



OPINIA

określająca wartość rynkową udziału 1/3 części prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Profesora H. Świdzińskiego w Krynicy-Zdroju, gm. Krynica Zdrój, składającej się z działki ew. nr 2487 o pow. 5346m², na której znajdują się fragmenty niezrealizowanego budynku, przeznaczone do rozbiórki.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sad Rejonowy w Nowym Sączu Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie prowadzi KW nr NS1M/00019684/2.

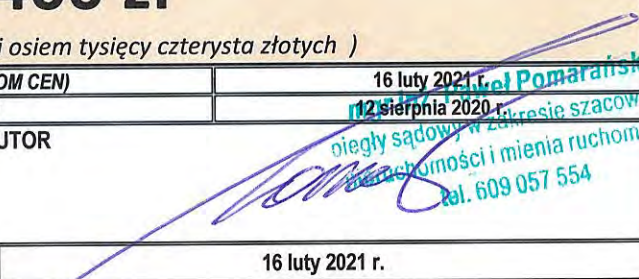
AUTOR:

mgr inż. Paweł Pomarański
Działalność w zakresie szacowania
nieruchomości i mienia ruchomego
tel. 609 057 554



Rzeczoznawca Majątkowy jest członkiem Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

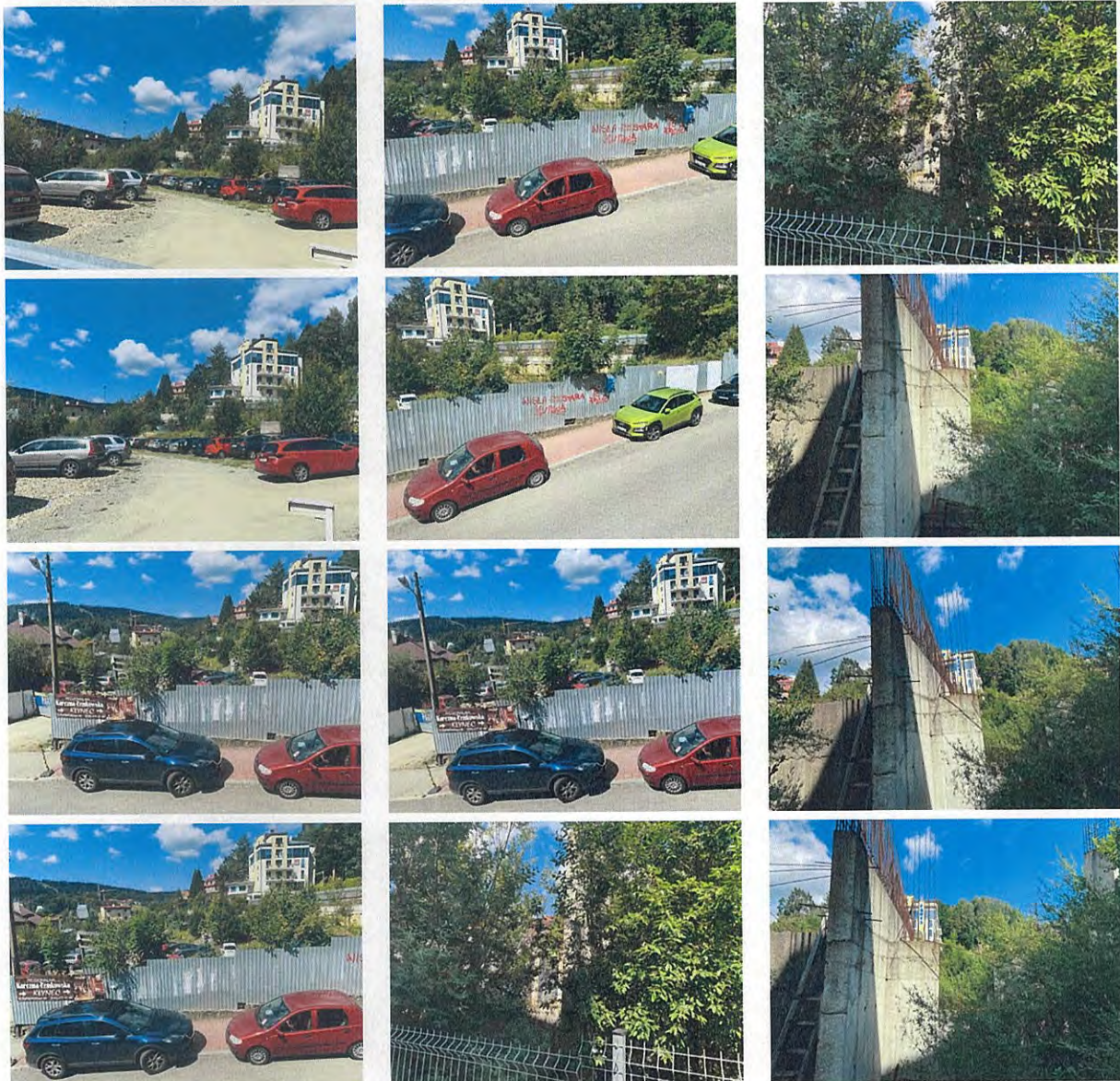
Kraków, 16 luty 2021 r.

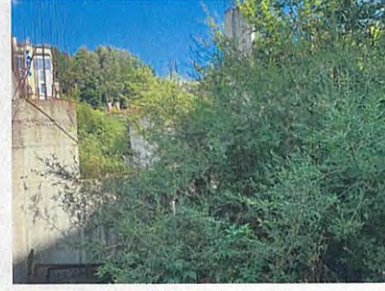
WYCIĄG Z OPINII	
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa zabudowana fragmentami niezrealizowanego budynku w stanie do wyburzenia
ADRES	Ul. Profesora H. Świdzińskiego, Krynica-Zdrój
OBREB	Krynica-Zdrój - miasto
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności
KSIĘGA WIECZYSTA	NS1M/00019684/2
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Współwłaściciele: Klimek Sp. z o.o. Spółka Komandytowa w 2/3 części Beata Lisowska c. Stanisława i Janiny w 1/3 części
OBCIĄŻENIA	
Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od <u>obciążeń prawnych i majątkowych</u> (badanie KW przeprowadzono 16 lutego 2021r., protokół załączono do opracowania).	
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Nieruchomość objęta wyceną składa się z następujących składników: ▪ działka ew. nr 2487 o pow. 5346m ² , obj. KW nr NS1M/00019684/2, na której znajdują się fragmenty niezrealizowanego budynku, przeznaczone do rozbiórki/wyburzenia.	
DOSTĘPNOŚĆ: Bezpośredni dostęp do działki ew. nr 2487 z ulicy Profesora H. Świdzińskiego. W gminie Krynica-Zdrój funkcjonuje bezpłatna komunikacja publiczna.	
WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Działka ew. nr 2487 znajduje się w bezpośrednim zasięgu kompletu mediów.	
UKSZTAŁTOWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI: Działka położona w terenie nachylnym opadającym w kierunku południowym. Centralna część działki została wypłaszczone. Wzdłuż północnej granicy działki wykonano „palowanie” celem zabezpieczenia gruntu przed osypywaniem.	
PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krynica-Zdrój Uzdrawisko Krynica – Zdrój (obszar 1 – Zdrój), zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVII.165.2012 Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju z dnia 27 czerwca 2012r, zmienionym Uchwałami Nr: LVII.326.2014, XXII.154.2016, XXXIX.267.2017, w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr L.367.2018 Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju z dn. 25 czerwca 2018r.	
Zgodnie z planem miejscowym działka ew. nr 2487 ujęta jest w terenach zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem 1.Uz.9.	
STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI: W dniu oględzin przedmiotowa działka ogrodzona tymczasowym ogrodzeniem wykonanym z blachy faldowej rozpiętej na konstrukcji stalowej, zakotwionej w podmurówce. Centralna część działki wykorzystywana jako tymczasowy parking. W części południowo-wschodniej posadowione są fundamenty i fragmenty ścian piwnic budynku – które przeznaczone są do wyburzenia. Inwestycja budowlana została rozpoczęta ok. roku 2008 a następnie przerwana. Pozwolenie na budowę wygasło. Pozostałe części działki mocno porośnięte niepielęgnowaną roślinnością oraz samosiejkami drzew i krzewów. Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana w dn. 31.12.2007r. Decyzja Starosty Nowosądeckiego nr 1773/2007 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku Hotelu 5* wraz z komunikacją i instalacjami wew. Przedmiotowa inwestycja została przerwana na etapie wykonywania kondygnacji podziemnej i nie została wznowiona. Zgodnie z oświadczeniem Upadłej decyzja pozwolenia na budowę wygasło .	
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 części prawa własności nieruchomości - wg stanu na dzień oględzin oraz poziomu cen na dzień wyceny dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego (VIII GUP 400/20)
OKREŚLONE WARTOŚCI:	
Wartość rynkowa udziału 1/3 prawa własności nieruchomości wynosi:	
1.230.666 zł	
(słownie: jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych)	
Wartość udziału 1/3 części prawa własności nieruchomości DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY:	
738.400 zł	
(słownie: siedemset trzydzieści osiem tysięcy czterysta złotych)	
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN)	16 lutego 2021 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości	12 sierpnia 2020 r.
AUTOR	
	
DATA SPORZĄDZENIA OPINII	16 lutego 2021 r.

9. ZAŁĄCZNIKI.

- Badanie KW nr NS1M/00019684/2, przeprowadzone dnia 16 lutego 2021r.,
- Wypis z rejestru gruntów, wydany dla działki ew. nr 2487 wraz z kopią mapy ewidencyjnej, przez Starostę Nowosądeckiego dn. 30.09.2020r.
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydany dn. 18.09.2020r. przez Urząd Miejski w Krynicy-Zdroju
- Decyzja nr 1773/2007 – zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Hotelu 5/ Klimek na działce ew. nr 2487 w Krynicy-Zdroju, wydana dn. 31.12.2007r.
- Decyzja Wojewody Małopolskiego, wydana dn. 29.02.2008r., znak: WI.VII.MJ.7119-4-5-08
 - Oświadczenie współwłaścicieli nieruchomości
- Załącznik nr 1- Prawa obciążające nieruchomość, które pozostaną w trybie sprzedaży w postępowaniu upadłościowym – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego opracowania

10. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.





Załącznik nr 1 - Prawa obciążające nieruchomości, które pozostaną w trybie sprzedaży w postępowaniu upadłościowym – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego opracowania

Zgodnie z art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 319 ust. 4 w związku z art. 320 ust. ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. z dnia 18 czerwca 2020 r. , Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.)

Art. 313 [Sprzedaż ze skutkiem egzekucyjnym]

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Art. 319 [Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa]

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Art. 320 [Sprzedaż w drodze przetargu lub aukcji]

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego przepisy art. 317 ust. 3 i art. 319 stosuje się odpowiednio.

Mając na uwadze treść powołanych wyżej przepisów, ujawnione w dziale IV księgi wieczystej NS1M/00019684/2 poniższe hipoteki:

Wierzyciel	Rodzaj hipoteki	Wartość udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości
Bank Spółdzielczy w Starym Sączu	Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.836.800,00 zł	1.230.666, 00 zł (słownie: jeden million dwieście trzydziści tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100)
Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA KRS: 0000172913 (poprzednio: Bank Spółdzielczy Muszyna – Krynica Zdrój w Muszynie, KRS: 0000089862)	Hipoteka umowna łączna do kwoty 403.200,00 zł	

Załącznik nr 1

Rafał Klimek	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 zł
Kinga Klimek	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 zł
Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu	Hipoteka przymusowa do kwoty 54.415,23 zł

ustanowione na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr NS1M/00019684/2 wygasną na skutek sprzedaży przez Syndyka w postępowaniu upadłościowym udziału w wysokości 1/3 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr NS1M/00019684/2 (w zakresie dotyczącym tego udziału) zgodnie z art. 313 ust. 2 Prawo upadłościowe.

Jednocześnie ujawnione w dziale IV księgi wieczystej NS1M/00019684/2 poniższe hipoteki pozostają w mocy na udziale w wysokości 1/3 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości po dokonaniu jego sprzedaży przez Syndyka w postępowaniu upadłościowym, albowiem hipoteki te zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności ułamkowej (art. 1013 ustawy – kodeks postępowania cywilnego w zw. z art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego):

Wierzyciel	Rodzaj hipoteki	Wartość zgłoszonej wierzytelności	Wartość udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości
Centrum Finansowe Banku BPS S.A.	Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.600.000,00 zł	2.546 833,11 zł (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote 11/100)	1.230.666, 00 zł (słownie: jeden million dwieście trzydziesti tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100)
CF1 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie (RFI 1595)	Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 6 400 000,00 zł	11.234.988,80 zł (słownie: jedenascie milionów dwieście trzydzieści cztery tysiące dziewięset osiemset osiemdziesiąt złotych 80/100)	
Centrum Finansowe Banku BPS S.A.	Hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1 520 000,00 zł	2.546 833,11 zł (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote 11/100)	

Załącznik nr 1

CF1 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie (RFI 1595)	Hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 6 080 000,00 zł	11.234.988,80 zł (słownie: jedenastie milionów dwieście trzydzieści cztery tysiące dziewięset osiemset osiemdziesiąt złotych 80/100)	
--	--	--	--

Ponadto brak jest ujawnionych w dziele III księgi wieczystej NS1M/00019684/2 tego rodzaju praw lub roszczeń, które pozostałyby w mocy na udziale w wysokości 1/3 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości po dokonaniu jego sprzedaży przez Syndyka w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego.