

OPINIA

określająca łączną wartość rynkową kompleksu nieruchomości położonych w rejonie ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, gm. Zakopane, pow. tatrzański:

- prawa własności zwartego kompleksu dwóch nieruchomości gruntowych, tj. działki ew. nr 32/2 obj. KW nr NS1Z/00025741/5 oraz działek ew. nr 33 i 522 obj. KW nr NS1Z/00046083/7, na których posadowiony jest budynek pensjonatu (stan surowy otwarty),
- udziału 1/2 w prawie własności działki ew. nr 32/1 obj. KW nr NS1Z/00046551/9, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową
- udziału 1/2 w prawie własności działek ew. nr 36/2 i 37/2 obj. KW nr NS1Z/00019552/8, stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową.

Ww. księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych.

AUTORZY:



Rzeczoznawcy są członkami Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

Kraków, 5 kwietnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPINII				
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem pensjonatu w stanie surowym oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane			
ADRES	Zakopane, gm. Zakopane, rejon ulicy Kościeliskiej			
OBRĘB	0008 Zakopane // 121701_1 Zakopane			
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności			
KSIĘGA WIECZYSTA	NS1Z/00025741/5	NS1Z/00046083/7	NS1Z/00046551/9	NS1Z/00019552/8
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Optima Development Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości		m.in. współwłaściciel w udziale ½ cz.: Optima Development Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości	
OBCIĄŻENIA				
Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW przeprowadzono 25 lutego 2025r., protokoły załączono do opracowania).				
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI				
<p><u>Zakresem</u> opracowania objęto określenie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości położonych w rejonie ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, gm. Zakopane, pow. tatrzański:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prawa własności zwartego kompleksu dwóch nieruchomości gruntowych, tj. działki ew. nr 32/2 obj. KW nr NS1Z/00025741/5 oraz działek ew. nr 33 i 522 obj. KW nr NS1Z/00046083/7, na których posadowiony jest budynek pensjonatu (stan surowy otwarty), ▪ udziału 1/2 w prawie własności działki ew. nr 32/1 obj. KW nr NS1Z/00046551/9, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową ▪ udziału 1/2 w prawie własności działek ew. nr 36/2 i 37/2 obj. KW nr NS1Z/00019552/8, stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową. <p>Dostęp indywidualny: Działki ew. nr 36/2 i 37/2 przylegają swoimi północnymi granicami do pasa drogowego ulicy Kościeliskiej (działki te tworzą prywatną drogę wewnętrzną). Działki ew. nr 32/1, 32/2, 33 oraz 522 nie posiadają prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.</p> <p>STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI: Działki ew. nr 32/1, 36/2 i 37/2 wykorzystywane jako droga wewnętrzna – utwardzone płytami betonowymi oraz częściowo żwirem: Działki ew. nr 32/2 i 33 w części północnej zabudowane budynkiem szerzej opisanym w dalszej części opracowania. Południowe części działek porośnięte roślinnością niepielęgowaną:</p>				
BUDYNEK PENSJONATU NA DZIAŁKACH EW NR 32/2 I 33				
Podstawowe dane technologiczne – zgodnie z projektem:				
Powierzchnia zabudowy:	261,90m²			
Powierzchnia użytkowa:	806,60m²			
Kubatura:	3221,30m³			
Ilość kondygnacji naziemnych:	1+2 w dachu			
Podpiwniczenie:	1 + podbasenie – pomieszczenie techniczne			
<p>Na dzień wizji lokalnej budynek w stanie surowym otwartym - wykonane ściany zewnętrzne i wewnętrzne, kominy, stropy, wewnętrzne schody żelbetowe, konstrukcja dachu (więźbę dachową), pokrycie dachu, obróbki dachu, rynny, częściowo wykonane piony kanalizacyjne i szachty wentylacyjne. Brak stolarki okiennej, stolarki drzwiowej, brak wykończenia wewnętrznego, instalacje nierozprowadzone. Budynek posiada izolację pionową i poziomą, wykonana izolacja dachu.</p> <p>Na skutek działania niekorzystnych czynników atmosferycznych (prawdopodobnie silny wiatr), zawalona jedna ściana szczytowa na poddaszu.</p> <p>Na niższych kondygnacjach widoczne oddziaływanie wilgoci (obiekt prawdopodobnie okresowo zalewany wodą podczas intensywnych opadów atmosferycznych).</p> <p>Podpiwniczenie w dniu oględzin zalane wodą.</p>				
CEL WYCENY	<p>Określenie łącznej wartości rynkowej kompleksu nieruchomości położonych w rejonie ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, gm. Zakopane, pow. tatrzański:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prawa własności zwartego kompleksu dwóch nieruchomości gruntowych, tj. działki ew. nr 			

