Kmn 16/26

OPERAT SZACUNKOWY



Widok ogólny



Widok ogólny

PRZEDMIOT WYCENY :

Nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr **PR1R/00017120/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Przeworsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiąca prawo własności niezabudowanej działki nr **3501/2** o powierzchni **0,0067 ha** (B) zabudowanej drewnianym parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 45 m^2 oznaczonym numerem porządkowym 22 położonej przy ulicy **Wierzbowej** 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:
38 600,00 zł *(trzydzieści osiem tysięcy sześćset złotych)*

SZACUNKOWA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WG STANU I POZIOMU CEN NA 16.08.1996 R. WYNOSI:
17 640,00 zł *(siedemnaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych)*

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

SPADKODAWCA : Tadeusz Zając, s. Władysława i Marii, zm. 30.10.2008 r.

UDZIAŁ UPADŁEGO W PRAWIE WŁASNOŚCI :

Janusz Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 2/10 cz.

DATA WYCENY : 30 września 2026 r.

AUTOR WYCENY :

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

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

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. 6
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. 9
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/00017120/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Przeworsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiąca prawo własności niezabudowanej działki nr **3501/2** o powierzchni **0,0067 ha** (B) zabudowanej drewnianym parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 45 m^2 oznaczonym numerem porządkowym 22 położonej przy ulicy **Wierzbowej** 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 – 30 października 2008 r.
Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 30 października 2008 r.
Data oględzin nieruchomości – 04 września 2026 r.

4.0. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana jest przy ulicy Wierzbowej w południowej części Przeworska. Ulica Wierzbowa położona jest pomiędzy korytem rzeki Mleczki a ulicą Reymonta i jest ulicą ślepo zakończoną. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna oraz tereny niezabudowane użytkowane rolniczo. W odległości około 140 m w kierunku zachodnim przepływa rzeka Mleczka.

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]
3501/2 Id działki : 181401_1.0003.3501/2	RIIIa	0,0067	0,0067

Działka nr 3506/1 położona jest przy końcowym odcinku ulicy Wierzbowej, posiada kształt zbliżony do prostokąta o szacunkowych wymiarach 7,2 m x 9,5 m. Uzbrojenie obejmuje sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazu ziemnego. Na działce znajduje się parterowy drewniany budynek mieszkalny o

powierzchni zabudowy 45 m2. Ściany drewniane szalowane deskami drewnianymi i stalową blachą; dach dwuspadowy kryty stalową blachą trapezową. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa.
Na podstawie dostępnych przesłanek, przyjęto, że stan nieruchomości w dacie 30.10.2008 r. nie różnił się w sposób istotny od stanu obecnego.

Widok działki na mapie satelitarnej:



4.3. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie badania księgi wieczystej **PR1R/00017120/0** 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 3501/2 opisana jako zabudowana budynkiem mieszkalnym drewnianym, o powierzchni 0,0067 ha położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 w Przeworsku, gmina Miasto Przeworsk, powiat przeworski, województwo podkarpackie.
Dział I Sp „Spis praw związanych z własnością": brak wpisów
Dział II „Własność": Tadeusz Zając, s. Władysława i Marii – w całości, na podstawie aktu własności ziemi, RG ON 451-IV/30/1153/73, z dnia 1973-12-08
Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia": prawo dożywotniego użytkowania obciążające działkę nr 3501 miasta Przeworska. przepisano z whl. 202 ks. gr. gm. kat. Przeworsk Mokra Strona. Wpisane na rzecz Jana Pelca i Elżbiety Pelc.
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 1/10 części
Janusz Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 2/10 części
Łukasz Zając, c. Leszka i Łucji – w udziale 1/10 części
Marek Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 2/10 części
Tadeusz Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 2/10 części
Wacław Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 2/10 części
Wiesław Zając, s. Tadeusza i Janiny – w udziale 15/120 części

4.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działka położona jest 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.

Dostępny Rejestr Cen Nieruchomości nie obejmuje lokalnych transakcji z 2008 r. w zakresie pozwalającym na utworzenie wystarczającego zbioru bezpośrednio porównywalnych nieruchomości. Z tego względu poziom cen na dzień 30.10.2008 r. odtworzono metodą pośrednią, poprzez analizę zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych i zmian kosztów związanych z budownictwem mieszkaniowym. W tym celu, wartość rynkową nieruchomości określoną według aktualnego poziomu cen rynkowych skorygowano współczynnikiem wynikającym z analizy zmian na rynku nieruchomości, które miały miejsce od 2008 r. do teraz.

