PODPIS ZAUFANY
MARLENA
JANULEWICZ
23.10.2026 12:47:01 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Sygn. akt RZ1Z/GU/545/2024/6

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 666/2, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej nr 113, położonej w obrębie nr 0001 Białka, gmina Błażowa, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie.



Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARLENA JANULEWICZ
38-400 KROSNO
UL. CICHA 4
TEL. 696-081-472
(5934)
UPRAWNIENIA NR 6294

Autor operatu szacunkowego:

Marlena Janulewicz

Nr uprawnień 6294

Marlena Janulewicz
Rzeczoznawca majątkowy
Wycena nieruchomości "Kalistel"
ul. Cicha 4, 38-400 Krosno
REGON: 362711373, NIP 6842450563
tel. 696 081 472

Krosno, 19.10.2026 r.

WYCIĄG Z OPERATUSZACUNKOWEGO:

PRZEDMIOT WYCENY:	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 666/2 o powierzchni 0,0854 ha, zabudowana budynkiem rekreacji indywidualnej. Adres: Białka 113 36-030 Błażowa
OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW:	Województwo: podkarpackie Powiat: rzeszowski Jednostka ewidencyjna: 181602_5, Błażowa obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 0001, Białka Numer działki: 666/2 Powierzchnia: 0,0854 ha (854 m²)
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ, OZNACZENIE SĄDU:	Dla szacowanego prawa własności do nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RZ2Z/00062837/1.
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:	Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy 35,00 m², powierzchni użytkowej parteru 25,64 m² oraz dodatkowej powierzchni antresoli (niebędącej przestrzenią użytkową) wynoszącej 12,82 m². Budynek został zrealizowany w 2018 roku na podstawie skutecznego zgłoszenia (wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu), obejmującego budowę jednokondygnacyjnego budynku rekreacji indywidualnej o wymiarach zewnętrznych 7,0 m × 5,0 m oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba). Obiekt w technologii murowanej (pustak piankowy + ocieplenie styropianem 15 cm), kryty dachem dwuspadowym z pokryciem z blachy trapezowej. Budynek wyposażony w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną (woda z własnej studni kopanej na sąsiedniej działce nr 666/1, ścieki do szamba). Elewacja w stanie nieukończonym przy fundamencie (brak wykończenia cokołu). Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej. Teren działki zagospodarowany w stopniu przeciętnym – częściowo utwardzony w stopniu podstawowym, z nasadzeniami zieleni ozdobnej. Brak ogrodzenia. W granicach działki znajduje się również wiata/składzik na drewno oraz budynek gospodarczy (o konstrukcji mieszanej z blachy i drewna), nietrwale związany z gruntem.
CEL WYCENY:	Określenie wartości na potrzeby zbycia w postępowaniu upadłościowym. Postępowanie o ogłoszeniu upadłości Elżbiety Włodyka toczy się pod sygn. akt: RZ1Z/GU/545/2024/6.
FORMA WŁADANIA:	Własność: Elżbieta Magdalena Włodyka (c. Mirosława, Katarzyny) Udział: 1/1
ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY:	W celu wyodrębnienia wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W celu wyodrębnienia wartości budynku zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.
WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY:	**Aktualna wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny: WN = 135 000 zł** **słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych**
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:	19.10.2026 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	19.10.2026 r.
AUTOR OPERATU:	Marlena Janulewicz
PODPIS I PIECZĘĆ:	

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARLENA JANULEWICZ
38-400 KROSNO
UL. CICHA 4
TEL. 696-081-472
(5934)
UPRAWNIENIA NR 6294

Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY. 4
2. ZAKRES WYCENY. 4
3. CEL WYCENY. 4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO. 4
5. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. 5
6. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ. 6
6.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI. 6
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI. 7
7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE. 12
8. SPOSÓB WYCENY ORAZ RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI. 13
9. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. 16
9.1 CHARAKTERYSTYKA ANALIZOWANEGO RYNKU, OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO. 16
9.2 OKREŚLENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI ORAZ OKREŚLENIE ICH WAG. 17
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU. 18
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKU. 21
12. PODSUMOWANIE. 22
13. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM. 22
14. KLAUZULE. 22
15. ZAŁĄCZNIKI. 23

Operat szacunkowy zawiera 24 karty jednostronne, ponumerowane, spięte łącznie z załącznikami (stanowiącymi dodatkowe strony). Został sporządzony w jednym egzemplarzu tradycyjnym oraz w wersji elektronicznej podpisany elektronicznie podpisem zaufanym.

DANE OSOBOWE WYKORZYSTANO WYŁĄCZNIE DO CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z WYKONANIEM OPERATU.

1. PRZEDMIOT WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0854 ha, położona w miejscowości Białka. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr 666/2 z obrębu ewidencyjnego nr 0001 Białka, jednostka ewidencyjna 181602_5 Błażowa obszar wiejski, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie. Dla szacowanego prawa własności do nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RZ2Z/00062837/1.

2. ZAKRES WYCENY.

Zakresem wyceny jest objęte prawo własności do nieruchomości gruntowej wraz z częściami składowymi: budynkiem murowanym nr porządkowy 113 wraz z pełną infrastrukturą.

Zgodnie z Art. 47 Kodeksu Cywilnego:
„§ 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.
§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.
§ 3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych”.

3. CEL WYCENY.

Określenie wartości na potrzeby zbycia w postępowaniu upadłościowym. Postępowanie o ogłoszeniu upadłości Elżbiety Włodyka toczy się pod sygn. akt: RZ1Z/GU/545/2024/6.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Podstawa formalna.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2026 poz. 399) Art. 156. 1. *„Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.”*

Zlecenie wykonania operatu szacunkowego otrzymane od syndyka masy upadłości Grzegorza Mazura w dniu 19.08.2026 r.

Rzeczoznawca majątkowy oświadcza, że:
- nie jest krewnym właściciela nieruchomości oraz nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym z właścicielem nieruchomości, nie jest z nim związany żadnymi umowami cywilno-prawnymi,
- nie uzyskuje obecnie ani w okresie poprzedzającym żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianą nieruchomością (w tym przez osobę bliską), poza wynagrodzeniem za wykonanie operatu.

Podstawa prawna.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2026 poz. 399)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2025 poz. 614, 1085, 1170, 1172, z 2026 r. poz. 331, 340.)

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawa Metodologiczna – norma zawodowa środowiska.

- Zbiór standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które należy traktować jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne.

  Wykorzystano także, włączone do zbioru standardów i norm, Noty Interpretacyjne.
- Literatura fachowa:
  - R. Cymerman, A. Hopfer – *Wycena nieruchomości, zasady i procedury*, Warszawa 2005r.,
  - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa 2009r.,
  - Stan nieruchomości rozumiany zgodnie z Antkiewicz A., Bednarski D., Samełko P., Zegarek-Dudzińska A.,
- Materiały z szkolenia pn. *Czynności rzeczoznawcy jako biegłego sądowego* zorganizowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, listopad 2024

Źródła informacji:

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 14.10.2026 r. oraz dokumenty pozyskane w trakcie oględzin:
  - Zgłoszenie o przystąpieniu do wykonywania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę z dnia 11.07.2018 r.,
  - Projekt budowlany sporządzony w czerwcu 2018 r. przez uprawnionych projektantów
- Informacje z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Informacje uzyskane w Systemie Informacji Przestrzennej www.powiatrzeszowski.geoportal2.pl
- Informacje uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie – uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkiem rekreacji indywidualnej i nieruchomości niezabudowanych
- Informacje na temat oferowanych do sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych budynkami rekreacji indywidualnej uzyskane od innych uczestników rynku
- Katalog „Orgbud" ukazujący przeciętne w skali kraju wielkości nakładów finansowych elementów scalonych, obejmujący ceny z I kwartału 2026 roku.

5. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	19 października 2026
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 października 2026

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	14 października 2026
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	14 października 2026

6. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

6.1 Stan prawny nieruchomości.

Dla szacowanego prawa własności do nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta KW RZ2Z/00062837/1. Zgodnie z badaniem przeprowadzonym dnia 19.10.2026 r. w elektronicznym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w w/w księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

TYP KSIĘGI: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA.

Dział I –	Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Błażowa, miejscowość Białka Działki ewidencyjne: **Lp. 1. Nr działki: 666/2** Identyfikator działki: 181602_5.0001.666/2 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0001, Białka Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): RZ2Z / 00046340 / 2, 0,0854 HA **Obszar całej nieruchomości: 0,0854 HA**
	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II – Własność		Właściciel: **Elżbieta Magdalena Włodyka** (c. Mirosława, Katarzyny) **Udział: 1/1**
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia		Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: Upadłość Elżbiety Włodyka – jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, obejmującej likwidację majątku upadłego.
Dział IV – Hipoteka		Brak wpisów

Na podstawie upr. wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.10.2026 r. roku ujawniono następujące wpisy:

Oznaczenie nieruchomości		Województwo: podkarpackie Powiat: rzeszowski Jednostka ewidencyjna: 181602_5, Błażowa obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 0001, Białka	
Udział / Forma władania		**Własność** Elżbieta Magdalena Włodyka (c. Mirosława, Katarzyny) Udział: 1/1	
Działki ewidencyjne: 1			
Nr działki: **666/2**	Adres: -	Powierzchnia [ha]: **0,0854**	Nr KW lub inne dokumenty: **RZ2Z/00062837/1**

Zapisy w KW RZ2Z/00062837/1 są zgodne ze stanem ewidencyjnym w odniesieniu do oznaczenia działki, jej położenia i powierzchni, a także formy władania.

Pani Elżbieta nabyła przedmiot wyceny Aktem notarialnym Rep A 1761/18 *Umowa darowizny i ustanowienie służebności osobistej* z dnia 27 września 2018 roku.

Budynek nr porządkowy 113 został zrealizowany w 2018 roku na podstawie skutecznego zgłoszenia (wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu), obejmującego budowę jednokondygnacyjnego budynku rekreacji indywidualnej o wymiarach zewnętrznych 7,0 m × 5,0 m oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba). Inwestor nabył prawo do rozpoczęcia robót budowlanych od dnia 11.08.2018 r.

Opiniowana nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (działki nr 600/2).

6.2 Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Białka, w gminie Błażowa, na terenie powiatu rzeszowskiego.

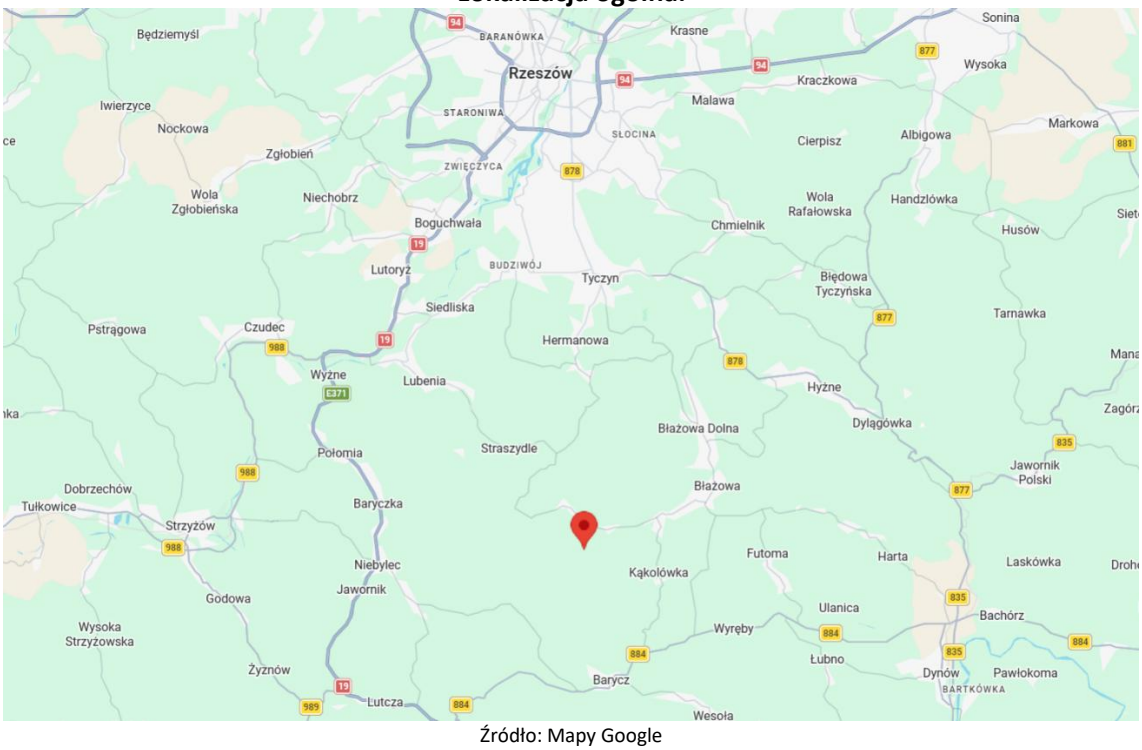
W skład gminy Błażowa wchodzą sołectwa: Białka, Błażowa, Błażowa Dolna, Błażowa Górna, Futoma, Kąkolówka, Lecka, Nowy Borek oraz Piątkowa**.**

Gmina stanowi ok. 9,25% powierzchni powiatu rzeszowskiego i liczy około 10 800 mieszkańców.

Miejscowość Białka graniczy administracyjnie z następującymi miejscowościami:

- Lecka (w gminie Błażowa),
- Kąkolówka (w gminie Błażowa),
- Błażowa Górna (w gminie Błażowa),
- Gwoźnica Górna (w sąsiedniej gminie Niebylec).

Lokalizacja ogólna.

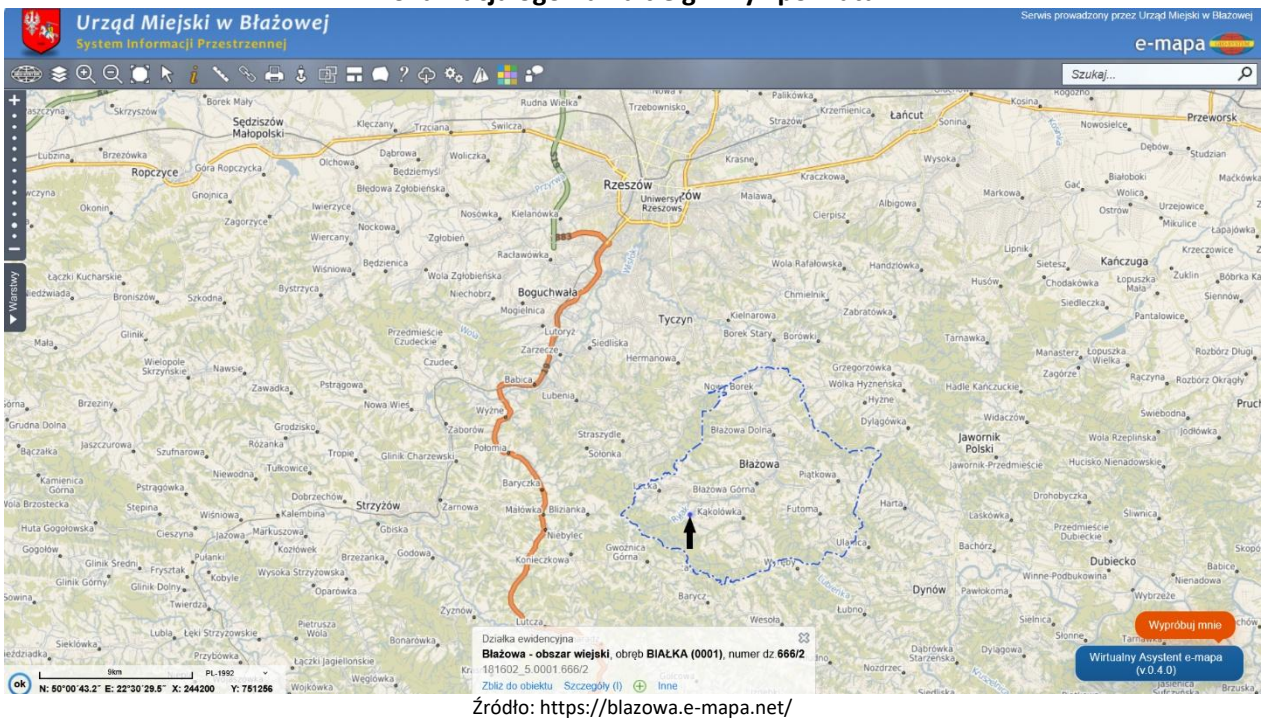


Źródło: Mapy Google

Lokalizację wycenianej nieruchomości oceniono jako przeciętną. Odległość do miasta wojewódzkiego Rzeszowa wynosi ok. 28,0 km, natomiast do siedziby władz gminy (Błażowa) – ok. 8,0 km.

Otoczenie punktowej zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych działek polnych. W dalszej odległości tereny leśne.

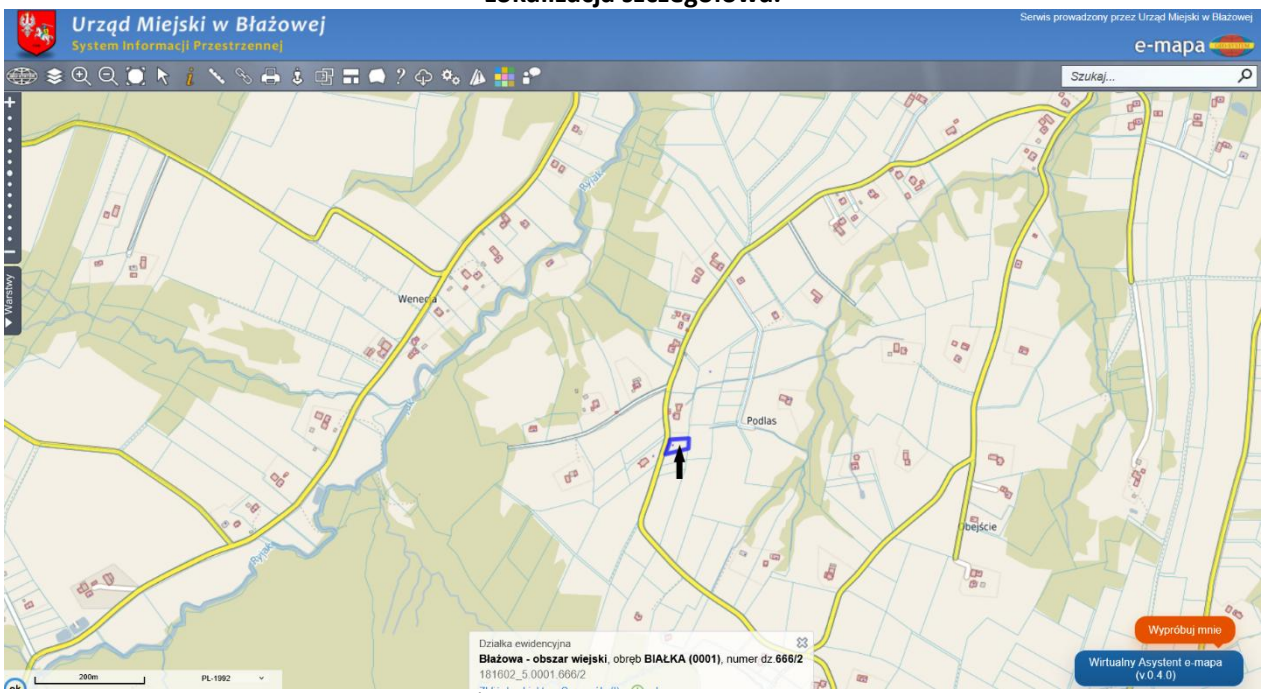
Lokalizacja ogólna na tle gminy i powiatu.



Źródło: https://blazowa.e-mapa.net/

Dostępność komunikacyjna oceniono jako bardzo dobrą – nieruchomość usytuowana jest po wschodniej stronie drogi gminnej utwardzonej masą bitumiczną, wąską.

Lokalizacja szczegółowa.



Źródło: https://blazowa.e-mapa.net/

Nieruchomość jest zabudowana wolnostojącym, parterowym, murowanym budynkiem rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy 35 m². W granicach działki znajduje się również wiata/składzik na

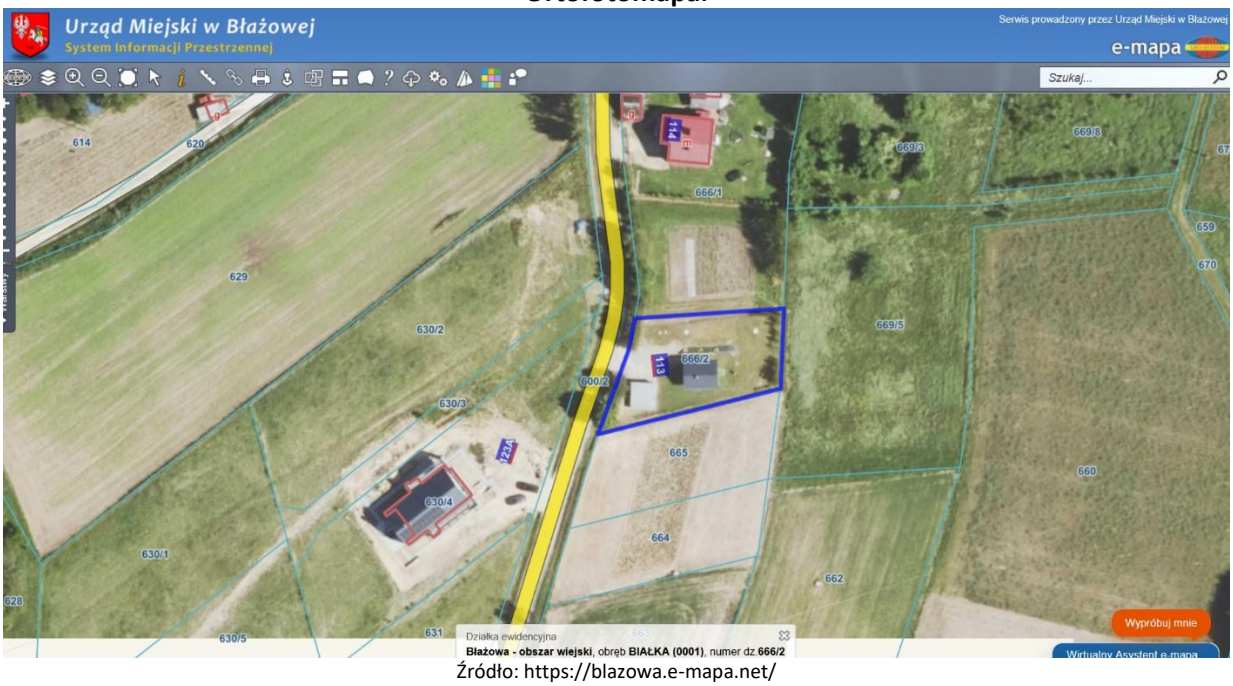
drewno oraz budynek gospodarczy (o konstrukcji mieszanej z blachy i drewna), nietrwale związany z gruntem.

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 666/2 posiada regularny kształt zbliżony do trapezu.

Topografia terenu jest umiarkowanie korzystna – teren pagórkowaty, charakterystyczny dla regionu Pogórza Dynowskiego. Poziom posadowienia działki i wjazdu jest dostosowany do przyległej drogi gminnej (zjazd utwardzony kruszywem oraz elementami płyt, wyposażony w przepust nad rowem przydrożnym, wykazujący miejscowe spękania i ślady zużycia eksploatacyjnego).

W bezpośrednim otoczeniu budynku teren został częściowo wyrównany i zagospodarowany jako trawnik z elementami nasadzeń ozdobnych oraz ciągiem pieszym wykonanym z płyt chodnikowych. Wzdłuż dojścia do budynku znajduje się szpaler iglaków, natomiast wzdłuż drogi i granicy wschodniej rośnie szpaler drzew liściastych (brzóz). Teren nieruchomości nie jest ogrodzony.

Ortofotomapa.



Źródło: https://blazowa.e-mapa.net/

Opis techniczno-użytkowy budynku rekreacji indywidualnej:

Powierzchnia zabudowy: 35,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 25,64 m² (Pokój z aneksem kuchennym 21,8 m², WC + łazienka 3,8 m²)

Powierzchnia pomocnicza – antresola: 12,82 m²

Kubatura: 162,61 m³

Konstrukcja i technologia wykonania: fundamenty żelbetowe, ściany zewnętrzne murowane z pustaka piankowego gr. 24 cm, ocieplenie styropianem gr. 15 cm, dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty blachą trapezową. Brak podbitki dachowej.

Wykończenie zewnętrzne: elewacja zagruntowana (brak tynku), strefa cokolokowa przy fundamencie niewykończona (widoczna warstwa izolacji), stolarka PCV (dwuszybowa), drzwi wejściowe typowe, nowszej generacji.

Instalacje i uzbrojenie: instalacja elektryczna oraz instalacja wodno-kanalizacyjna: woda pozyskiwana z własnego ujęcia (studnia kopana usytuowana na sąsiedniej działce nr 666/1); odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe (szamba).

Sieć uzbrojenia terenu.



Źródło: https://powiatrzeszowski.geoportal2.pl

Dokumentacja fotograficzna – budynek z zewnątrz i zagospodarowanie posesji.

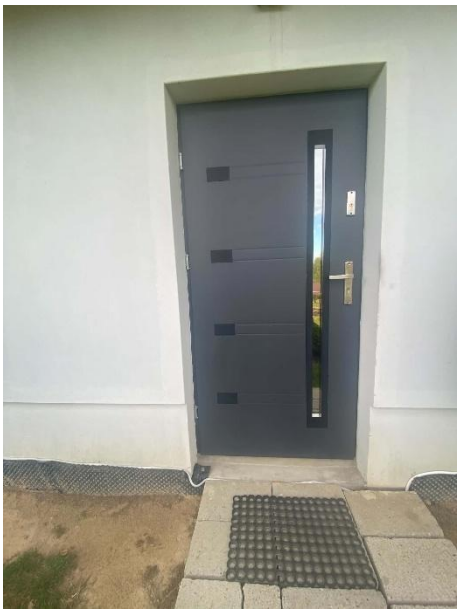




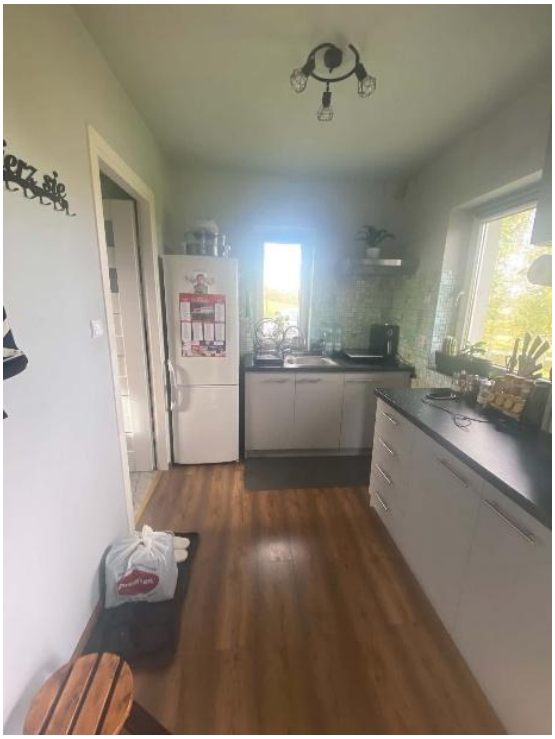
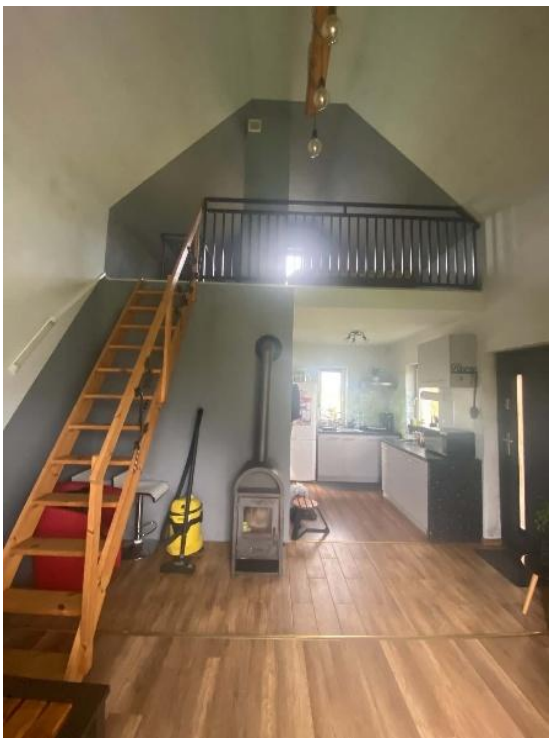




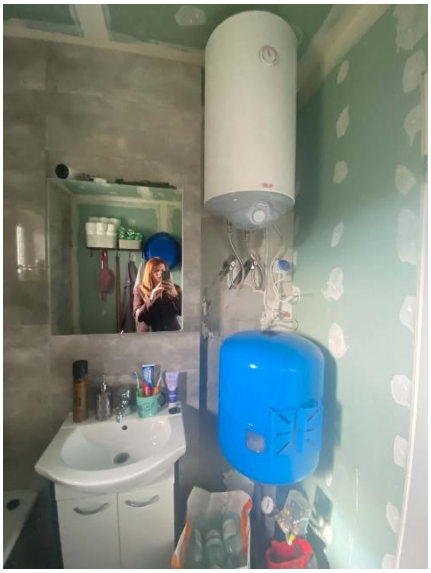
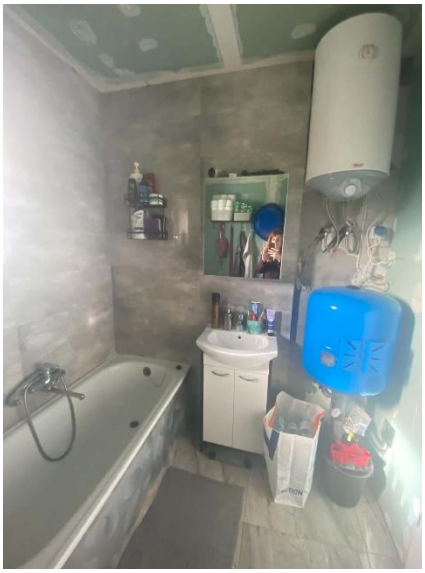
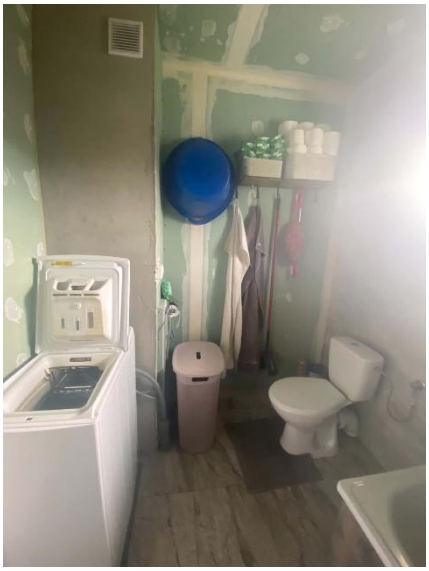


Dokumentacja fotograficzna – wnętrza budynku.



Wykończenie wnętrz i wyposażenie:

Pokój z aneksem kuchennym wyposażony w ciąg mebli kuchennych. Ogrzewanie miejscowe (wolnostojący piec kominkowy typu „koza"). Podłoga wyłożona płytkami/panelami.

Łazienka z WC w trakcie prac wykończeniowych (częściowo wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany i sufit z płyt gipsowo-kartonowych z widocznymi spoinami); wyposażenie obejmuje wannę, miskę ustępową, umywalkę z szafką, elektryczny podgrzewacz wody (bojler) oraz zestaw hydroforowy (naczynie przeponowe); drzwi wewnętrzne typowe.

Antresola na konstrukcji drewnianej ze stalową balustradą. Schody wewnętrzne drewniane, drabinowe. Antresola stanowi przestrzeń sypialnianą z doświetleniem okiennym, podłoga wykończona panelami, sufity i skosy wykończona płytami G-K. Ze względu na specyfikę dostępu – schody są strome i niebezpieczne, antresola nie stanowi przestrzeni użytkowej (pełni jedynie funkcję pomocniczą/sypialnianą).

7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE.

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154. pkt. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy".

Inwestycja polegająca na budowie budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy 35,00 m² została zrealizowana w trybie zgłoszenia robót budowlanych z 2018 r. (wobec którego Starosta Rzeszowski nie wniósł sprzeciwu). W udostępnionej dokumentacji brak jest decyzji o warunkach zabudowy.

Gmina Błażowa jest w trakcie opracowywania planu ogólnego.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: grunt zabudowany budynkiem rekreacji indywidualnej.

8. SPOSÓB WYCENY ORAZ RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.

Zabudowę przedmiotowej nieruchomości stanowi murowany budynek rekreacji indywidualnej, o powierzchni zabudowy 35,00 m².

Zgodnie z Art. 154 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".*

Zgodnie z Art. 153 pkt. 1.: „*Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."*

Na rynku lokalnym i regionalnym nie odnotowano wystarczającej liczby (3) transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem podobnym do wycenianego, o podobnych parametrach gruntu.

Zgodnie z Art. 150. Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej;

2) określenia wartości odtworzeniowej;

3) ustalenia wartości katastralnej;

4) (uchylony)

5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne."

Wyceniana nieruchomość stanowi taki rodzaj nieruchomości, która na dzień dzisiejszy nie jest przedmiotem obrotu rynkowego. W związku z tym oszacowano wartość odtworzeniową nieruchomości. Zgodnie z Art. 153. pkt. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

3. *Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.*

W celu wyodrębnienia wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny oraz rodzaj i położenie nieruchomości wycenianej, a także fakt, iż na rynku lokalnym była dostateczna ilość transakcji nieruchomościami podobnymi, do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były w obrocie na określonym rynku w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Zgodnie z Art. 4. Pkt. 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianej, mających wpływ na wartość z cechami innych nieruchomości podobnych.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywalnych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności

cech i wag.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r . w sprawie wyceny nieruchomości:

„§ 25. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 26. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

§ 27. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 28. 1. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

2. Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Przy wycenie budynku zastosowano metodę kosztów odtworzenia i technikę wskaźnikową według poniższej formuły:

$$W_B = J \times C_{je} \times (1 + W_{KD}) \times (1 - S_Z) \times R$$

gdzie:

W_B – wartość odtworzeniowa składnika budowlanego

J – ilość jednostek

C_{je} – cena jednostek

W_{KD} – wskaźnikowe koszty dokumentacji i nadzoru na rynku lokalnym

S_Z – stopień zużycia technicznego budowli

R – współczynnik regionalizacji kraju w zależności od przyjętego katalogu

9. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

9.1 Charakterystyka analizowanego rynku, określenie rynku lokalnego.

W celu określenia wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono analizę rynku w zakresie nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania.

- ✓ Przeanalizowano lokalny oraz regionalny rynek nieruchomości zabudowanych budynkami rekreacji indywidualnej o parametrach techniczno-użytkowych oraz cechach gruntu zbliżonych do nieruchomości wycenianej.
- ✓ Analizę rynku przeprowadzono w okresie od października 2024 r. do października 2026 r.

Wnioski: Nie odnotowano transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości gruntu niezabudowanego (z pominięciem części składowych) przeprowadzono analizę rynku w zakresie nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania.

- ✓ Przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych o charakterystyce podobnej do wycenianej działki.
- ✓ Do analizy przyjęto nieruchomości z miejscowości Białka oraz sąsiednich miejscowości w gminie Błażowa: Lecka, Kąkolówka, Błażowa Górna oraz miejscowości Gwoźnica Górna w sąsiedniej gminie Niebylec (powiat strzyżowski)
- ✓ Analizę rynku przeprowadzono w okresie od października 2024 r. do października 2026 r.
- ✓ Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki.

W wyniku przeprowadzonej analizy do wyceny przyjęto nieruchomości o podobnej lokalizacji i możliwie zbliżonym charakterze co wyceniana działka gruntu. Transakcje nieruchomościami podobnymi zostały przedstawione w Tabeli 1.

Analiza dostępnych danych transakcyjnych wykazała, że w przyjętym okresie 24 miesięcy ceny nieruchomości gruntowych wykazały trend zmiany w czasie w przeliczeniu na 1 rok poniżej 5% i mieszczą się w granicach niedokładności, w związku z tym przyjęto trend czasowy 0%. W związku ze stabilizacją można domniemywać, że ceny będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie. Ceny są aktualne na dzień wyceny, nie wymagają korekty ze względu na upływ czasu. Przyjęto trend czasowy: 1,0.

Tabela 1 Baza transakcyjna podstawowa.

Lp.	Data transakcji	Sygnatura akt	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. działki [m²]	Cena za 1m²	Cena transakcyjna
Lp. 1	2024-12-04	REP.A 5479/2024	rzeszowski	Błażowa	0005 - Kąkolówka	1 290	7,83	10 100
Lp. 2	2025-01-02	REP.A 10/2025	strzyżowski	Niebylec	0005 - Gwoźnica Górna	964	9,34	9 000
Lp. 3	2025-02-28	REP. A 389/2025	rzeszowski	Błażowa	0006 - Lecka	1 136	8,80	10 000
Lp. 4	2025-07-04	REP.A 1047/2025	rzeszowski	Błażowa	0005 - Kąkolówka	4 031	7,44	30 000
Lp. 5	2025-08-19	REP. A 1280/2025	rzeszowski	Błażowa	0003 - Błażowa Górna	1 655	14,15	23 410
Lp. 6	2025-10-16	REP.A 1733/2025	rzeszowski	Błażowa	0003 - Błażowa Górna	3 202	7,81	25 000
Lp. 7	2026-02-13	REP. A 237/2026	rzeszowski	Błażowa	0001 - Białka	2 188	10,05	22 000
Lp. 8	2026-07-23	REP. A 1353/2026	rzeszowski	Błażowa	0006 - Lecka	1 000	13,00	13 000
Lp. 9	2026-08-12	REP. A 1507/2026	rzeszowski	Błażowa	0003 - Błażowa Górna	4 032	9,92	40 000

Jednostkowe ceny transakcyjne wykazują zróżnicowanie na umiarkowanym poziomie.

Po wnikliwej analizie przyjęto, iż cena 1 m² powierzchni gruntu bardzo podobnych nieruchomości do wycenianego gruntu kształtuje się od 7,44 zł/m² do 14,15 zł/m². Odnotowano transakcje na poziomie od 9 000 zł do 40 000 zł za nieruchomość.

Średnia cena jednostkowa nieruchomości porównawczych: 9,82 zł/m².

9.2 Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych nieruchomości oraz określenie ich wag.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie obserwacji rynku nieruchomości ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W dalszej analizie przedmiot wyceny będzie charakteryzowany wg poniższych właściwości.

Tabela 2 Analiza wpływu poszczególnych cech dla wyceny nieruchomości niezabudowanej.

Lp.	Cecha rynkowa	Analiza wagi cechy rynkowej
1.	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	**BARDZO DOBRA** – atrakcyjna, centralna lokalizacja, sąsiedztwo zabudowy usługowej i mieszkalnej, bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych, działka widokowa, teren malowniczy (3) **DOBRA** – pośrednia lokalizacja, sąsiedztwo domów jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej, bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych (2) **PRZECIĘTNA** – lokalizacja peryferyjna, zabudowa mieszkalna punktowa, bliskość lasów i działek rolnych niezabudowanych (1)
2.	Droga dojazdowa	**BARDZO DOBRA** – bardzo dobra dostępność komunikacyjna, bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej masą bitumiczną (3) **DOBRA** – średnio korzystna dostępność komunikacyjna, bezpośredni dostęp do drogi publicznej nieutwardzonej (2) **PRZECIĘTNA** – przeciętna dostępność komunikacyjna, utrudniony dojazd (1)
3.	Wielkość, kształt i topografia działki	**BARDZO DOBRA** – teren płaski, kształt regularny, powierzchnia gruntu od 1000 m² do 2000 m² (3) **DOBRA** – teren lekko nachylony, kształt średnio korzystny, powierzchnia gruntu od 700 m² do 1000 m² oraz od 2000 m² do 3000 m² (2) **PRZECIĘTNA** – teren nachylony, liczne skarpy, kształt mało korzystny, powierzchnia gruntu do 700 m² oraz od 3000 m² (1)
4.	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	**BARDZO DOBRE** – sieć wod.-kan., gazowa, energetyczna ; mostek utwardzony, brak ograniczeń w zabudowie (3) **DOBRE** – częściowe uzbrojenie: 1 media ; brak ograniczeń w zabudowie (2) **PRZECIĘTNE** – brak sieci infrastruktury technicznej ; znaczne ograniczenia w zabudowie np. pas ochronny sieci technologicznej, służebności (1)

Zgodnie z § 6. Rozporządzenia w sprawie wyceny*: 3. „Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ*

ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób."

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 14{,}15\ zł/m^2 \qquad C_{min} = 7{,}44\ zł/m^2 \qquad \Delta C = 6{,}70\ zł/m^2$$

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, brak możliwości określenia wag przyjętych cech rynkowych przy pomocy metody *ceteris paribus*. Wagi atrybutów rynkowych ustalono w podejściu eksperckim, w oparciu o znajomość rynku, charakter zmian obserwowanych w różnym czasie i aktualne tendencje, a także systematycznie zbierane informacje z biur pośrednictwa. Rzeczoznawca samodzielnie ocenił układ wag atrybutów, starając się trafnie odwzorować preferencje popytu. Przeprowadzona analiza rynku pozwoliła na ustalenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na jej wartość rynkową. Przyjęto założenie, że wartość rynkowa wycenianej działki W_X znajdzie się pomiędzy C_{min} i C_{max}.

Na podstawie analizy rynku, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców obliczono wzajemny wpływ poszczególnych cech na ceny transakcyjne i ustalono następujące wagi tych cech.

Atrybut	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	Droga dojazdowa	Wielkość, kształt i topografia działki	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie
Udział wagowy	40%	20%	30%	10%

Wyżej określone „wagi" atrybutów będą podstawą wyceny wycenianego gruntu w podejściu porównawczym.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zebrano bazę nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie od października 2024 r. do października 2026 r. (Tabela 1 pkt. 9.1). Do dalszych obliczeń wybrano 3 transakcje (lp. 3, lp. 5, lp. 8.), które uznano za najbardziej podobne do przedmiotowej nieruchomości, pod względem położenia, dostępności komunikacyjnej, warunków fizycznych, możliwości inwestycyjnych oraz innych cech wpływających na jej wartość.

Tabela 3 Wybrane transakcje do metody porównywania parami.

Lp.	Data transakcji	Sygnatura akt	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. działki [m²]	Cena za 1m²	Cena transakcyjna
Lp. 3	2025-02-28	REP. A 389/2025	rzeszowski	Błażowa	0006 - Lecka	1 136	8,80	10 000
Lp. 5	2025-08-19	REP. A 1280/2025	rzeszowski	Błażowa	0003 - Błażowa Górna	1 655	14,15	23 410
Lp. 8	2026-07-23	REP. A 1353/2026	rzeszowski	Błażowa	0006 - Lecka	1 000	13,00	13 000

Lp.	Sygnatura akt	Data transakcji	Czas	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	Droga dojazdowa	Wielkość, kształt i topografia działki	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	Cena zł/m²
Lp. 3	REP. A 389/2025	2025-02-28	4	1	2	3	1	8,80
Lp. 5	REP. A 1280/2025	2025-08-19	10	2	3	1	2	14,15
Lp. 8	REP. A 1353/2026	2026-07-23	21	1	3	2	2	13,00
Białka (działka nr 666/2)		**paź.26**	**24**	**1**	**3**	**2**	**2**	**?**

Charakterystyka szacowanej działki nr 660/2:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena (skala)	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	przeciętna (1)	Lokalizacja peryferyjna. Otoczenie punktowej zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych działek polnych. W dalszej odległości tereny leśne.
2	Droga dojazdowa	bardzo dobra (3)	Nieruchomość usytuowana jest przy drodze gminnej utwardzonej masą bitumiczną, wąskiej
3	Wielkość, kształt i topografia działki	dobra (2)	Działka o powierzchni 0,0854 ha. Regularny kształt zbliżony do trapezu. Teren pagórkowaty.
4	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	dobre (2)	Sieć energetyczna. Brak ograniczeń w zabudowie.

Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 3 Rep. A 389/2025:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena (skala)	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	przeciętna (1)	Lokalizacja peryferyjna. Otoczenie punktowej zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych działek polnych. W dalszej odległości tereny leśne.
2	Droga dojazdowa	dobra (2)	Bezpośredni dostęp do drogi gminnej nieutwardzonej, wąskiej.
3	Wielkość, kształt i topografia działki	bardzo dobra (3)	Działka o powierzchni 0,1136 ha. Bardzo dobry kształt. Topografia korzystna.
4	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	przeciętne (1)	Brak uzbrojenia. Brak ograniczeń w zabudowie.

Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 5 Rep. A 1280/2025:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena (skala)	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	dobra (2)	Lokalizacja pośrednia. Otoczenie zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych działek polnych.
2	Droga dojazdowa	bardzo dobra (3)	Nieruchomość usytuowana jest przy drodze gminnej utwardzonej masą bitumiczną, wąskiej.
3	Wielkość, kształt i topografia działki	przeciętna (1)	Działka o powierzchni 0,1655 ha. Kształt umiarkowanie korzystny, wieloboczny. Teren mocno nachylony. Skarpa.
4	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	dobre (2)	Sieć energetyczna i wodociągowa. Brak innych ograniczeń w zabudowie - poza ukształtowaniem terenu.

Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 8 Rep. A 1353/2026:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena (skala)	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	przeciętna (1)	Lokalizacja peryferyjna. Otoczenie punktowej zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych działek polnych. W dalszej odległości tereny leśne.
2	Droga dojazdowa	bardzo dobra (3)	Nieruchomość usytuowana jest przy drodze gminnej utwardzonej masą bitumiczną, wąskiej.
3	Wielkość, kształt i topografia działki	dobra (2)	Działka o powierzchni 0,1000 ha. Kształt umiarkowanie korzystny, wieloboczny. Topografia korzystna.
4	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	dobre (2)	Sieć energetyczna. Brak ograniczeń w zabudowie.

Dla analizowanego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych różnica ceny maksymalnej i minimalnej wynosi: **$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 14,15 zł/m² – 7,44 zł/m² = 6,70 zł/m²**

Następnie określono zakres kwotowy poszczególnych cech:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	40%	2,68
2	Droga dojazdowa	20%	1,34
3	Wielkość, kształt i topografia działki	30%	2,01
4	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	10%	0,67
Suma:		100%	6,70

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych według formuły: **$W_G = W_r$ x P**

Tabela 4 Obliczenie poprawek i określenie wartości rynkowej gruntu.

Lp.	Cechy porównawcze	Zakres kwotowy cech	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
			Białka, działka nr 666/2	Lp. 3	poprawka	Lp. 5	poprawka	Lp. 8	poprawka
	Data transakcji			2025-02-28		2025-08-19		2026-07-23	
	Powierzchnia [m²]		854	1 136		1 655		1 000	
	Cena 1 m² powierzchni [zł/m²]			8,80		14,15		13,00	
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	2,68	**1**	1	0,00	2	-1,34	1	0,00
2	Droga dojazdowa	1,34	**3**	2	0,67	3	0,00	3	0,00
3	Wielkość, kształt i topografia działki	2,01	**2**	3	-1,01	1	1,01	2	0,00
4	Uzbrojenie i ograniczenia w zabudowie	0,67	**2**	1	0,34	2	0,00	2	0,00
	Suma poprawek				**0,00**		**-0,34**		**0,00**
	Cena po skorygowaniu [zł/m²]			8,80		13,81		13,00	
	Wartość rynkowa 1 m² wycenianego gruntu [zł/m²]			**11,87**					
	Wartość rynkowa wycenianego gruntu [zł]			**10 137,75**					

W_G = 11,87 [zł/m²] x 854 [m²] = 10 137,75 zł

W_G ≈ 10 100 zł

Wartość rynkowa gruntu (z pominięciem części składowych) w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi 10 100 zł.

Jest to szacunkowa kwota możliwa do uzyskania na lokalnym rynku w dacie wykonania operatu. Mieści się ona w zakresie ceny minimalnej i maksymalnej odnotowanej w obrębie badanego rynku. Oszacowana wartość (11,87 zł/m²) jest wyższa od ceny średniej w analizowanej próbce (9,82 zł/m²). Otrzymany wynik jest w pełni uzasadniony poszczególnymi atrybutami działkami.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKU.

W niniejszym operacie wartość odtworzeniową budynku określono przy użyciu metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej, opisanej szczegółowo w pkt. 8 niniejszego opracowania, zgodnie z poniższym wzorem:

$$W_B = J \times C_{je} \times (1 + W_{KD}) \times (1 - S_Z) \times R$$

Podstawa katalogowa: Orgbud I kw. 2026

Obiekt CK01 (PKOB 1212)

Element budynku	Koszty bezpośrednie			Narzuty		Cena
	R	M + Kz	S	Kp	Z	
Roboty ziemne	346,84	0,00	0,00	232,38	71,24	650,46
Fundamenty	20,67	32,30	0,43	14,14	4,33	71,87
Razem stan zerowy - surowy podziemia	**367,51**	**32,30**	**0,43**	**246,52**	**75,57**	**722,33**
Konstrukcja ścian nadziemia	189,13	302,12	2,20	128,19	39,30	660,94
Konstrukcja dachu	57,22	60,95	3,05	40,38	12,38	173,98
Pokrycia dachowe	142,10	508,96	13,78	104,44	32,02	801,30
Razem stan surowy nadziemia	**388,45**	**872,03**	**19,03**	**273,01**	**83,7**	**1 636,22**
Ścianki działowe	26,11	28,27	0,81	18,04	5,53	78,76
Tynki i okładziny wewnętrzne	211,27	68,13	15,95	152,24	46,67	494,26
Stolarka okienna	38,25	156,64	1,58	26,69	8,18	231,34
Stolarka drzwiowa	26,20	178,60	1,07	18,27	5,60	229,74
Podłoża, posadzki, podłogi	84,58	163,58	4,60	59,75	18,32	330,83
Malowanie	34,81	19,67	0,18	23,44	7,19	85,29
Elewacja	77,19	15,61	1,17	52,50	16,10	162,57
Różne pozostałe	100,42	70,39	5,89	71,23	21,84	269,77
Razem stan wykończeniowy	**598,83**	**700,89**	**31,25**	**422,16**	**129,43**	**1 882,56**
Instalacje wodno-kanalizacyjne	29,40	242,09	2,12	21,12	6,47	232,56
Instalacje elektryczne	40,30	42,83	0,00	27,00	8,28	94,24
Razem instalacje	**69,7**	**284,92**	**2,12**	**48,12**	**14,75**	**419,61**
Wartość obiektu	**1424,49**	**1890,14**	**52,83**	**989,81**	**303,45**	**4 660,72**

Cena z biuletynu (zł/m²)	**4 660,72**
Ilość jednostek odniesienia (m²)	**25,64**
Cena za obiekt	**119 500,86 zł**
Cena za obiekt uwzględniająca zużycie techniczne (przyjęto 5%)	**113 525,82 zł**

Przyjęte założenia:

- Koszty dokumentacji i nadzoru: 3%
- Roboty dodatkowe nieprzewidziane: 2%
- Przygotowanie terenu pod inwestycję, przyjęto 3%

- Zagospodarowanie terenu, przyjęto 2%

Razem: 10%

Wartość odtworzeniowa budynku wynosi: 113 525,82 zł × 1,10 = 124 878,40 zł

Koszt odtworzenia budynku w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi: $W_B \approx$ 124 900 zł

Uwaga: Koszt odtworzenia budynku w zakresie materiałów i robocizny został zweryfikowany z firmą budowlaną działającą na rynku lokalnym. Z uwagi na bezpośrednie potwierdzenie realności przyjętych stawek w poziomie cen lokalnych, w obliczeniach zrezygnowano ze stosowania dodatkowego współczynnika regionalnego.

12. PODSUMOWANIE.

Wartość odtworzeniową opiniowanej nieruchomości stanowi suma dwóch składników: $WN = W_G + W_B$

WN = 10 100 zł + 124 900 zł

WN = 135 000 zł

Wartość odtworzeniowa w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi 135 000 zł.

13. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

Aktualna wartość odtworzeniowa nieruchomości gruntowej WN stanowiącej zabudowaną działkę nr 666/2 o powierzchni 0,0854 ha, położonej w obrębie nr 0001 Białka w gminie Błażowa, objętej księgą wieczystą RZ2Z/00062837/1 wynosi na dzień wyceny:

135 000 zł

słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych

Zdaniem biegłej określona wartość odtworzeniowa odpowiada wartości rynkowej tj. szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych.

14. KLAUZULE.

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości oraz zbiorem standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Określona w niniejszym operacie wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu nieruchomości.

3. Ceny zawarte w niniejszym operacie nie zawierają podatku VAT. Określona wartość nieruchomości gruntowej nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Przyjmuje się informacje zawarte w aktach notarialnych za prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym.
5. Wycenie nie podlega wyposażenie ruchome znajdujące się w budynku.
6. Niniejszy operat został wykonany wyłącznie w celu określonym w punkcie 3 i autor opracowania nie bierze odpowiedzialności wobec wykorzystywania tego opracowania do innych celów.
7. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
8. Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość nie uwzględnia obciążeń przedmiotowej nieruchomości nieujawnionych w księdze wieczystej.
9. 10. Na podstawie Art. 313 ust. 2 *Prawo upadłościowe* przyjęto, że sprzedaż przedmiotu wyceny spowoduje wygaśnięcie wpisów hipoteki.
10. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012r. (II CSK 369/11).
11. Zgodnie z Art. 49 Kodeksu Cywilnego: *„§ 1 Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa”.* W wycenie uwzględniono jednak dostępność nieruchomości do mediów i ich wpływ na wartość nieruchomości.
12. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art.156) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu określonym w punkcie 3 niniejszego opracowania przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości.
13. Wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie szacunkowym winno odbywać się z zachowaniem zasad poufności zapewniających ochronę danych osobowych.
14. Operat w całości lub części nie może być opublikowany w jakiejkolwiek formie bez zgody autora.
15. Od dnia przekazania operatu autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.

15. ZAŁĄCZNIKI.

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.

2. Wydruk z elektronicznego portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
3. Certyfikat polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Marlena Janulewicz
Rzeczoznawca majątkowy
Wycena nieruchomości "Kalistel"
ul. Cicha 4, 38-400 Krosno
REGON: 362711373, NIP 6842450563
tel. 696 081 472

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARLENA JANULEWICZ
38-400 KROSNO
UL. CICHA 4
TEL. 696-081-472
(5934)
UPRAWNIENIA NR 6294

STAROSTA RZESZOWSKI

Województwo : **podkarpackie**
Powiat : **rzeszowski**
Jednostka ewidencyjna : **181602_5 BŁAŻOWA OBSZAR WIEJSKI**
Obręb : **0001 BIAŁKA**

Nr kancelaryjny : G.6621.1.10640.2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.10.2026

Jednostka rejestrowa : **G.173**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ELŻBIETA MAGDALENA WŁODYKA Rodzice:MIROSŁAW,KATARZYNA Pesel: 88020711089 BIAŁKA 113; 36-030 BŁAŻOWA;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
666/2	BIAŁKA	grunty orne	RIVa	0,0854	0,0854	RZ2Z/00062837/1
Id działki: **181602_5.0001.666/2**						

Razem powierzchnia działek : 0,0854 ha

Słownie : osiemset pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.10.2026

Sporządził : Michał Kotarba

Z up. STAROSTY
Michał Kotarba
geodeta

07.10.2026 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **RZ2Z/00062837/1**, STAN Z DNIA 2026-10-19 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**666/2**	1, 2
Identyfikator działki	181602_5.0001.666/2	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, BIAŁKA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)* Lp. 1.	1 PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, BŁAŻOWA, BIAŁKA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	RZ2Z / 00046340 / 2, 0,0854 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0854 HA**	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI P. 1816.2018. 4490**, 2018-08-08, STAROSTA RZESZOWSKI, RZESZÓW; 10 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./RZ2Z/00004545/18/001, 2018-09-27 10:48:00, 2019-02-07-12.44.14.665094, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW PODGIK. 4211.1.12405.2018**, 2018-09-10, STAROSTA RZESZOWSKI, RZESZÓW; 11 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu -*

numer karty akt)

DZ. KW./RZ2Z/00004545/18/001, 2018-09-27 10:48:00, 2019-02-07-12.44.14.665094, NIE, 1-4

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **RZ2Z/00062837/1**, STAN Z DNIA 2026-10-19 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **RZ2Z/00062837/1**, STAN Z DNIA 2026-10-19 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **1 /1** ---	3
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**ELŻBIETA MAGDALENA WŁODYKA**, MIROSŁAW, KATARZYNA, 88020711089	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA DAROWIZNY I USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ**, 1761/18, 2018-09-27, GRAŻYNA DROZD, TYCZYN; 6-8 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./RZ2Z/00004545/18/001, 2018-09-27 10:48:00, 2019-02-07-12.44.14.665094, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **RZ2Z/00062837/1**, STAN Z DNIA 2026-10-19 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	4
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	UPADŁOŚĆ ELŻBIETY WŁODYKA - JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁNOŚCI GOSPODARCZEJ, OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU UPADŁEGO	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**, RZ1Z/GU/545/2024, 2024-08-09, SĄD REJONOWY W RZESZOWIE V WYDZIAŁ GOSPODARCZY DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, RZESZÓW; 24-25 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./RZ1Z/00035450/24/001, 2024-09-10 08:21:00, 2025-07-21-09.45.21.082498, NIE, 21-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **RZ2Z/00062837/1**, STAN Z DNIA 2026-10-19 09:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Marlena Janulewicz Rzeczoznawca Majątkowy Wycena nieruchomości

38-400 Krosno, Cicha 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019683

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 29/12/2025 - 28/12/2026
na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR
słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 559.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48