

OPERAT SZACUNKOWY

udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości: działki o numerze 2761 (garaż murowany w zabudowie szeregowej) położonej w obrębie ewidencyjnym 216 - Staromieście w Rzeszowie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00046009/3.

Zlecający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz - **sygn. akt Kmp 49/06, Km 154/25**, dłużnik: Kramarz Andrzej.

Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie wynosi:

70.000,00 zł

Słownie złotych: siedemdziesiąt tysięcy. Wartość udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości wynosi: **35.000,00 zł**, słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy.

Data sporządzenia operatu: 27 października 2025 r.

I. Dane formalne

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 części nieruchomości: działki o numerze **2761** (garaż murowany w zabudowie szeregowej) położonej w obrębie ewidencyjnym 216 - Staromieście w Rzeszowie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą w o numerze **RZ1Z/00046009/3**.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny do sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.

4. Podstawa formalna, prawna i metodologiczna wyceny

- Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 22.08.2025 r., **sygn. akt Kmp 49/06, Km 154/25**.
- Ustawa z dnia 17.11. 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

5. Źródła informacji o nieruchomości

- Wydruk treści księgi wieczystej numer RZ1Z/00046009/3 z dnia 26.10.2025 r. ze strony internetowej „https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz /KsiegiWieczyste/pokazWydruk”.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 18.09.2025 r. wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Informacja o działce z dnia 17.09.2025 r. wydrukowana ze strony internetowej „<https://osrodek.erzeszow.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>”.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 18.09.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy zasadniczej z dnia 18.09.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Wgląd do mapy ukształtowania terenu i widoku satelitarnego nieruchomości.
- Ustna informacja uzyskana w Urzędzie Miasta Rzeszowa Wydziale Architektury o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone z zewnątrz.

6. Daty istotne dla wyceny

- Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 19 września 2025 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości: 19 września 2025 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 27 października 2025 r.
- Data sporządzenia operatu: 27 października 2025 r.

II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

1. Stan prawny

Dla wycenianej nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **RZ1Z/00046009/3**, w której wpisano:

<i>Typ księgi</i>	Nieruchomość gruntowa.
<i>Dział I-O</i>	<p><i>Oznaczenie nieruchomości.</i></p> <p>Działki ewidencyjne. Lp.1. Działka numer 2761. Identyfikator działki: 186301_1.0216.2761. Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 216, STAROMIEŚCIE. Położenie: województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość RZESZÓW. Sposób korzystania: BA - tereny przemysłowe. Obszar całej nieruchomości: 0,0019 HA.</p> <p>Budynki. Lp.1. Położenie: województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość RZESZÓW. Powierzchnia użytkowa budynku: 16,2500 M2. Przeznaczenie budynku: garaż murowany, w zabudowie szeregowej, kryty płytą betonową i papą o pow. zabudowy 19 M2.</p>
<i>Dział I-SP</i>	<p><i>Spis praw związanych z własnością.</i></p> <p>Brak wpisów.</p>
<i>Dział II</i>	<p><i>Własność.</i></p> <p>Właściciele. Lp.1. Udział numer 2 w wysokości 1/2: Michał Maria Kramarz syn Stanisława i Bogumiły, PESEL 62062215936. Lp.2. Udział numer 3 w wysokości 1/2: Andrzej Kramarz syn Stanisława i Bogumiły, PESEL 68121612278.</p>
<i>Dział III</i>	<p><i>Prawa, roszczenia i ograniczenia.</i></p> <p>Wpis nr 2. Inny wpis.</p>

	<p>Wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika Andrzeja Kramarz - udział nr 3 (1/2 części) w sprawie KMP 49/06 z wniosku wierzyciela BURMISTRZ ROPCZYC MIEJSKO-GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ oraz MARCELA KRAMARZ - na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Ropczycach z dnia 22.08.2006, sygn. akt III RC 38/06, Sądu Rejonowego w Ropczycach z dnia 29.08.2011, sygn. akt III RC 93/11.</p> <p>Ujawniono przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości należącej w udziale 1/2 części (udział nr 3) do dłużnika Andrzeja Kramarza kolejnego wierzyciela: HJUMAR SP. Z O.O. na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 21.11.2024, sygn.. XI NC 1626/24, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 07.01.2025, na skutek zawiadomienia o przyłączeniu wierzyciela do egzekucji i wezwania do zapłaty długu z dnia 11.03.2025, sygn. KM 154/25.</p> <p>Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): BURMISTRZ ROPCZYC MIEJSKO-GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ NFAL, ROPCZYCE, 690581962, 0000000000.</p> <p>Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS): HJUMAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 0000459907.</p> <p>Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL): MARCEL KRAMARZ, 04230910195.</p>
Dział IV	<p><i>Hipoteka.</i></p> <p>Hipoteka nr 1. Hipoteka przymusowa. Suma, waluta: 7350,00 (siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt) zł.</p>

	<p>Wierzyciel hipoteczny. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): HJUMAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180972210, 0000459907.</p>
--	---

W dziale I-O księgi wieczystej sposób korzystania działki numer **2761** jest niezgodny z ewidencją gruntów, ponieważ według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 18.09.2025 r., który załączono do operatu szacunkowego, w ewidencji gruntów korzystanie jest opisane jako użytek: **Inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,0019 ha.**

W uproszczonym wypisie z rejestru gruntów z dnia 18.09.2025 r. i informacji o działce z dnia 17.09.2025 r. wydrukowanej ze strony internetowej „[https://osrodek.erzeszow.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers="+granice+OSM+](https://osrodek.erzeszow.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=)” znajdują się informacje uzupełniające o budynku jak niżej:

- Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności.
- Identyfikator budynku: 186301_1.0216.669_BUD.
- Rodzaj wg. KŚT: Budynki transportu i łączności.
- Liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0.
- Materiał ścian: Mur.
- Rok budowy: 1984.
- Adres budynku: Rzeszów; Siemieńskiego.
- Identyfikator działek: 186301_1.0216.2761.
- Jednostka rejestrowa: G.1458.
- Grupa rejestrowa: 7.

Informację o działce z dnia 17.09.2025 r. załączono do operatu szacunkowego.

2. Stan użytkowy

Położenie, sąsiedztwo

Garaż na działce numer **2761** w obrębie 216 Staromieście w Rzeszowie jest garażem w zabudowie szeregowej i stanowi jeden z siedemnastu garaży zespołu szeregowego. Nieruchomość jest położona w środkowo-północnej części miasta, w rejonie skrzyżowania ulic Lucjana Siemieńskiego i generała Stanisława Maczka, w odległości drogowej około 2 km od ścisłego centrum miasta.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: od zachodu budynek Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, od południa ulica generała Stanisława Maczka, od wschodu i północy tereny zielone wzdłuż rzeki Wisłok. Bliskie i dalsze sąsiedztwo stanowią: budynek Drugiego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie, Powiatowego Urzędu Pracy w Rzeszowie, Okręgowego Inspektoratu Pracy, szpital miejski, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna, biurowa, usługowa, przemysłowa produkcyjno-magazynowa, szkoła podstawowa, kościół.

Komunikacja

Komunikacja do zespołu szeregowego garaży jest wykonywana od strony południowej, z ulicy generała Stanisława Maczka, drogi publicznej asfaltowej.

Kształt, ukształtowanie terenu, zagospodarowanie, infrastruktura techniczna

Powierzchnia działki numer **2761** wynosi 0,0019 ha. Obszar ma kształt czworokąta o wymiarach około 3 m x 6,4 m. Teren jest poziomy. Działka jest w całości zabudowana garażem murowanym, w zabudowie szeregowej.

Według treści księgi wieczystej o numerze **RZ1Z/00046009/3** powierzchnia użytkowa garażu na działce numer **2761** wynosi 16,25 m².

Okres użytkowania garażu według informacji o działce wynosi: 2025-1984 = 41 lat.

Zespół szeregowy składa się z siedemnastu garaży. Jest jednokondygnacyjny, murowany z pustaków z gazobetonu, elewacja nie jest wykończona. Stropodach jest betonowy, pokryty papą. Każdy garaż

posiada wrota dwuskrzydłowe drewniane lub stalowe i daszek z blachy nad wjazdem. Przyjęto, że w każdym garażu jest posadzka betonowa i instalacja elektryczna.

Zespół szeregowy garaży jest ogrodzony siatką stalową. Od strony ulicy generała Stanisława Maczka w ogrodzeniu znajduje się brama wjazdowa dwuskrzydłowa. W obrębie ogrodzenia teren jest częściowo utwardzony kamieniem, a przed kilkoma garażami betonem. Według mapy zasadniczej, którą załączono do operatu szacunkowego, do zespołu garaży doprowadzone jest przyłącze kablowe energii elektrycznej eN. W obrębie ogrodzenia nie ma innej infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Obszar działki numer **2761** w obrębie 216 Staromieście w Rzeszowie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa znajduje się w terenie B.U.2 opisanym jako obszary usługowe z zabudową o wysokości nie większej niż 35 m.

V. Załączniki

- Wydruk treści księgi wieczystej numer RZ1Z/00046009/3 z dnia 26.10.2025 r. ze strony internetowej „[https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz /KsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk)”.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 18.09.2025 r. wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Informacja o działce z dnia 17.09.2025 r. wydrukowana ze strony internetowej „[https://osrodek.erzeszow.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers="+granice+OSM+](https://osrodek.erzeszow.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=)”.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 18.09.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.

- Kopia mapy zasadniczej z dnia 18.09.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Orientacja.
- Dokumentacja fotograficzna z dnia 19 września 2025 r.
- Kopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

27 października 2025 r.