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Przeworska w okresie od 01.01.2025 r. do 30.09.2026 r.

Do analizy przyjęto wyłącznie transakcje:

- wolnorynkowe,
- dotyczące pełnego prawa własności 1/1,
- nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- z co najmniej jednym budynkiem mieszkalnym,
- położonych w granicach administracyjnych miasta Przeworska.

Odrzucono sprzedaże udziałów, sprzedaże z bonifikatą oraz transakcje bezprzetargowe.

Zestawienie transakcji działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na terenie Przeworska zawartych w okresie styczeń 2025 – wrzesień 2026 :

Data	Lokalizacja	Pow. działki	Cena
21.01.2025	ul. Jana Kasprowicza	722 m²	365 000 zł
08.04.2025	ul. Wspólna	1 010 m²	400 000 zł
16.04.2025	ul. Reymonta	857 m²	425 000 zł
16.04.2025	ul. 3 Maja	579 m²	365 000 zł
21.07.2025	ul. Królowej Jadwigi	368 m²	428 000 zł
25.08.2025	ul. Jana Kasprowicza	544 m²	385 000 zł
19.11.2025	ul. Czarnieckiego	611 m²	440 000 zł
15.12.2025	ul. 3 Maja	718 m²	430 000 zł
31.01.2026	ul. Wiśniowa	1 042 m²	475 000 zł
18.02.2026	ul. Gorliczyńska	653 m²	340 000 zł
29.05.2026	ul. 11 Listopada	493 m²	470 000 zł

Parametry zbioru :

Parametr	Wartość
Liczba transakcji	45
Cena minimalna	6 000 zł
Cena maksymalna	1 350 000 zł
Cena średnia	463 947 zł
Mediana	430 000 zł
I kwartyl	295 000 zł
III kwartyl	600 000 zł

Oznacza to, że 50% wszystkich transakcji mieściło się w przedziale około 295 000–600 000 zł. Po odrzuceniu skrajnych przypadków — bardzo tanich nieruchomości o charakterze rozbiórkowym lub bardzo złym stanie oraz nieruchomości o cenach przekraczających 1 mln zł — typowy poziom cen rynkowych koncentruje się w granicach: około 350 000–600 000 zł przy cenie środkowej około: 450 000 zł.
Nie widać jednoznacznej, liniowej tendencji cenowej. Różnice pomiędzy latami wynikają bardziej ze struktury sprzedawanych nieruchomości niż z samego trendu cenowego. W 2026 r. wystąpiło kilka droższych transakcji w lepszych lokalizacjach, co podniosło średnią. Występują również nieruchomości o bardzo niskich cenach, są to najprawdopodobniej nieruchomości ze starą, zdekapitalizowaną zabudową, w części

przypadków o wartości budynku bliskiej zeru lub nawet wymagającej uwzględnienia kosztów rozbiórki. Nie powinny być łączone bezpośrednio z typowymi domami mieszkalnymi w przeciętnym stanie technicznym.

Analiza transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Przeworska wskazuje na stosunkowo duże zróżnicowanie poziomu cen, wynikające przede wszystkim ze stanu technicznego i wieku zabudowy, powierzchni i standardu budynków, wielkości działek oraz lokalizacji. Dla typowych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w przeciętnym stanie technicznym i o przeciętnej lokalizacji, najbardziej reprezentatywny poziom cen rynkowych można określić na około 350–600 tys. zł, przy wartości środkowej wynoszącej około 450 tys. zł. Transakcje o cenach poniżej około 100–150 tys. zł dotyczą głównie nieruchomości ze starą lub silnie zdekapitalizowaną zabudową i nie są bezpośrednio porównywalne z nieruchomościami zabudowanymi typowymi, użytkowanymi budynkami mieszkalnymi. Z kolei nieruchomości osiągające ceny powyżej około 800 tys. zł stanowią segment o ponadprzeciętnych cechach lokalizacyjnych, użytkowych lub standardzie zabudowy.

