OPERAT SZACUNKOWY



Widok ogólny



Widok ogólny

PRZEDMIOT WYCENY :

Nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr **PR1R/00017119/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Przeworsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiąca prawo własności niezabudowanej działki nr **4084** o powierzchni **0,1862 ha** (RIIIa) położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Przeworsk, gmina Miasto **Przeworsk**, powiat przeworski, województwo podkarpackie.

AKTUALNA SZACUNKOWA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WG AKTUALNEGO STANU I POZIOMU CEN WYNOSI:
15 500,00 zł *(piętnaście tysięcy pięćset złotych)*

SZACUNKOWA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WG STANU I POZIOMU CEN NA 16.08.1996 R. WYNOSI:
640,00 zł *(sześćset czterdzieści złotych)*

CEL WYCENY : Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia spisu inwentarza spadku po zmarłym.

SPADKODAWCA : Janina Zając, c. Franciszka i Teresy, zm. 16.08.1996 r.

UDZIAŁ UPADŁEGO W PRAWIE WŁASNOŚCI :

Janusz Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 21/120 cz.

DATA WYCENY : 28 września 2026 r.

AUTOR WYCENY :

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2821
mgr inż. Jarosław Rzewuski

BIEGŁY SĄDOWY
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI I RUCHOMOŚCI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W PRZEMYŚLU
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Jarosław Rzewuski
I-0151-20/10 upr. nr 2821
tel. 601936013 email: jarek_rzewuski@wp.pl

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAROSŁAW RZEWUSKI
37-530 SIENIAWA
UL. KOŚCIUSZKI 38B/2
TEL. 0-601 936-013
(1548)
UPRAWNIENIA NR 2821

SPIS TREŚCI:

1.0.	**PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**	str. 3
1.1.	Przedmiot wyceny	str. 3
1.2.	Zakres wyceny	str. 3
2.0.	**CEL WYCENY**	str. 3
3.0.	**PODSTWAY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY**	**str. 3**
	3.1. PODSTAWY FORMALNE	str. 3
	3.2. PODSTAWY PRAWNE	str. 3
	3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY	str. 3
	3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	str. 4
	3.5. Określenie dat istotnych przy wykonywaniu operatu	str. 4
4.0.	**OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**	**str. 4**
	4.1. Lokalizacja	str. 4
	4.2. Opis przedmiotu wyceny	str. 4
	4.3. Stan prawny nieruchomości	str. 5
	4.4. Przeznaczenie w mpzp	str. 5
5.0.	**SPOSÓB WYCENY**	str. 6
	5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości	str. 6
	5.2. Wybór podejścia i metody wyceny	str. 6
6.0.	**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**	str. 6
	6.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	str. 6
	6.2. OBLICZENIE WARTOSCI NIERUCHOMOŚCI	str. 8
7.0.	**WNIOSKI I UWAGI**	**str. 11**
8.0.	**KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**	**str. 11**
9.0.	**ZAŁĄCZNIKI**	**str. 11**

1.0. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr **PR1R/00017119/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Przeworsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiąca prawo własności niezabudowanej działki nr **4084** o powierzchni **0,1862 ha** (RIIIa) położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Przeworsk, gmina Miasto **Przeworsk**, powiat przeworski, województwo podkarpackie.

1.2. Zakres wyceny

Operat szacunkowy obejmuje wycenę wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności i dla aktualnego sposobu użytkowania.

2.0. CEL WYCENY

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia spisu inwentarza spadku po zmarłym.

3.0. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne.

Podstawę formalną stanowi Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Przeworsku Ewy Kubickiej prowadzącej Kancelarię Komorniczą nr 1 w Przeworsku przy ul. Piłsudskiego 2, 37-200 Przeworsk, z dnia 11.06.2026 r., sygn. akt Kmn 15/26 w postępowaniu prowadzonym z wniosku syndyka Grzegorza Mazura, ul. Narutowicza 55/6, 20-016 Lublin, z udziałem upadłego Janusza Zająca w sprawie o sporządzenie spisu inwentarza po Janinie Zając zmarłej w dniu 16.08.1996 r.

3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2026.399 t.j. z dnia 2026.03.25)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. Dzienniku Ustaw z 8 września 2023 roku poz. 1832)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r. poz. 468 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 1465).

