

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej kompleks działek nr 247 i 256/11 o łącznej powierzchni 1ha22a89m2, położony w rejonie ul. Geologów w Krakowie.

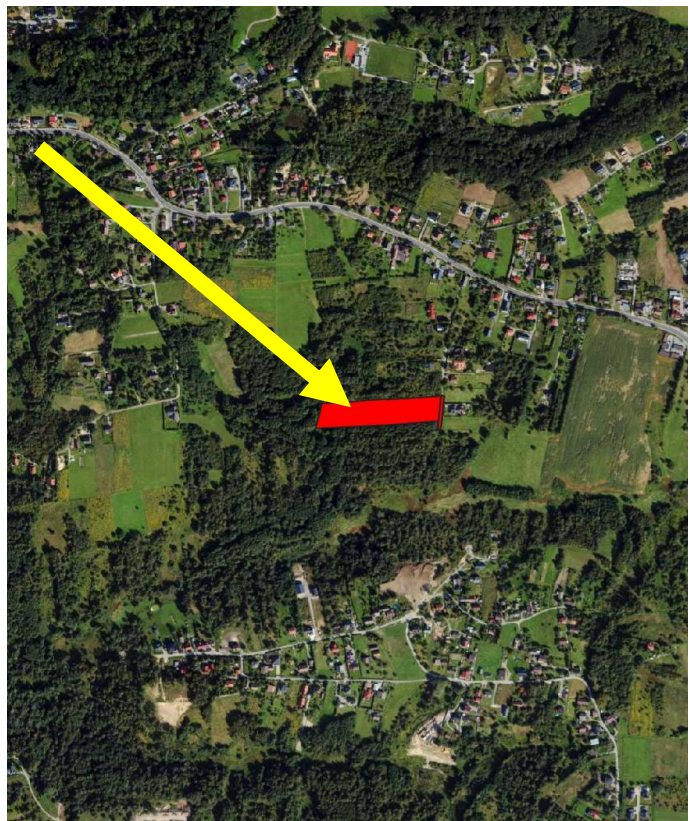
sygn. akt. Km 44/25

Cel: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze Ewę Czuber- Kielkiewicz.

Perspektywa:



Lokalizacja:



Autor operatu:

Kraków, dnia 25 listopada 2025 r.

Raport z wyceny

- Określenie nieruchomości:** Nieruchomość stanowiąca kompleks działek nr 247 i 256/11 o łącznej powierzchni 1ha22a89m2, położony w rejonie ul. Geologów w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 94.
- Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00105427/0 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.
- Cel wyceny:** Zgodnie z treścią zlecenia, celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze Ewy Czuber- Kiełkowicz (**sygn. akt Km 44/25**).
- Rodzaj nieruchomości:** W MPZP działka nr 247 znajduje się w większości swojej powierzchni w terenie oznaczonym symbolem **R.6 – tereny rolnicze**, w ok. 12% swojej powierzchni w terenie oznaczonym symbolem **MN.10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oraz w ok. 1% swojej powierzchni w terenie oznaczonym symbolem **KDD.5 - tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej**. Działka nr 256/11 znajduje się w całości w terenie oznaczonym symbolem **KDD.5 - tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej**.

Wartość nieruchomości obj. KR1P/00105427/0, stanowiącej kompleks działek nr 247 i nr 256/11 o łącznej powierzchni 1ha 22a 89m2, położony w rejonie ul. Geologów w Krakowie, wynosi:

1.450.000 zł

słownie: (jeden milion czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych)

Data określenia wartości: 25.11.2025 r.

Data sporządzenia operatu: 25.11.2025 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego:

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	7
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	8

Klauzule i ustalenia dodatkowe:

1. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
2. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez zleceniodawcę.
3. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych ani żadnych decyzji (WZ czy PnB) wydanych na obszar objęty szacowaniem, które są w posiadaniu osób trzecich i nie są związane z przeniesieniem własności gruntu.
4. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV księgi wieczystej oraz wpisów działu III dotyczących wszczęcia egzekucji.
5. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
6. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Nieruchomość stanowiąca kompleks działek nr 247 i 256/11 o łącznej powierzchni 1ha22a89m2, położony w rejonie ul. Geologów w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 94.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00105427/0 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje prawo własności działek:

- nr 247 o pow. 1ha18a88m2;
- nr 256/11 o pow. 4a01m2

Działki położone w rejonie ul. Geologów w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 94;

wg. stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA.

Zgodnie z treścią zlecenia, celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewę Czuber- Kielkowicz (sygn. akt Km 44/25).

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber- Kielkowicz z dnia 14.10.2025 r. (sygn. akt Km 44/25).

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Rozporządzenie z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Wizja lokalna.
2. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00105427/0
3. Wypis z rejestru gruntów dot. przedmiotowych działek
4. Fragment mapy ewidencyjnej dla przedmiotowej nieruchomości.
5. Mapa ze strony maps.google.com
6. Mapa ze strony geoportal.gov.pl
7. Mapa ze strony msip.um.krakow.pl
8. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

Data sporządzenia wyceny:	25.11.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	25.11.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	06.11.2025 r.
Data dokonania oględzin:	06.11.2025 r.
Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	21.11.2025 r.

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1. STAN PRAWNY WG KSIĄG WIECZYSTYCH

Księga Wieczysta Nr KR1P/00105427/0

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			
Numer działki		256/11		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW-RAJSKO, KRAKÓW-PODGÓRZE	
Przyłączenie (obszar)		0,0401 HA		
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	LWH 173 RAJSKO		
Lp. 2.	---			
Numer działki		247		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW-RAJSKO, KRAKÓW-PODGÓRZE	
Przyłączenie (obszar)		1,1888 HA		
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	LWH 173 RAJSKO		
Obszar całej nieruchomości		1,2289 HA		

Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

- Brak wpisów

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZANONIMIZOWANO			

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE POD SYGN. AKT GKM 41/23 Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, KATOWICE, 276855696	

Lp. 2.			
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE EWĘ CZUBER - KIEŁKOWICZ POD SYGN. AKT KM 44/25 Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KRAKOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, KRAKÓW, 000500286, 0000078979	

Dział IV: „HIPOTEKI”

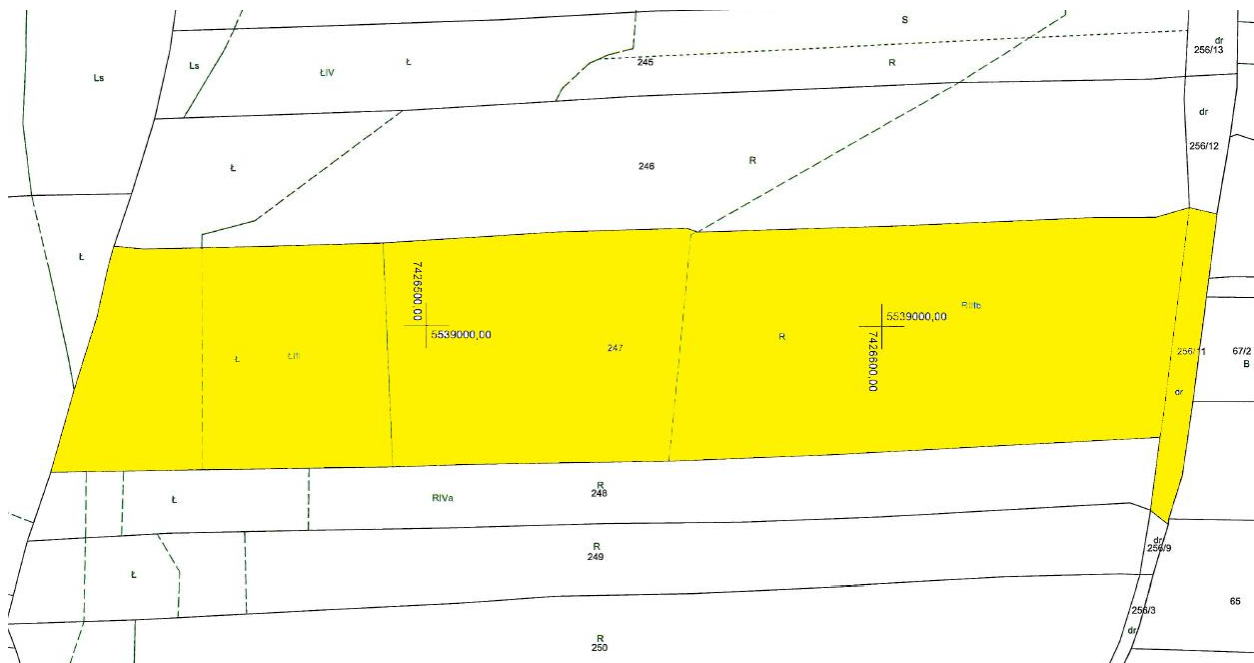
- Brak wpisów

6.2. STAN EWIDENCYJNY WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW.

Województwo: małopolskie
 Powiat: m. Kraków
 Jednostka ewidencyjna: Podgórze
 Obręb ewidencyjny: P-94
 Miejscowość: Kraków
 Właściciel: **ZANONIMIZOWANO**

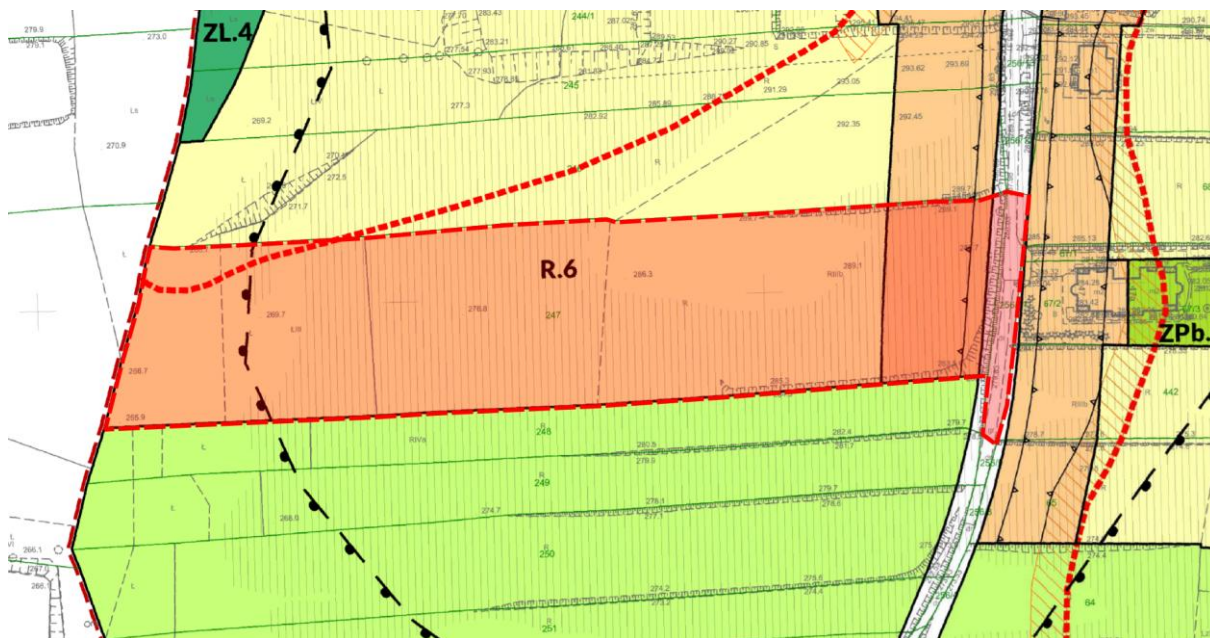
Działka nr: 247
 Powierzchnia działki: **1,1888 ha**
 Podstawa prawna, nr Kw: KW 105427
 Użytki:
 ŁIII – 0,2016 ha
 RIIIb – 0,5363 ha
 ŁIV – 0,1296 ha
 RIVa – 0,3213 ha

Działka nr: 256/11
 Powierzchnia działki: **0,0401 ha**
 Podstawa prawna, nr Kw: KW 105427
 Użytki:
 dr – 0,0401

Fragment mapy ewidencyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości:

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.

Działki nr 247 i 256/11, obr 94, jedn. ewid. Podgórze są objęte aktualnie obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego pn "SOBONIEWICE II" (Uchwała nr XXXI/624/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Soboniewice II”).



W wyżej wymienionym MPZP:

Działka nr 247 znajduje się w większości swojej powierzchni w terenie oznaczonym:

- symbolem **R.6 – tereny rolnicze** w ok. 87% swojej powierzchni
- symbolem **MN.10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, w ok. 12% swojej powierzchni
- oraz w ok. 1% swojej powierzchni w terenie oznaczonym symbolem **KDD.5 - tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej**.

Działka nr 256/11 znajduje się w całości w terenie oznaczonym symbolem **KDD.5 - tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej**.

Większość powierzchni działek znajduje się w obszarze orientacyjnego zasięgu terenów o spadkach powyżej 12% predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi. Na fragmencie działki nr 247, przy jej północo-zachodniej granicy występuje osuwisko. Przez obszar działki nr 247 przebiega granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Kompleks działek ewidencyjnych o numerach **247 i 256/11**, o łącznej powierzchni **1ha22a89m2**, obręb 94, poł. przy ul. Geologów w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, objęty jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00105427/0

Charakterystyka: Działka ewidencyjna nr 247 tworzy obszar gruntu kształtem zbliżony do prostokąta. Działka nieogrodzona. Działka nr 256/11 tworzy obszar gruntu kształtem zbliżony do wydłużonego prostokąta, stanowi drogę, częściowo utwardzoną.



Sąsiedztwo i otoczenie: W otoczeniu dominują tereny zielone – głównie niezabudowane działki o przeznaczeniu pod zieleń nieurządzoną. W sąsiedztwie znajdują się również domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej.

Dojazd i dostęp komunikacyjny: Do działek prowadzi wąska droga dojazdowa utwardzona bitumem.

Ograniczenia: Nieruchomość nie posiada uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej. Dojazd do drogi publicznej – ul. Kuryłowicza odbywa się przez działki nr 256/12, 256/13, 256/14, 256/2 należące do osób fizycznych oraz dalej przez działkę nr 256/1 o nieznanym właścicielu zarządzaną przez ZDMK. W KW działek łączących szacowany obszar z ulicą Kuryłowicza nie znajdują się wpisy służebności przejazdu na rzecz szacowanych działek.

Zagospodarowanie: Na dzień wizji lokalnej działka nr 247 porośnięta dziko rosnącą zielenią i samosiejkami. Działka nr 256/11 stanowi drogę o częściowo utwardzonej bitumem nawierzchni i fragmencie nawierzchni szutrowej. Na działce 256/11 przy granicy z działką 67/2 obr. 97, jedn. ewid. Podgórze znajduje się hydrant.

Uzbrojenie: W działce nr 256/11 przebiega linia sieci wodociągowej zasilająca sąsiednie domy jednorodzinne. W sąsiedztwie przebiega także linia sieci gazowej i napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Dokumentacja fotograficzna działek z dnia oględzin