32/2 obj. KW nr NS1Z/00025741/5 oraz działek ew. nr 33 i 522 obj. KW nr NS1Z/00046083/7, na których posadowiony jest budynek pensjonatu (stan surowy otwarty),

- udziału 1/2 w prawie własności działki ew. nr 32/1 obj. KW nr NS1Z/00046551/9, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową
- udziału 1/2 w prawie własności działek ew. nr 36/2 i 37/2 obj. KW nr NS1Z/00019552/8, stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową

oraz określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży - wg stanu na dzień oględzin oraz poziomu cen na dzień wyceny dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego spółki pod firmą Optima Development Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Bagno 2/69, 00-112 Warszawa, KRS: 0000505061, NIP: 7361718082, REGON: 123088956, na zlecenie wyceny z dnia 19.08.2024 r. spółki Alerion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Syndyka masy upadłości spółki Optima Development Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie, wyznaczonego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 21.05.2024 r. postanowieniem wydanym do sygn. akt KR1S/GU/370/2023.

OKREŚLONE WARTOŚCI:

Łączną wartość rynkową kompleksu nieruchomości położonych w rejonie ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, gm. Zakopane, pow. tatrzański:

-prawa własności zwartego kompleksu dwóch nieruchomości gruntowych, tj. działki ew. nr 32/2 obj. KW nr NS1Z/00025741/5 oraz działek ew. nr 33 i 522 obj. KW nr NS1Z/00046083/7, na których posadowiony jest budynek pensjonatu (stan surowy otwarty),

-udziału 1/2 w prawie własności działki ew. nr 32/1 obj. KW nr NS1Z/00046551/9, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową,

-udziału 1/2 w prawie własności działek ew. nr 36/2 i 37/2 obj. KW nr NS1Z/00019552/8, stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową, wynosi:

6 521 000 zł

(słownie: sześć milionów pięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych)

Łączną WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY kompleksu nieruchomości położonych w rejonie ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, gm. Zakopane, pow. tatrzański:

-prawa własności zwartego kompleksu dwóch nieruchomości gruntowych, tj. działki ew. nr 32/2 obj. KW nr NS1Z/00025741/5 oraz działek ew. nr 33 i 522 obj. KW nr NS1Z/00046083/7, na których posadowiony jest budynek pensjonatu (stan surowy otwarty),

-udziału 1/2 w prawie własności działki ew. nr 32/1 obj. KW nr NS1Z/00046551/9, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową

-udziału 1/2 w prawie własności działek ew. nr 36/2 i 37/2 obj. KW nr NS1Z/00019552/8, stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową, wynosi:

4 890 750 zł

(słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych)

DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN)

5 kwietnia 2025 r.