Rynek domów jednorodzinnych w Przeworsku należy zatem uznać za aktywny, lecz niejednorodny, a przy doborze nieruchomości porównawczych szczególnie istotne jest uwzględnienie wieku i stanu technicznego budynku, powierzchni użytkowej, standardu wykończenia, wielkości działki oraz położenia w strukturze miasta.

Dla potrzeb retrospektywnego określenia poziomu cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przeprowadzono analizę aktualnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – działkami budowlanymi, położonymi na terenie miasta Przeworska. Analizą objęto okres od 01.10.2024 r. do 01.10.2026 r. Do zbioru przyjęto nieruchomości spełniające następujące warunki:

- położenie w granicach administracyjnych miasta Przeworska,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana,
- prawo własności,
- udział 1/1,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- powierzchnia odpowiadająca typowym działkom budowlanym, zasadniczo od około 500 m² do 3 000 m²,
- brak szczególnych okoliczności wskazujących na nierynkowy charakter ceny.

Aktualny rynek niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Przeworsku z okresu 01.10.2024–01.10.2026. W wyniku przeprowadzonej selekcji uzyskano zbiór 31 transakcji.

Ceny jednostkowe zawierały się zasadniczo w przedziale od około 29 zł/m² do 215 zł/m². Z 31 miarodajnych transakcji uzyskano medianę 116,55 zł/m², średnią 124,41 zł/m² i średnią ważoną powierzchnią 123,87 zł/m². Znaczne zróżnicowanie cen jest charakterystyczne dla miejskiego rynku gruntów budowlanych i wynika przede wszystkim z lokalizacji, dostępu do infrastruktury technicznej, powierzchni, kształtu działki, sąsiedztwa oraz stopnia przygotowania terenu do zabudowy.

Za najbardziej reprezentatywny aktualny poziom cen typowych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie Przeworska można przyjąć przedział około: 115–125 zł/m² przy wartości reprezentatywnej około: 120 zł/m².

Odtworzenie poziomu cen na 30.10.2008 r.

Dostępny Rejestr Cen Nieruchomości nie obejmuje lokalnych transakcji z 2008 r. w zakresie pozwalającym na utworzenie wystarczającego zbioru bezpośrednio porównywalnych działek budowlanych. Z tego względu poziom cen na dzień 30.10.2008 r. odtworzono metodą pośrednią, poprzez analizę zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych i zmian kosztów związanych z budownictwem mieszkaniowym.
Podejście takie ma charakter pomocniczy. Nie zakłada się, że ceny gruntów zmieniały się dokładnie w takim samym tempie jak ceny mieszkań lub koszty budowy, lecz wykorzystuje się te dane dla określenia racjonalnej skali zmian wartości pieniądza i rynku nieruchomości pomiędzy 2008 r. a okresem aktualnym.

Obiektywnym punktem odniesienia może być publikowana przez GUS cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania.
W IV kwartale 2008 r. wynosiła ona: 3 631 zł/m², natomiast w II kwartale 2026 r.:
7 950 zł/m². Relacja wynosi: 3 631 / 7 950 = 0,457, czyli około: 45,7%.
Przyjęty poziom należy traktować jako retrospektywnie odtworzony poziom cen rynkowych, a nie jako wynik bezpośredniego porównania z transakcjami zawartymi w 2008 r.

6.2. Obliczenie wartości nieruchomości.

Zestawienie transakcji nieruchomościami porównawczymi :

Data	Adres	Cena transakcji	Pow. gruntu [m²]	Pow. zabud. [m²]	Cena jedn. pz budynku [zł/m²]	Uwagi
07.10.2025	ul. Gorliczyńska	35 000 zł	433	60	583,33	Budynek mieszkalny drewniany kryty dachówką cementową w złym stanie technicznym
17.10.2025	ul. Cicha	40 020 zł	174	38	1053,16	Budynek mieszkalny drewniany kryty dachówką ceramiczną w złym stanie technicznym
22.05.2026	ul. Wiejska	100 000 zł	2087	85	1176,47	Budynek mieszkalny drewniany kryty dachówką ceramiczną w złym stanie technicznym

C_{min} = 583,33 zł/m²
C_{max} = 1176,47 zł/m²
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 1176,47 zł/m² – 583,33 zł/m² = 593,14 zł/m²

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
Lokalizacja	20%	północna część miasta: 1 południowa część miasta: 2
Powierzchnia zabudowy domu	20%	do 60 m²: 1 ponad 60 m²: 2
Wielkość działki	60%	poniżej 500 m²: 1 500 m² – 999 m²: 2 1000 m² – 2000 m²: 3 ponad 2000 m²: 4

Układ wagowy i zakres kwotowy cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy [zł]
Lokalizacja	20%	0,00 – 118,63
Powierzchnia zabudowy domu	20%	0,00 – 118,63
Wielkość działki	60%	0,00 – 355,88
Suma:	**100%**	**0,00 – 593,14**

Analiza nieruchomości porównawczych.

Lp	Cechy do porównania	Nieruchomości porównawcze		
1.	Transakcja	N1	N2	N3
2.	Cena jednostkowa [zł/m^2]	583,33	1053,16	1176,47
3.	Lokalizacja	1	2	2
4.	Powierzchnia zabudowy domu	1	1	2
5.	Wielkość działki	1	1	4

Oceny cech rynkowych dla wycenianej działki

Cecha rynkowa	Ocena cechy
Lokalizacja	2
Powierzchnia zabudowy domu	1
Wielkość działki	1

Tabele porównawcze dla poszczególnych nieruchomości zestawionych parami:

X-N1 – 583,33 zł/m^2

Lp	cechy różnicujące	Waga cechy	zakres kwotowy	Wyceniania nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Poprawki
1	Lokalizacja	20%	0,00 – 118,63	2	1	+118,63
2	Powierzchnia zabudowy domu	20%	0,00 – 118,63	1	1	0,00
3	Wielkość działki	60%	0,00 – 355,88	1	1	0,00
					Suma:	+118,63

X-N2 – 1053,16 zł/m^2

Lp	cechy różnicujące	Waga cechy	zakres kwotowy	Wyceniania nieruchomość	Nieruchomość nr 2	Poprawki
1	Lokalizacja	20%	0,00 – 118,63	2	2	0,00
2	Powierzchnia zabudowy domu	20%	0,00 – 118,63	1	1	0,00
3	Wielkość działki	60%	0,00 – 355,88	1	1	0,00
					Suma:	0,00

X-N3 – 1176,47 zł/m^2

Lp	cechy różnicujące	Waga cechy	zakres kwotowy	Wyceniania nieruchomość	Nieruchomość nr 3	Poprawki
1	Lokalizacja	20%	0,00 – 118,63	2	2	0,00
2	Powierzchnia zabudowy domu	20%	0,00 – 118,63	1	2	-118,63
3	Wielkość działki	60%	0,00 – 355,88	1	4	-296,57
					Suma:	-415,20

W_1 =	583,33	zł/m^2 +	+118,63	zł/m^2 =	761,27 zł/m^2
W_2 =	1053,16	zł/m^2 +	+0,00	zł/m^2 =	1053,16 zł/m^2
W_3 =	1176,47	zł/m^2 +	-415,20	zł/m^2 =	761,27 zł/m^2

Aktualna szacunkowa wartość 1 m^2 powierzchni gruntu wynosi:

$(W_1 + W_2 + W_3) / 3 = 858,57$ zł/m^2

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości:

858,57 zł/m^2 x 45 m^2 = **38 600,00 zł**

(trzydzieści osiem tysięcy sześćset złotych)

Obliczenie (retrospektywnej) wartości rynkowej nieruchomości wg poziomu cen na 30.10.2008 r.: 38 600,00 zł × 45,7% = **17 640,00 zł**

(siedemnaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych)

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

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. 30 września 2026 r.

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

Dokumentacja fotograficzna z dnia 04 września 2026 r.



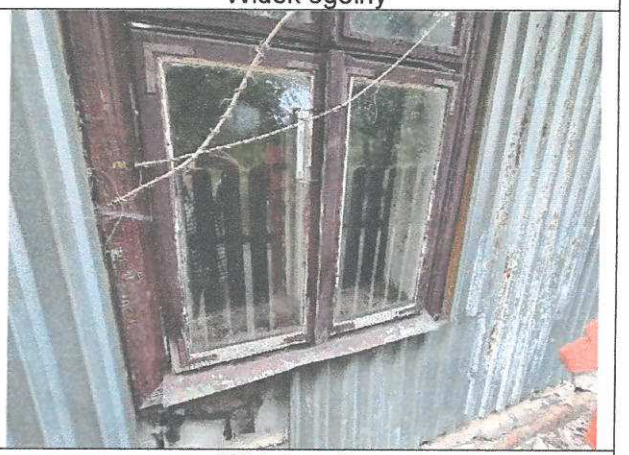
Widok ogólny



Widok ogólny



Widok ogólny



Widok ogólny

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PR1R/00017120/0**, STAN Z DNIA 2026-10-02 09:19

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 I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**2**	1, 2, 3, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**3501/2**	1, 2, 3, 4
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)* Lp. 1.	1 PRZEWORSK	
Sposób korzystania	ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM DREWNIANYM	
Przyłączenie *(obszar)*	0,0067 HA	
Numer księgi dawnej Lp. 1.	WHL. 202 GM. PRZEWORSK II	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0067 HA**	1, 2, 3, 4

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PRZY DZ.KW. 3355-59/97 ISTNIEJE WPIS: UMOWA DAROWIZNY Z DATY JAROSŁAW, DNIA 1997-07-16, REP. A. 4823/97 - PRZEMIGROWANO JAKO PODSTAWĘ OZNACZENIA.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	

1	**MAPA SYNCHRONIZACYJNA L. KS. ROB. 9/81**, 1981-03-19; /00017120/ *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00000284/83/, 1983-02-01 00:00:00, 1983-12-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**UMOWA**; /00038253/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00003355/97/, 1997-10-02 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**MAPA UZUPEŁNIAJĄCA I WYKAZ ZMIAN NR L. KS. ZAM. 310/97**, 1997-06-23; /00038253/ *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00003355/97/, 1997-10-02 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**DECYZJA NR GRC-7410-5-4-10/97**, 1997-04-30, KIEROWNIK URZĘDU REJONOWEGO, PRZEWORSK; /00038253/ *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00003355/97/, 1997-10-02 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*

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**	---	5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**TADEUSZ ZAJĄC**, WŁADYSŁAW, MARIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**AKT WŁASNOŚCI ZIEMI**, RG ON 451-IV/30/1153/73, 1973-12-08; /00017120/ *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00000284/83/, 1983-02-01 00:00:00, 1983-12-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	6
Rodzaj wpisu	**PRAWO OSOBISTE**	
Treść wpisu	PRAWO DOŻYWOTNIEGO UŻYTKOWANIA OBCIĄŻAJĄCE DZIAŁKĘ NR 3501 MIASTA PRZEWORSKA. PRZEPISANO Z WHL. 202 KS. GR. GM. KAT. PRZEWORSK MOKRA STRONA	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)* Lp. 1.	**JAN PELC**	
Lp. 2.	**ELŻBIETA PELC**	

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	
6	**PODSTAWA PRZY WHL. 202 GM. KAT. PRZEWORSK MOKRA STRONA** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW.//00000284/83/, 1983-02-01 00:00:00, 1983-12-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PR1R/00017120/0**, STAN Z DNIA 2026-10-02 09:20

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

Komentarz do migracji

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

Powrót

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: **G2526**

Osoby: 6

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/10 współwłasność	Zając Ewelina Magdalena (Leszek, Łucja) adres: Żurawiczki 199, 37-200 Żurawiczki
2/10 współwłasność	Zając Janusz (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22A, 37-200 Przeworsk
1/10 współwłasność	Zając Łukasz Andrzej (Leszek, Łucja) adres: Żurawiczki 199, 37-200 Żurawiczki
2/10 współwłasność	Zając Marek Wojciech (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22, 37-200 Przeworsk
2/10 współwłasność	Zając Tadeusz Karol (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22, 37-200 Przeworsk
2/10 współwłasność	Zając Wacław Jan (Tadeusz, Janina) adres: ul. Wierzbowa 22, 37-200 Przeworsk

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
3501/2 181401_1.0003.3501/2	ul. Wierzbowa 22	0.0067	B	0.0067	KW 17120 (SR Przeworsk)
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 941.					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0067	ha
Słownie:	sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
- Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	**181401_1.0003.941_BUD**	*Kondygnacje nadziemne:* **1** Kondygnacje podziemne: **0** *Powierzchnia zabudowy [m²]:* **45** *Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]:* **-** *Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]:* **-** *Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]:* **-**
Działka	181401_1.0003.3501/2	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		