3.3. Podstawy metodologiczne wyceny.

- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

3.4. Źródła danych merytorycznych

- oględziny przedmiotu wyceny
- dokumentacja geodezyjno-prawna nieruchomości
- informacje z rynku obrotu nieruchomościami oraz trendów na rynku nieruchomości,
- literatura zawodowa z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego,
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy dotyczące przedmiotowej nieruchomości,

3.5. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego

Zgodnie z art. 638[8] § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 468): „Wartość przedmiotów należących do spadku i przedmiotów zapisów windykacyjnych komornik ustala według stanu i cen z chwili otwarcia spadku, a wysokość długów spadkowych – według stanu z chwili otwarcia spadku".

Data sporządzenia wyceny – 28 września 2026 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 16 sierpnia 1996 r.
Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 16 sierpnia 1996 r.
Data oględzin nieruchomości – 04 września 2026 r.

4.0. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Lokalizacja

Nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części Przeworska zwanej Aleksandrów. Obszar ten jest słabo zurbanizowany i obejmuje tereny użytkowane rolniczo oraz rozproszone siedliska rolne; dzielnica ta jest słabo skomunikowana z główną częścią miasta, do istniejących siedlisk prowadzą drogi żwirowe bądź utwardzone betonowymi płytami. Działka położona jest w terenach użytkowanych rolniczo.

4.2. Opis przedmiotu wyceny

Dane ewidencyjne o nieruchomości:

Województwo : PODKARPACKIE
Powiat : PRZEWORSKI
Jednostka ewidencyjna : 181401_1 Przeworsk
Obręb ewidencyjny : 0003 obręb nr 3

Jednostka rejestrowa : G.2522

Nr działki	Użytki		Pow. działki[ha]
4084 Id działki : 181401_1.0003.4084	RIIIa	0,1862	0,1862

Działka znajduje się w odległości o około 200 m od najbliższego siedliska mieszkalnego oddalonego od głównych skupisk zabudowy. Posiada kształt zbliżony do kwadratu o szacunkowych wymiarach 46 m x 40 m. Dojazd drogą polną gruntową, do której działka przylega swoją północną granicą, na odcinku około 460 m od drogi ubitej; nad południowo-zachodnim narożem działki przebiega fragment napowietrznej linii

wysokiego napięcia. Położona jest na łagodnym stoku opadającym w kierunku północno-wschodnim.
Według informacji pozyskanych od współwłaściciela Janusza Zająca stan nieruchomości w dacie 16.08.1996 r. nie różnił się w sposób istotny od stanu obecnego (działka niezabudowana użytkowana rolniczo).

Widok działki na mapie satelitarnej:



4.3. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie badania księgi wieczystej **PR1R/00017119/0** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przeworsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych (dostęp z portalu internetowego www.ekw.ms.gov.pl) ustalono następujący stan prawny nieruchomości:

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości": działka nr 4084 opisana jako R- grunty rolne o powierzchni 0,1862 ha położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 w Przeworsku, gmina Miasto Przeworsk, powiat przeworski, województwo podkarpackie. Identyfikator działki: 181401_1.0003.4084
Dział I Sp „Spis praw związanych z własnością": brak wpisów
Dział II „Własność": Janina Zając, c. Franciszka i Teresy – w całości, na podstawie aktu własności ziemi, RG-ON-451-IV/30/1152/73 z dnia 1973-12-08
Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia": brak wpisów
Dział IV „Hipoteka": brak wpisów

UWAGA: Aktualny stan prawny w zakresie własności nieruchomości różni się od tego ujawnionego w dziale II księgi wieczystej, zgodnie z treścią Wypisu z rejestru gruntów, współwłaścicielami nieruchomości są:
Ewelina Zając, c. Leszka i Łucji – w udziale 3/120 części
Janusz Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 21/120 części
Leszek Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 15/120 części
Łukasz Zając, c. Leszka i Łucji – w udziale 3/120 części
Marek Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 21/120 części
Tadeusz Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 21/120 części
Wacław Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 21/120 części
Wiesław Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 15/120 części

4.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działki położone są w terenach, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.0. SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Dla określenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zastosowano ***podejście porównawcze, metodę porównywania parami***.
Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. 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 oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

6.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Analiza i charakterystyka rynku.

Analiza rynku gruntów rolnych w Przeworsku i odtworzenie poziomu cen na 1996 r.

1. Zakres analizy

Dla potrzeb retrospektywnego określenia poziomu cen nieruchomości gruntowych rolnych na 1996 r. przeprowadzono analizę aktualnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, położonymi w granicach administracyjnych miasta Przeworska.
Analizą objęto okres od **29.09.2024 r. do 29.09.2026 r.**, przy czym ostatnia transakcja spełniająca przyjęte kryteria doboru nieruchomości rolnych pochodzi z dnia 28.05.2026 r.
Do zbioru przyjęto transakcje spełniające łącznie następujące warunki:

- położenie na terenie miasta Przeworska,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana,
- sposób użytkowania określony w RCN jako grunty rolne,
- sprzedaż prawa własności w udziale 1/1,
- transakcja wolnorynkowa,
- przeznaczenie rolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo brak MPZP i decyzji WZ,
- poziom ceny niewskazujący na dominujące pozarolnicze, budowlane lub inwestycyjne wykorzystanie gruntu.

W bazie występują również nieruchomości formalnie oznaczone jako grunty rolne, których ceny osiągają kilkadziesiąt, a nawet ponad 100 zł/m². Transakcje te nie zostały uznane za miarodajne dla rynku rolnego, ponieważ poziom ceny oraz położenie nieruchomości wskazują, że nabywcy uwzględniali inne walory, w szczególności możliwość przyszłego zagospodarowania nierolniczego.

2. Aktualne transakcje gruntami rolnymi w Przeworsku

Tabela. Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o charakterze rolnym – miasto Przeworsk

Lp.	Data transakcji	Powierzchnia [m²]	Cena [zł]	Cena jedn. [zł/m²]
1	30.09.2024	2 641	25 000	9,47
2	02.10.2024	11 144	78 000	7,00
3	24.10.2024	5 348	16 044	3,00
4	31.12.2024	8 179	30 000	3,67
5	17.01.2025	24 387	60 000	2,46
6	17.02.2025	14 623	70 000	4,79
7	28.02.2025	6 687	33 000	4,93
8	25.03.2025	5 777	28 000	4,85
9	01.04.2025	6 856	35 000	5,11
10	20.05.2025	3 141	40 000	12,73
11	21.05.2025	2 596	12 980	5,00
12	03.07.2025	1 579	15 000	9,50
13	04.07.2025	20 446	100 000	4,89
14	26.09.2025	5 798	40 000	6,90
15	01.10.2025	1 463	6 000	4,10
16	02.12.2025	6 155	36 000	5,85
17	27.03.2026	2 902	13 050	4,50
18	01.04.2026	9 689	40 000	4,13
19	28.05.2026	1 498	20 000	13,35

W badanym zbiorze ceny jednostkowe mieszczą się w przedziale od około 2,46 zł/m² do 13,35 zł/m². Średnia arytmetyczna wynosi około: 6,12 zł/m² natomiast mediana: 4,93 zł/m². Cena średnia ważona powierzchnią wynosi około: 4,95 zł/m².
Z uwagi na występowanie kilku transakcji o relatywnie wysokich cenach jednostkowych, wynikających między innymi z atrakcyjniejszego położenia w granicach miasta, za bardziej reprezentatywną dla typowych gruntów rolnych uznano medianę oraz średnią ważoną, które są niemal identyczne.
W konsekwencji za reprezentatywny aktualny poziom cen gruntów rolnych na lokalnym rynku Przeworska przyjęto w dalszej analizie: około 4,95 zł/m², tj. około 49 500 zł/ha.
Wynik lokalnej analizy pozostaje bardzo zbliżony do aktualnych danych statystycznych GUS dla województwa podkarpackiego.

Według danych GUS przekazanych przez ARiMR dla II półrocza 2025 r., obowiązujących od 15.09.2026 r., przeciętna cena gruntów ornych w województwie podkarpackim wynosiła 51 642 zł/ha, tj. 5,16 zł/m². Dla całej Polski przeciętna wynosiła 72 682 zł/ha, tj. 7,27 zł/m². Oznacza to, że poziom cen wynikający z lokalnych transakcji w Przeworsku – około 49 500 zł/ha – jest bardzo zbliżony do przeciętnego poziomu cen gruntów ornych w województwie podkarpackim, co potwierdza poprawność i rynkowy charakter przyjętego zbioru.

3. Odtworzenie relacji cen pomiędzy 1996 r. a aktualnym rynkiem

Brak jest dostępnego lokalnego rejestru transakcji gruntami rolnymi z Przeworska obejmującego 1996 r. Z tego względu historyczny poziom cen odtworzono przez porównanie aktualnego lokalnego rynku z udokumentowaną dynamiką cen gruntów rolnych w Polsce.

Według danych dotyczących obrotu gruntami rolnymi (badania GUS) przeciętna nominalna cena gruntów ornych w Polsce wynosiła w 1996 r.: 3 003 zł/ha, czyli 0,3003 zł/m². Dla porównania w 1995 r. wynosiła 2 250 zł/ha, a w 1997 r. – 3 783 zł/ha.

Aktualna ogólnopolska przeciętna cena gruntów ornych według najnowszych danych GUS wynosi natomiast: 72 682 zł/ha.

Relacja poziomu cen z 1996 r. do aktualnego poziomu cen przedstawia się zatem następująco: 3 003 zł/ha ÷ 72 682 zł/ha = 0,04132

czyli około: 4,13%.

Oznacza to, że nominalny poziom cen gruntów ornych w Polsce w 1996 r. stanowił około 4,1% aktualnego poziomu cen.

4. Przeniesienie relacji na lokalny rynek Przeworska

Aktualny reprezentatywny poziom cen gruntów rolnych w Przeworsku określono na: 4,95 zł/m². Po zastosowaniu relacji wynikającej ze zmian cen gruntów rolnych:

4,95 zł/m² × 4,13% = 0,204 zł/m².

Otrzymany wynik można zaokrąglić do:

0,20 zł/m², tj. około 2 000 zł/ha.

Poprawność tego sposobu wnioskowania można dodatkowo zweryfikować, porównując względną pozycję rynku Przeworska względem rynku krajowego.

Aktualny poziom lokalny: 49 500 zł/ha stanowi około: 49 500 ÷ 72 682 = 68,1% przeciętnej ceny krajowej.

Przenosząc tę relację na przeciętną cenę krajową z 1996 r.:

3 003 zł/ha × 68,1% = około 2 045 zł/ha czyli: 0,205 zł/m².

Obie metody prowadzą zatem praktycznie do tego samego wyniku.

Przyjęty poziom należy traktować jako retrospektywnie odtworzony poziom cen rynkowych, a nie jako wynik bezpośredniego porównania z transakcjami zawartymi w 1996 r.

6.2. Obliczenie wartości nieruchomości.

Zestawienie transakcji nieruchomościami stanowiącymi podstawę wyceny :

Lp.	Data transakcji	Powierzchnia [m²]	Cena [zł]	Cena jedn. [zł/m²]	Droga	Odl. od zabud. [m]
1	30.09.2024	2 641	25 000	9,47	grunt	250
7	28.02.2025	6 687	33 000	4,93	grunt	100

8	25.03.2025	5 777	28 000	4,85	brak	80
9	01.04.2025	6 856	35 000	5,11	brak	100
11	21.05.2025	2 596	12 980	5,00	grunt	700
12	03.07.2025	1 579	15 000	9,50	grunt	0
14	26.09.2025	5 798	40 000	6,90	grunt	200
16	02.12.2025	6 155	36 000	5,85	grunt	200
17	27.03.2026	2 902	13 050	4,50	brak	160

C_{min} = 4,50 zł/m^2
C_{max} = 9,50 zł/m^2
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 9,50 zł/m^2 – 4,50 zł/m^2 = 5,00 zł/m^2

Na podstawie analizy rynku wyselekcjonowano następujące cechy rynkowe mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości, którym przypisano następującą gradację ocen oraz układ wagowy:

Cecha rynkowa	Waga cechy	Skala ocen
Odległość od zabudowy	40%	ponad 100 m: 1 50 m – 100 m: 2 poniżej 50 m: 3
Dojazd	30%	brak: 1 droga gruntowa: 2
wielkość	30%	ponad 2000 m^2: 1 do 2000 m^2: 2

Układ wagowy i zakres kwotowy cech rynkowych.

Cecha rynkowa	**Waga cechy**	**Zakres kwotowy cechy [zł]**
Odległość od zabudowy	40%	0,00 – 2,00
Dojazd	30%	0,00 – 1,50
wielkość	30%	0,00 – 1,50
Suma:	**100%**	**0,00 – 5,00**

Zestawienie transakcji nieruchomościami porównawczymi :

Lp.	Data transakcji	Powierzchnia [m^2]	Cena [zł]	Cena jedn. [zł/m^2]	Droga	Odl. od zabud. [m]
1	30.09.2024	2 641	25 000	9,47	grunt	250
11	21.05.2025	2 596	12 980	5,00	grunt	700
12	03.07.2025	1 579	15 000	9,50	grunt	0

Analiza nieruchomości porównawczych.

Lp	Cechy do porównania	Nieruchomości porównawcze		
1.	Transakcja	N1	N2	N3
2.	Cena jednostkowa [zł/m^2]	9,47	5,00	9,50
3.	Odległość od zabudowy	1	1	3
4.	Dojazd	2	2	2
5.	wielkość	1	1	2

Oceny cech rynkowych dla wycenianej działki

Cecha rynkowa	**Ocena cechy**
Odległość od zabudowy	1
Dojazd	2
wielkość	2

Tabele porównawcze dla poszczególnych nieruchomości zestawionych parami:

X-N1 – 9,47 zł/m^2

Lp	cechy różnicujące	Waga cechy	zakres kwotowy	Wyceniania nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Poprawki
1	Odległość od zabudowy	40%	0,00 – 2,00	1	1	0,00
2	Dojazd	30%	0,00 – 1,50	2	2	0,00
3	wielkość	30%	0,00 – 1,50	2	1	+1,50
					Suma:	+1,50

X-N2 – 5,00 zł/m^2

Lp	cechy różnicujące	Waga cechy	zakres kwotowy	Wyceniania nieruchomość	Nieruchomość nr 2	Poprawki
1	Odległość od zabudowy	40%	0,00 – 2,00	1	1	0,00
2	Dojazd	30%	0,00 – 1,50	2	2	0,00
3	wielkość	30%	0,00 – 1,50	2	1	+1,50
					Suma:	+1,50

X-N3 – 9,50 zł/m^2

Lp	cechy różnicujące	Waga cechy	zakres kwotowy	Wyceniania nieruchomość	Nieruchomość nr 3	Poprawki
1	Odległość od zabudowy	40%	0,00 – 2,00	1	3	-2,00
2	Dojazd	30%	0,00 – 1,50	2	2	0,00
3	wielkość	30%	0,00 – 1,50	2	2	0,00
					Suma:	-2,00

W_1 =	9,47	zł/m^2 +	+1,50	zł/m^2 =	10,97 zł/m^2
W_2 =	5,00	zł/m^2 +	+1,50	zł/m^2 =	6,50 zł/m^2
W_3 =	9,50	zł/m^2 +	-2,00	zł/m^2 =	7,50 zł/m^2

Aktualna szacunkowa wartość 1 m^2 powierzchni gruntu wynosi:
$(W_1 + W_2 + W_3) / 3 = 8,32$ zł/m^2

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości:
8,32 zł/m^2 x 1862 m^2 = **15 500,00 zł**
(piętnaście tysięcy pięćset złotych)

Obliczenie (retrospektywnej) wartości rynkowej nieruchomości wg poziomu cen na 16.08.1996 r.: 15 500,00 × 4,13% = **640,00 zł**
(sześćset czterdzieści złotych)

BIEGŁY SĄDOWY
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI I RUCHOMOŚCI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W PRZEMYŚLU
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Jarosław Rzewuski
1-0151-20/10 upr. nr 2821
tel. 601936013 email: jarek_rzewuski@wp.pl

7.0. WNIOSKI I UWAGI.

1. Niniejszy operat szacunkowy został wykonany dla Zleceniodawcy do celu sporządzenia spisu inwentarza po zmarłym.
2. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach przeciętnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych sprzedawanych na terenie rynku lokalnego i rynków równoległych.
3. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia VAT.
4. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.0. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora oraz uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
2. Operat szacunkowy ma charakter poufny nie można go wykorzystywać do żadnego innego celu jak określony w operacie.
3. Operat opiera się na informacjach uzyskanych w trakcie wizji lokalnych oraz wynikających z badań dokumentów i transakcji rynkowych.
4. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanej nieruchomości, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na oszacowaną wartość.
5. Przedmiotowa wycena nie obejmuje ewentualnych obciążeń wymienionych w dziale IV księgi wieczystej - hipoteki.
6. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

9.0. ZAŁĄCZNIKI.

1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 04.09.2026 r.
2. Wydruk księgi wieczystej
3. Kopia wypisu z ewidencji gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej

Opracował :

Sieniawa, dn. 28 września 2026 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAROSŁAW RZEWUSKI
37-530 SIENIAWA
UL. KOŚCIUSZKI 38B/2
TEL. 0-601 936-013
(1548)
UPRAWNIENIA NR 2821

BIEGŁY SĄDOWY
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI I RUCHOMOŚCI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W PRZEMYŚLU
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Jarosław Rzewuski
1-0151-20/10 upr. nr 2821
tel. 601936013 email: jarek_rzewuski@wp.pl

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**4084**	1, 3, 4
Identyfikator działki	181401_1.0003.4084	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, PRZEWORSK	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, PRZEWORSKI, PRZEWORSK M., PRZEWORSK	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(obszar)*	0,1862 HA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1. WHL. 1087 GMINA PRZEWORSK II	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1862 HA**	3, 4

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA SYNCHRONIZACYJNA L.KS.ROB. 9/81**, 1981-03-19; /00017119/ *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*

	DZ. KW.//00000275/83/, 1983-02-09 00:00:00, 1983-12-23 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2023-04-19, STAROSTA PRZEWORSKI, PRZEWORSK; 12 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PR1R/00002472/23/001, 2023-04-20 11:49:00, 2023-12-08-13.09.32.355401, TAK, 10-11 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
4	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2023-04-19, STAROSTA PRZEWORSKI, PRZEWORSK; 13 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PR1R/00002472/23/001, 2023-04-20 11:49:00, 2023-12-08-13.09.32.355401, TAK, 10-11 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

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** ---	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**JANINA ZAJĄC**, FRANCISZEK, TERESA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**AKT WŁASNOŚCI ZIEMI**, RG-ON-451-IV/30/1152/73, 1973-12-08; /00017119/ *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00000275/83/, 1983-02-09 00:00:00, 1983-12-23 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PR1R/00017119/0**, STAN Z DNIA 2026-10-01 18:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEWORSKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PR1R/00017119/0**, STAN Z DNIA 2026-10-01 18:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEWORSKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Dokumentacja fotograficzna z dnia 04 września 2026 r.



Widok ogólny



Widok ogólny



Widok ogólny



Sąsiedztwo

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAROSŁAW RZEWUSKI
37-530 SIENIAWA
UL. KOŚCIUSZKI 38B/2
TEL. 0-601 936-013
(1548)
UPRAWNIENIA NR 232

Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **przeworski**
Jednostka ewidencyjna: **181401_1, Przeworsk**
Obręb ewidencyjny: **0003, Obręb Nr 3**

STAROSTA PRZEWORSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 04-09-2026 11:49:55

Nr jednostki rejestrowej: **G2522**

Osoby: 8

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
3/120 współwłasność	Zając Ewelina Magdalena (Leszek, Łucja) adres: Żurawiczki 199, 37-200 Żurawiczki
21/120 współwłasność	Zając Janusz (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22A, 37-200 Przeworsk
15/120 współwłasność	Zając Leszek Antoni (Tadeusz, Janina)
3/120 współwłasność	Zając Łukasz Andrzej (Leszek, Łucja) adres: Żurawiczki 199, 37-200 Żurawiczki
21/120 współwłasność	Zając Marek Wojciech (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22, 37-200 Przeworsk
21/120 współwłasność	Zając Tadeusz Karol (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22, 37-200 Przeworsk
21/120 współwłasność	Zając Wacław Jan (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22, 37-200 Przeworsk
15/120 współwłasność	Zając Wiesław (Tadeusz, Janina)

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
4084 181401_1.0003.4084		0.1862	RIIIa	0.1862	PR1R/00017119/0

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1862	ha
Słownie:	jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
RIIIa - Grunty orne

GG.6621 ..3824..... 20..26...

Sporządził(a): Dominika Czupik

STAROSTA PRZEWORSKI

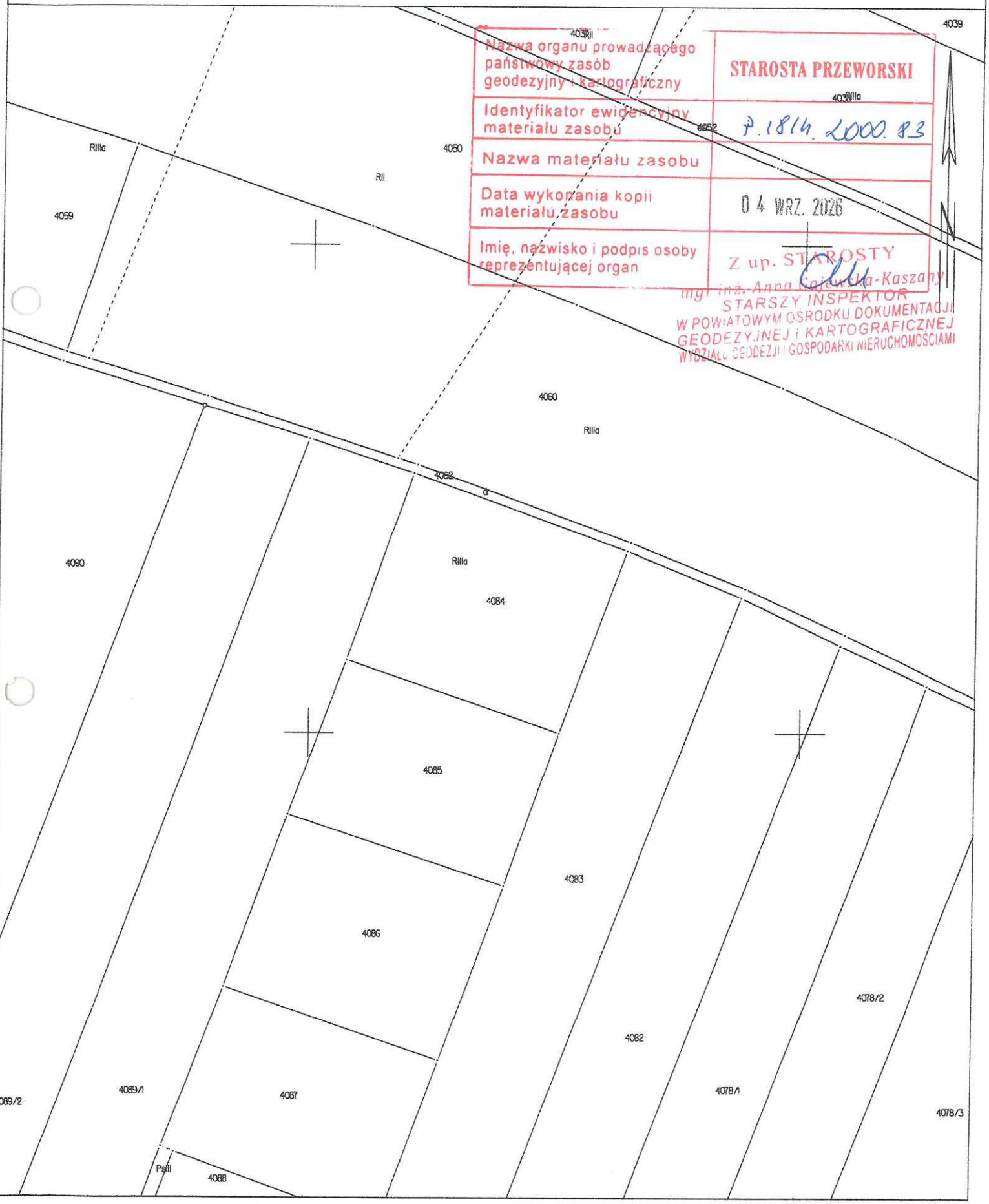
Przeworsk, dnia 04-09-2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Z up. STAROSTY
mgr Joanna Niemiec
STARSZY INSPEKTOR
WYDZIAŁU GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Województwo: podkarpackie
Powiat: przeworski
Jednostka ewidencyjna: 181401_1, Przeworsk
Obręb: 0003, Obręb Nr 3

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PRZEWORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1814.2000.83
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	04 WRZ. 2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY mgr inż. Anna Cejdecka-Kaszany STARSZY INSPEKTOR W POWIATOWYM OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ WYDZIAŁU GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI