



WYCENY MAJĄTKOWE RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. PAWEŁ POMARAŃSKI
ul. Ks.Bp. Bandurskiego 40/2
31-515 Kraków
tel/fax: 12 294-50-87
kom.: 609-057-554 504-084-653 695-878-887



OPINIA

określający wartość rynkową udziału 1/3 część w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Szczawnicy przy ul. Skotnickiej, gmina Szczawnica, powiat nowotarski, składającej się z niezabudowanych działek ew. nr 309/25 i 309/28 o łącznej pow. 4,2699ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Nowym Targu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr NS1T/00138418/3.

Własność (zgodnie z KW):

Spółka pod firmą Klimek Spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Złockiem - udział 2/3 części

Beata Józefa Lisowska c. Stanisława i Janiny w udziale 1/3 część

Kraków, 15 lutego 2021 r.

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

Autor:

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
ADRES	Szczawnica ul. Skotnicka, gmina Szczawnica
JEDN. EWID. // OBRĘB	121102_4, Szczawnica // obr. nr 3 Szczawnica
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności - udział 1/3 część
KSIĘGA WIECZYSTA	KW nr NS1T/00138418/3
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI - WŁASNOŚĆ ZGODNIE Z KW	Spółka pod firmą Klimek Spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Złockiem - udział 2/3 części Beata Józefa Lisowska c. Stanisława i Janiny w udziale 1/3 część

OBCIĄŻENIA: Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW przeprowadzone dnia 11 lutego 2021r. - załączone do opracowania)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA, OGRANICZENIA: wpisy dot. ograniczenia w rozporządzeniu nieruchomością

DZIAŁ IV - HIPOTEKA: hipoteka umowna łączna kaucyjna 1.520.000zł na rzecz Centrum Finansowe Banku BPS SA;

Hipoteka umowna łączna kaucyjna 6.080.000zł na rzecz CF 1 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;

Hipoteka umowna łączna 403.200zł na rzecz Bank Spółdzielczy w Muszynie - Krynicy Zdrój

Hipoteka umowna łączna 1.836.800zł na rzecz Bank Spółdzielczy w Starym Sączu

Hipoteka umowna łączna 15.000.000zł na rzecz Rafał Klimek s. Stanisława i Janiny

Hipoteka umowna łączna 15.000.000zł na rzecz Kinga Klimek c. Stanisława i Janiny

Hipoteka przymusowa 47.925,87zł na rzecz ZUS Oddział w Nowym Sączu

KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość objęta wyceną składa się z następujących składników:

- niezabudowana działka ew. nr 309/25 o pow. 4,0484ha,
- niezabudowana działka ew. nr 309/28 o pow. 0,2215ha.

DOSTĘPNOŚĆ INDYWIDUALNA: Działka ew. nr 309/28 przylega zachodnim bokiem do działki drogowej nr 309/26 stanowiącej własność Gminy (wzdłuż pasa drogowego ulicy Skotnickiej). Wschodnim bokiem przylega do działki nr 309/3 która (zgodnie z ustaleniami telefonicznymi w Urzędzie Miasta i Gminy Szczawnica) stanowi własność Skarbu Państwa.

Działka ew. nr 309/25 przylega zachodnim bokiem do działki ew. nr 309/3 - własność Skarbu Państwa (brak urzędzonej drogi), natomiast na północno - zachodnim krótkim odcinku graniczy z działką 309/24 stanowiącą własność Gminy, wydzieloną pod drogę. Ulica Skotnicka (w dalszej części zwana ulicą Średniak) stanowi urządzoną wąską drogę o nawierzchni z płytek betonowych. *Uwaga: przed południową granicą przedmiotowych działek przy ulicy Skotnickiej znajduje się zakaz wjazdu (dla pojazdów nieuprawnionych) na dalszy odcinek ulicy.*

PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM: Zgodnie z obowiązującym mpzp zatwierdzonym Uchwałą nr XVII/100.2004 Rady Miasta Szczawnica z dnia 26 lipca 2004 roku przedmiotowe działki ew. nr 309/25 i 309/28 położone są w terenach istniejących lasów, symbol planu ZL oraz w części w terenach rolniczych - grunty orne, łąki i pastwiska, symbol planu R, strefie zasilania i strefie ochronnej złóż wód leczniczych, strefa B uzdrowiska Szczawnica, w obszarze i terenie górniczym „Szczawnica I”.

UKSZTAŁTOWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI: Przedmiotowe działki ew. nr 309/25 i 309/28 nie tworzą zwartego kompleksu (oddziela je od siebie wąska działka ew. nr 309/3). Działki położone są w terenie górzystym, ze spadkiem w kierunku południowym. Działka ew. nr 309/25 posiada kształt szerokiego wieloboku o nieregularnym obrysie. Działka ew. nr 309/28 posiada kształt wydłużonego wąskiego wieloboku o nieregularnym obrysie.

STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI: Teren działek ew. nr 309/28 i 309/25 jest nie ogrodzony. Działki wchodzą w skład rozległych kompleksów leśnych, porośnięte są drzewami i krzewami.

CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 część w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg stanu na dzień oględzin - dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
------------	--

Łączna wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności nieruchomości obj. NS1T/00138418/3:

142 389,00 zł

Słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dziewięć złotych

W tym: Działka ew. nr 309/25: 134 515,00 zł // Działka ew. nr 309/28: 7 874,00 zł

Wartość udziału 1/3 cz. w prawie własności nieruchomości DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY:

85.433,00 zł

W tym: Działka ew. nr 309/25: 80.709 zł // Działka ew. nr 309/28: 4.724,00 zł

DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	15 luty 2021r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości:	8 luty 2021r.
AUTOR	mgr inż. Paweł Pomarański biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości i mienia ruchomego tel. 618 057 554
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	15 luty 2021r.

Biorąc pod uwagę powyższe cechy i uwarunkowania rynku oraz nieruchomości szacowanej określono jej wartość dla wymuszonej sprzedaży w wysokości zbliżonej do średniej bonifikaty tj. 35%, a co za tym idzie wartość dla wymuszonej sprzedaży szacowanej nieruchomości stanowi 65% jej oszacowanej wartości rynkowej.

Z uwagi na fakt, że przedmiotem zbycia jest jedynie udział i dodatkowo udział, którego wielkość jest mniejsza od 50% przyjęto dla wartości wymuszonej dodatkowy wskaźnik obniżający o 5%

Wartość dla wymuszonej sprzedaży szacowanej nieruchomości odpowiada zatem 60% jej oszacowanej wartości.

Wartość udziału 1/3 część w prawie własności nieruchomości DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY:

85.433,00 zł

W tym:

**Wartość udziału 1/3 cz. w dz. ew. nr 309/25 - niezabudowanej:
80.709,00 zł**

**Wartość udziału 1/3 cz. w dz. ew. nr 309/28 - niezabudowanej:
4.724,00 zł**

Wartość wymuszonej sprzedaży oszacowano na zlecenie Syndyka.

3.6.1. PRAWA OBCIĄŻAJĄCE NIERUCHOMOŚĆ, KTÓRE POZOSTANĄ W TRYBIE SPRZEDAŻY W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM.

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 NS1T/00138418/3 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 złotych	142.389,00 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dziewięć 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 złotych	
Rafał Klimek	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 złotych	
Kinga Klimek	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 złotych	
Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu	Hipoteka przymusowa do kwoty 47.952,87 złotych	

ustanowione na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr NS1T/00138418/3 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 NS1T/00138418/3 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 wierzycielności	Wartość udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości
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)	142.389,00 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dziewięć złotych 00/100)
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: jedenastacie milionów dwieście trzydzieści cztery tysiące dziewięćset osiemset osiemdziesiąt złotych 80/100)	

Ponadto brak jest ujawnionych w dziale III księgi wieczystej NS1T/00138418/3 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.