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

Sporządził(a): Dominika Czupik

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

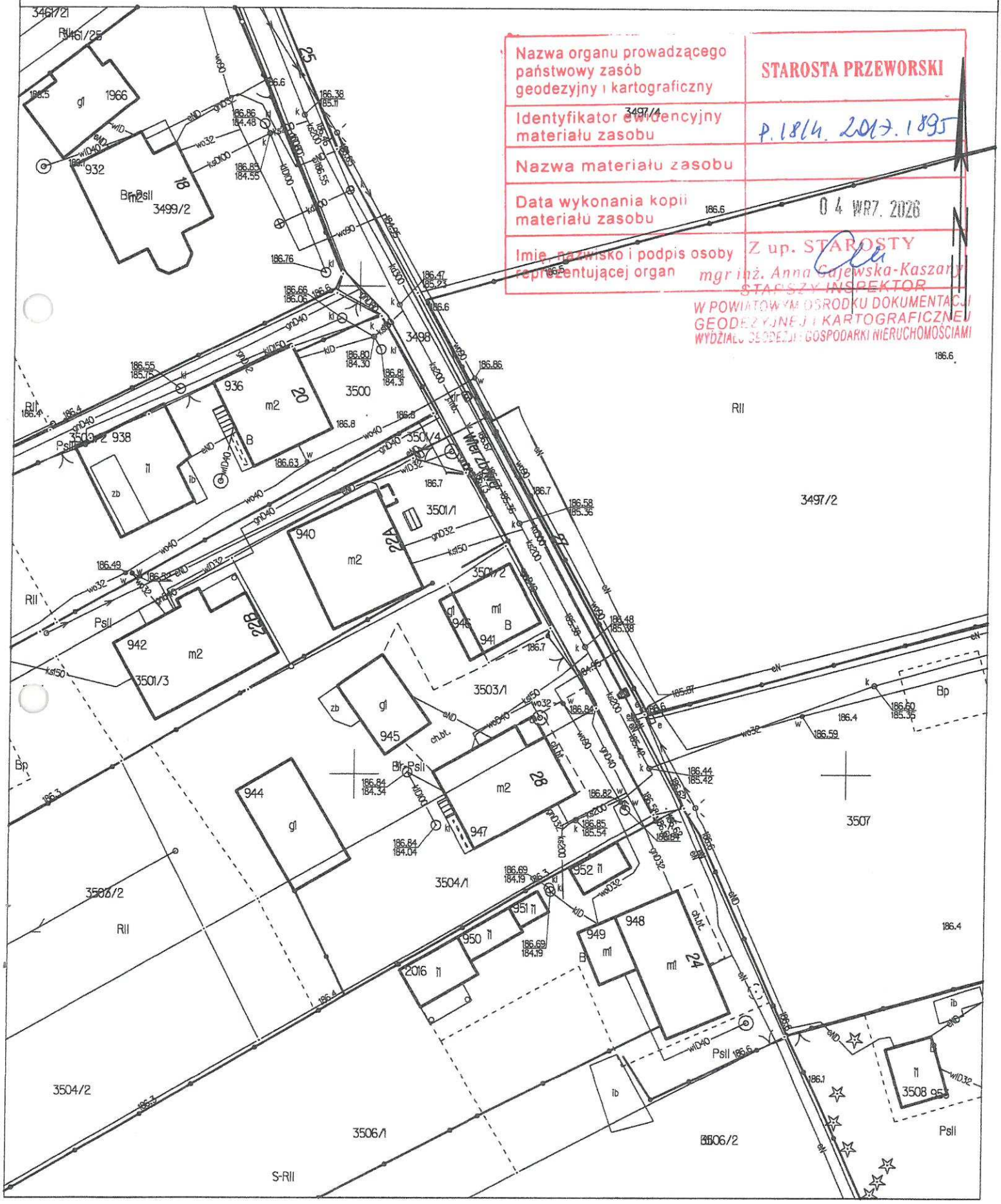
MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PRZEWORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1814.1000.83
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	04 WRZ. 2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY mgr inż. Anna Gajewska-Kaszany STARSZY INSPEKTOR W POWIATOWYM OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ WYDZIAŁU GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI



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

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PRZEWORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1814.2017.1895
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	04 WRZ. 2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY mgr inż. Anna Gajewska-Kaszary STARSZY INSPEKTOR W POWIATOWYM OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ WYDZIAŁU GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI