowania obiektu budowlanego oraz możliwości zmiany funkcji lub sposobu użytkowania. Przy ocenie zużycia funkcjonalnego należy uwzględnić rozwiązania materiałowe, postęp technologiczny w budownictwie, rozwiązania architektoniczno – konstrukcyjne, standard i stosowane materiały wykończeniowe, komfort i funkcjonalność użytkową, a także zmianę norm i przepisów w zakresie możliwości dalszego użytkowania obiektu budowlanego. W przypadku obiektów specjalistycznych należy również uwzględnić możliwości dostosowania obiektu do innej funkcji oraz ocenić utrudnienia uniemożliwiające zmianę funkcji obiektu i sposobu jego wykorzystania. Skutki zużycia funkcjonalnego można zniwelować poprzez wykonanie prac modernizacyjnych i wprowadzenie zmian dostosowujących obiekt to współczesnych wymogów i standardu.

Zużycie środowiskowe to zużycie wynikające na przykład z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości lub szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Czynniki środowiskowe wpływające na ocenę obiektu budowlanego można podzielić na czynniki zewnętrzne, losowe i wewnętrzne. Do grupy czynników zewnętrznych wpływających na ocenę zużycia środowiskowego obiektu budowlanego zaliczyć należy lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie: autostrad, dróg szybkiego ruchu oraz linii kolejowych i tramwajowych; kopalni, fabryk i dużych zakładów przemysłowych powodujących zanieczyszczenia atmosfery oraz wydzielających agresywne zapachy, wyziewy i emitujących hałas. Do grupy czynników losowych, które mogą wpływać na wartość obiektu budowlanego i ocenę jego zużycia zaliczyć należy: trzęsienia ziemi, pożary, powodzie, lawiny, huragany czy prowadzone działania wojenne. Do grupy czynników wewnętrznych należą związane z danym obiektem budowlanym i jego funkcją: hałas, wibracje, zapachy i wysiewy oraz szkodniki.

Zużycie techniczne to zużycie wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. Jest ono wynikiem zużycia poszczególnych jego elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacji. Przy ocenie zużycia technicznego obiektu należy uwzględnić takie czynniki wpływające bezpośrednio na stan poszczególnych elementów jak: ruchy gruntów i osiadanie, szkody górnicze, poziom wód gruntowych, wstrząsy i drgania, odkształcenia termiczne, agresywne działanie pyłów i związków chemicznych, itp.

Zużycie techniczne oblicza się w stosunku do całkowitej wartości obiektu w stanie nowym i zależy ono od wielu czynników, do których zalicza się: wiek obiektu budowlanego; trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, sposób użytkowania i warunki eksploatacji, wady projektowe, sposób prowadzenia gospodarki remontowej. Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju i stanu całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów. Miarą zużycia technicznego obiektu budowlanego jest stopień zużycia. Wyrażany procentowo stopień zużycia, jest podstawowym wskaźnikiem wartości rynkowej lub odtworzeniowej obiektu.

Klasyfikacja stanu technicznego	% zużycie elementu	Oznaki zużycia
b. dobry	0 – 15 %	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, spełnia wymogi normowe.
dobry	16 – 30 %	Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

zadawalający	31 – 50 %	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
dostateczny	51 – 70 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
zły	71% – 100 %	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny.

2. Data proceduralna wyceny.

Stan prawny określiłam na dzień : 16 kwiecień 2026 rok

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizie poddany był rynek lokali mieszkalnych z odrębnym prawem własności w budynkach wielorodzinnych, na terenie miasta Jabłonowo Pomorskie. Okres badania transakcji rynkowych obejmuje lata 2026 - 2024. Na ceny rynkowe ma wpływ położenie na kondygnacji, standard wykończenia, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa lokalu. Potencjalny kupujący szuka przede wszystkim lokalu na 1 piętrze o pełnym nasłonecznieniu, położonym środkowo, nie wymagającym nakładów remontowych. Cechy te mają wpływ na cenę w różnym stopniu, co obrazują wagi cech rynkowych. Cechy nieruchomości i ich wpływ na wartość określiłam na podstawie analizy rynku, wykorzystując przy tym wszelkie informacje dostępne w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji gruntów i budynków, planach miejscowych, aktach notarialnych i informacji uzyskanych podczas wizji lokalnych nieruchomości wycenianych, będących przedmiotem sprzedaży.

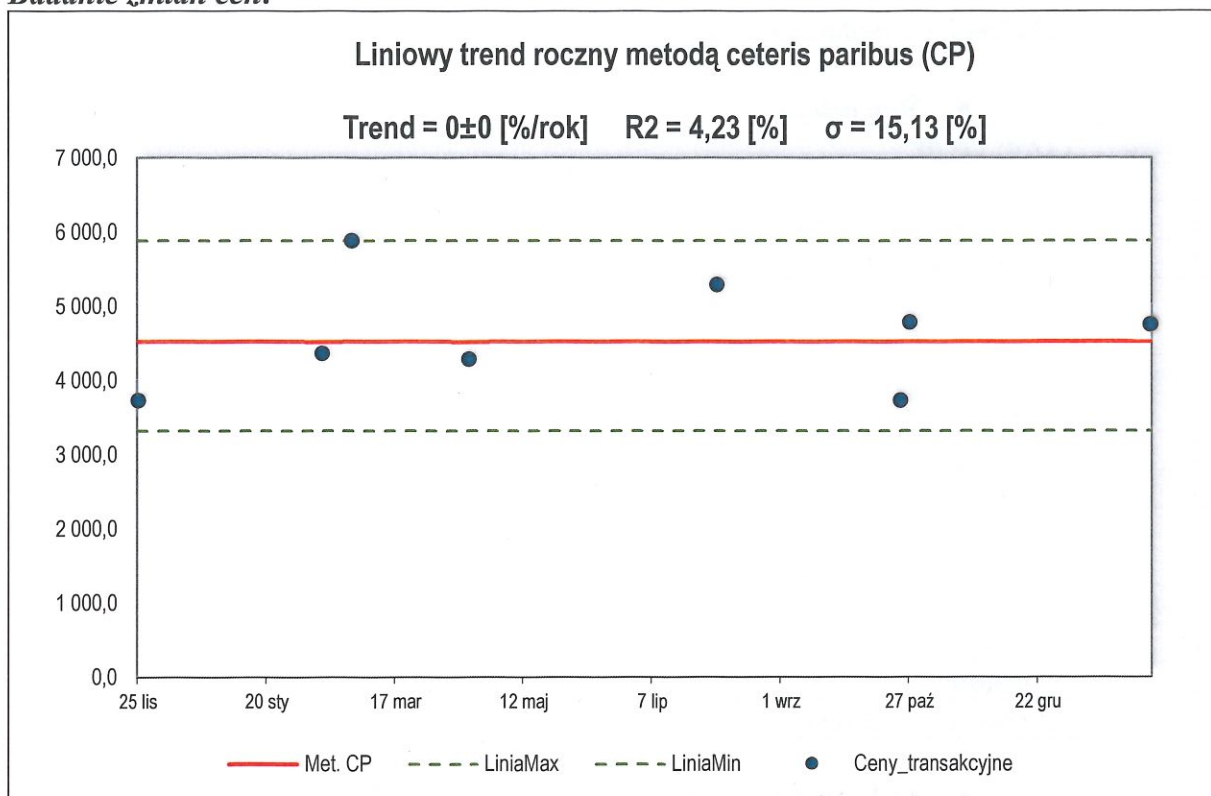
Zestaw transakcji:

Data transakcji	Obręb	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i lok [zł]	Pu lokalu	Rok budowy	Program użytkowy	Piętro
09.02.2026	Jabłonowo Pomorskie	Główna	własność-własność	224000	47,1	lata 80-te	pokój:2	1 piętro
27.10.2025	Jabłonowo Pomorskie	Nowy Rynek	własność-własność	300000	62,66	lata 90-te	pokój:3	2 piętro
23.10.2025	Jabłonowo Pomorskie	Stara	własność-własność	223000	59,67	lata 80-te	pokój:2	1 piętro
04.08.2025	Jabłonowo Pomorskie	Stara	własność-własność	390000	73,67	lata 2010-2019	pokój:3	3 piętro
18.04.2025	Jabłonowo Pomorskie	Główna	własność-własność	230000	53,6	lata 80-te	pokój:3	1 piętro
26.02.2025	Jabłonowo Pomorskie	Stara	własność-własność	342500	58,18	lata 2010-2019	pokój:2, aneks kuchenny: 1	1 piętro
13.02.2025	Jabłonowo Pomorskie	Nowy Rynek	własność-własność	273000	62,49	lata 90-te	pokój:3	2 piętro
09.12.2024	Jabłonowo Pomorskie	Kolejowa	własność-własność	200000	64,9	lata 80-te	pokój:3	3 piętro
25.11.2024	Jabłonowo Pomorskie	Stara	własność-własność	223000	59,67	lata 80-te	pokój:2	1 piętro
04.11.2024	Jabłonowo Pomorskie	Stara	własność-własność	365000	57,14	lata 2010-2019	pokój:2, aneks kuchenny: 1	1 piętro

Zestaw transakcji porównawczych, po odrzuceniu cen skrajnych:

Numer transakcji	Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena łączna działki i lok [zł]	Pu lokalu	Rok budowy	Program użytkowy	Piętro
1	09.02.2026	Jabłonowo Pomorskie	Główna	224000	47,1	lata 80-te	pokój:2	1 piętro
2	27.10.2025	Jabłonowo Pomorskie	Nowy Rynek	300000	62,66	lata 90-te	pokój:3	2 piętro
3	23.10.2025	Jabłonowo Pomorskie	Stara	223000	59,67	lata 80-te	pokój:2	1 piętro
4	04.08.2025	Jabłonowo Pomorskie	Stara	390000	73,67	lata 2010-2019	pokój:3	3 piętro
5	18.04.2025	Jabłonowo Pomorskie	Główna	230000	53,6	lata 80-te	pokój:3	1 piętro

6	26.02.2025	Jabłonowo Pomorskie	Stara	342500	58,18	lata 2010-2019	pokój:2, aneks kuchenny: 1	1 piętro
7	13.02.2025	Jabłonowo Pomorskie	Nowy Rynek	273000	62,49	lata 90-te	pokój:3	2 piętro
8	25.11.2024	Jabłonowo Pomorskie	Stara	223000	59,67	lata 80-te	pokój:2	1 piętro

Badanie zmian cen:

Cechy mające wpływ na ceny nieruchomości na rynku lokalnym określiłam na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Analiza aktów notarialnych sprzedaży podobnych nieruchomości oraz badanie preferencji kupujących wyłoniła następujące cechy rynkowe:

L.p.	Cecha
1	lokalizacja
2	stan budynku
3	stan lokalu
4	kondygnacja
5	ilość pokoi
4	powierzchnia użytkowa

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od:

- lokalizacja:

Ranga	Opis cechy
1	Położenie przy ulicy lokalnej, podobne sąsiedztwo, brak uciążliwości

2	Położenie przy ulicy lokalnej, sąsiedztwo mieszane, uciążliwości zamieszkania
3	Położenie przy ulicy o znacznym natężeniu ruchu ulicznego

• stan budynku:

Ranga	Opis cechy
1	Budynek o standardzie z lat 2010
2	Budynek o standardzie z lat 1990
3	Budynek o standardzie z lat 1980

• Stan lokalu:

Ranga	Opis cechy
1	dobry, po remoncie kapitalnym, meble wbudowane
2	zadawalający wymagający częściowo remontu
3	Dostateczny, do remontu

• Położenie w budynku - kondygnacja:

Ranga	Opis cechy
1	1 piętro, 2 piętro
2	3 piętro
3	Parter

• Ilość pokoi:

Ranga	Opis cechy
1	3 pokoje
2	2 pokoje
3	2 pokoje z aneksem

• Powierzchnia użytkowa: od 47,10 m² do 73,67 m²

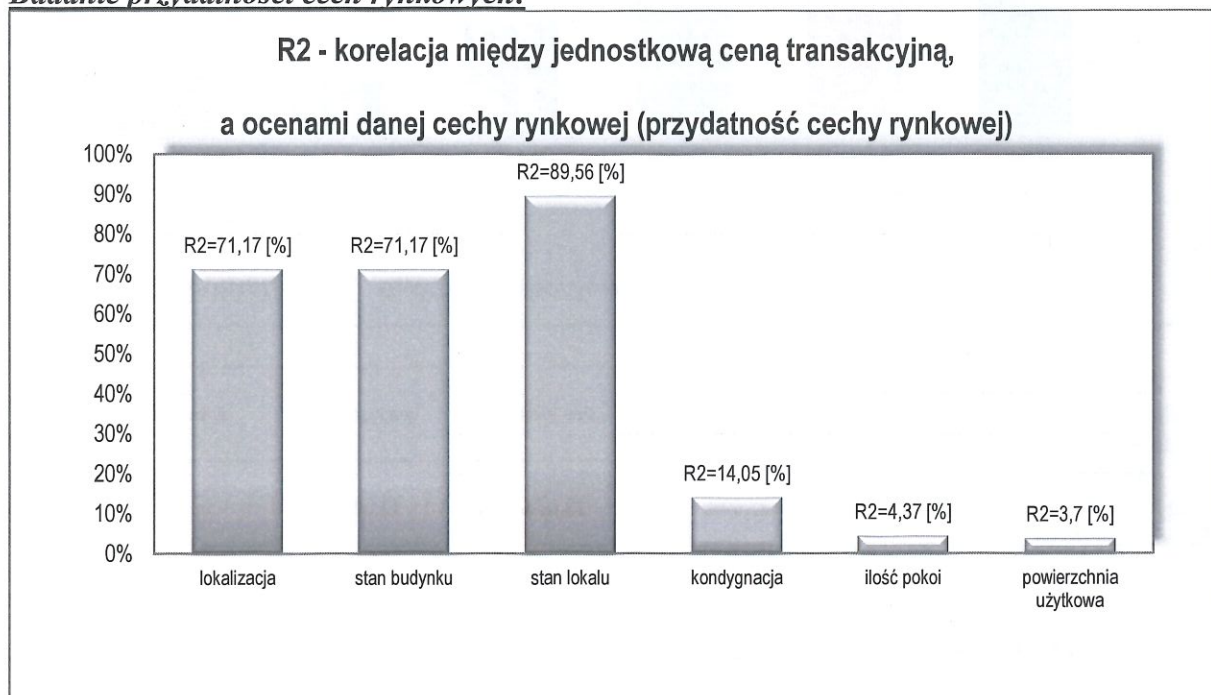
Rangi lokali porównawczych:

Numer transakcji	Data transakcji	ulica	lokalizacja	stan budynku	stan lokalu	kondygnacja	ilość pokoi	pow. użytkowa	Cena zaktualizowana trendem 0 %
Cecha			1	2	3	4	5	6	
1	09.02.2026	Główna	3	3	2	1	1	47,1	4755,84
2	27.10.2025	Nowy Rynek	2	2	2	1	1	62,66	4787,74
3	23.10.2025	Stara	3	3	3	1	2	59,67	3737,22
4	04.08.2025	Stara	1	1	1	2	1	73,67	5293,88
5	18.04.2025	Główna	3	3	2	1	1	53,6	4291,04
6	26.02.2025	Stara	1	1	1	1	3	58,18	5886,90
7	13.02.2025	Nowy Rynek	2	2	2	1	1	62,49	4368,70
8	25.11.2024	Stara	3	3	3	1	2	59,67	3737,22

Parametry wykresu skumulowanego

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana C _{min}	3 737,22
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana C _{max}	5 886,90

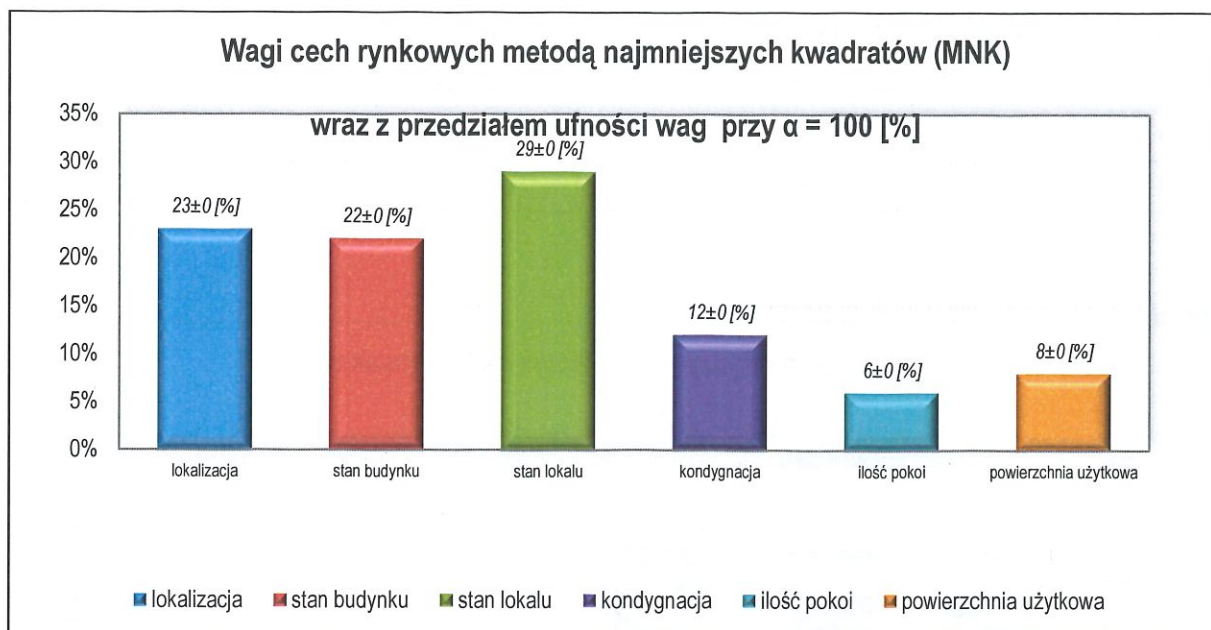
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	2 149,68
4	Średnia jedn. cena aktualizowana $\bar{C}_{sr} (\mu)$	4 607,32
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych M	4 562,27
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	4 735,34

Badanie przydatności cech rynkowych:

Powyżej można wpisać granicę dla współczynnika korelacji między ceną, a ocenami danej cechy, czyli R² (domyślnie [1-2]%) - oznacza to, że cecha, która posiada R² poniżej 1% na wykresie będzie zaznaczona na czerwono i powinna zostać wyeliminowana z wyceny, bo nie ma praktycznie wpływu na wynik szacowania.

L.p.	Nazwa cechy rynkowej ciągłej	Ocena najlepsza	Ocena najgorsza
1	powierzchnia użytkowa	73,67	47,10

Wagi rynkowe określiłam metodą **najmniejszych kwadratów** o największej ufności. Metoda najmniejszych kwadratów jest jedną z najważniejszych i najstarszych metod obliczeniowych w statystyce. Metoda ta ma na celu wyznaczenie linii regresji. Stosowana jest ona zarówno do oszacowania zależności liniowej jak również nieliniowej. Wartość rynkowa określiłam za pomocą programu do obliczeń statystycznych.



Wybrano
następujące wagi
do wyceny:
Metoda
najmniejszych
kwadratów (MNK)

lokalizacja	stan budynku	stan lokalu	kondygnacja	ilość pokoi	powierzchnia użytkowa
23,00%	22,00%	29,00%	12,00%	6,00%	8,00%

2. Określenie wartości rynkowej lokalu.

Rangi lokalu wycenianego

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	lokalizacja	2
2	stan budynku	2
3	stan lokalu	2
4	kondygnacja	3 ekstrapolacja
5	ilość pokoi	3
6	powierzchnia użytkowa	61,93

Obowiązuje RZECZYWISTY PRZEDZIAŁ CENOWY - $\Delta C = 2149,68$ [zł/m²]

Wartość nieruchomości zostanie zaokrąglona do 1000 zł

Wynik szacowania metodą porównywania parami - wszystkie porównania

Nazwa cechy rynkowej	lokalizacja	stan budynku	stan lokalu	kondygnacja	ilość pokoi	powierzchnia użytkowa	Sumy:		
Wagi cech rynkowych	23,00%	22,00%	29,00%	12,00%	6,00%	8,00%	100,00%		
Zakresy kwotowe [zł/m ²]	494,43	472,93	623,41	257,96	128,98	171,97	2 149,68		
Cena jedn. aktualizowana C _a [zł/m ²]	Kwotowe poprawki ceny jednostkowej [zł/m ²]							Suma poprawek = Σp	Cena poprawiona C _p =C _a +Σp
1	4 755,84	247,22	236,46	0,00	-515,92	-128,98	71,20	-90,02	4 665,82
2	4 787,74	0,00	0,00	0,00	-515,92	-128,98	0,00	-644,9	4 142,84
3	3 737,22	247,22	236,46	311,70	-515,92	-64,49	12,94	227,91	3 965,13
4	5 293,88	-247,22	-236,46	-311,70	-257,96	-128,98	-51,78	-1234,1	4 059,78
5	4 291,04	247,22	236,46	0,00	-515,92	-128,98	38,83	-122,39	4 168,65
6	5 886,90	-247,22	-236,46	-311,70	-515,92	0,00	19,42	-1291,88	4 595,02
7	4 368,70	0,00	0,00	0,00	-515,92	-128,98	0,00	-644,9	3 723,80
8	3 737,22	247,22	236,46	311,70	-515,92	-64,49	12,94	227,91	3 965,13
Wynik szacowania [zł/m ²]	4160,77								
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]	61,93								
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]	257 676,49								
Wartość nieruchomości zaokr. [zł]	258 000,00								

Słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

3. WNIOSKI.

W procesie wyceny wartość rynkową lokalu mieszkalnego z przynależnościami określiłam w wysokości 258 000 zł. W przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej wartość wynosi 4160,77 złotych. Analiza rynku wykazała, że ceny podobnych lokali wahają się od 3737,22 zł do 5886,90 zł. Uzyskana wartość mieści się w granicach cen rynkowych, osiągając wartość poniżej ceny średniej [4607,32 zł], na co wpływ ma położenie na parterze oraz rzeczywista ilość pokoi na dzień wizji.