DATA, na którą określono STAN nieruchomości

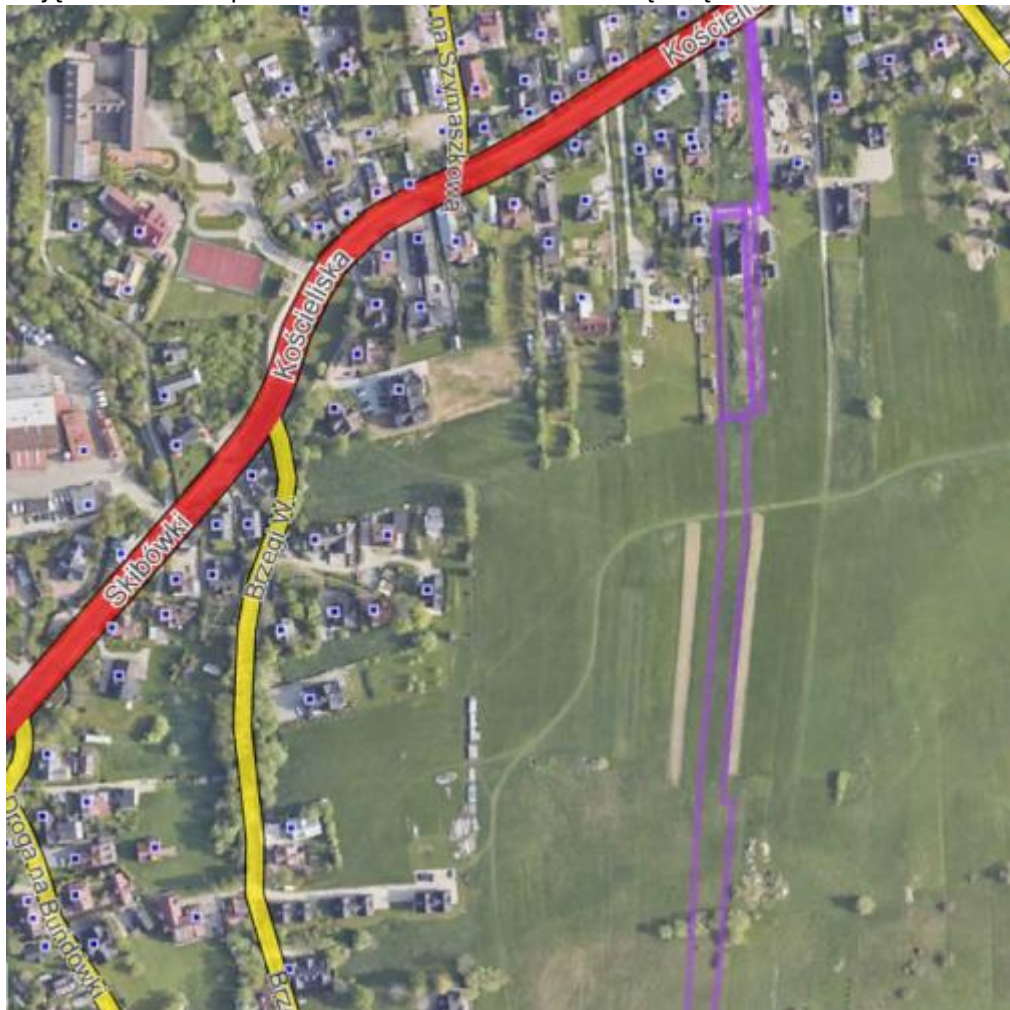
10 września 2024 r.

AUTORZY:

DATA SPORZĄDZENIA OPINII

5 kwietnia 2025 r.

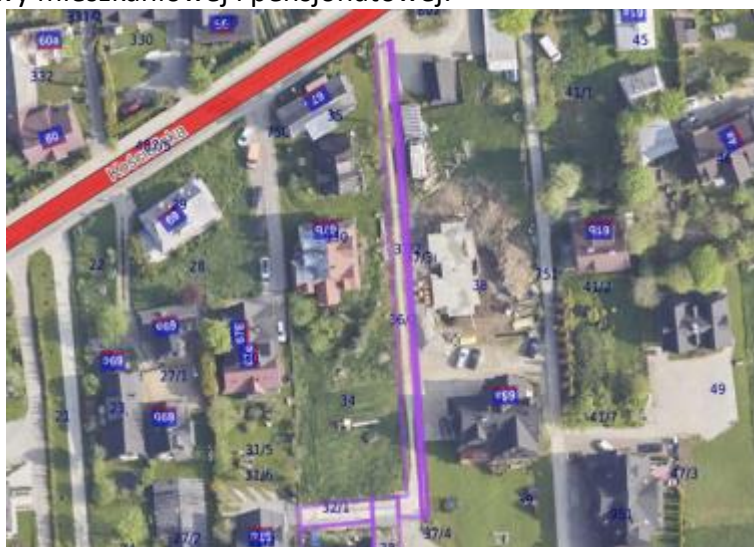
Działki objęte zakresem opracowani – obwiedzione fioletową linią:



mzakopane.e-mapa.net/

OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI, STAN USŁUG I ZAPLECZA BYTOWEGO:

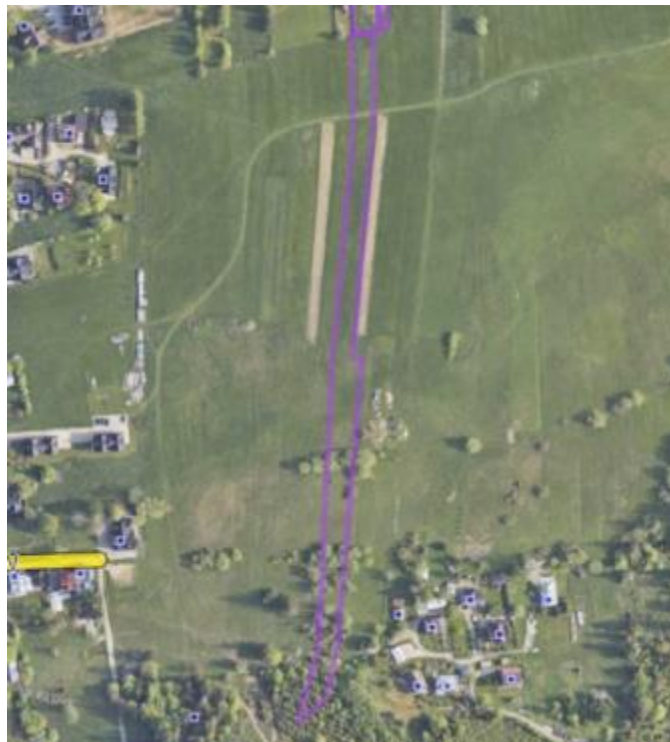
Działki ew. nr 32/1, 36/2 i 37/2, stanowiące wewnętrzną drogę dojazdową usytuowane są pośród zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej:



Działki ew. nr 32/2 i 33 (zabudowane budynkiem pensjonatu) usytuowane są na południowym skraju istniejącej wzdłuż ulicy Kościeliskiej zabudowy. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa i pensjonatowa a od strony południowej rozległe tereny zielone niezainwestowane.



Działka ew. nr 522 usytuowana głównie w otoczeniu rozległych terenów zielonych. W części północnej przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej a od strony południowej usytuowana jest w niewielkiej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej:



W okolicy brak obiektów mogących negatywnie wpływać na stan środowiska naturalnego oraz powietrza atmosferycznego.

Wszelkie obiekty użyteczności publicznej oraz infrastruktura handlowo-usługowa dostępne w Zakopanem.

► **DOSTĘPNOŚĆ:**

Komunikacja publiczna w Zakopanem oparta jest głównie na sieci prywatnych busów.

Ulicą Kościeliską kursują dwie linie autobusowe komunikacji miejskiej:



zakopane.pl/komunikacjamiejska

Dostęp indywidualny:

Działki ew. nr 36/2 i 37/2 przylegają swoimi północnymi granicami do pasa drogowego ulicy Kościeliskiej (działki te tworzą prywatną drogę wewnętrzną).

Działki ew. nr 32/1, 32/2, 33 oraz 522 nie posiadają prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

► **WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Działka ew. nr 522 usytuowana w oddaleniu od przebiegu infrastruktury technicznej.

Pozostałe działki usytuowane w bezpośrednim zasięgu mediów.

Przez teren działek ew. nr 36/2 i 32/1 przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna i ciepłownicza.



<https://mzakopane.e-mapa.net>

► **UKSZTAŁTOWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI:**

Działka ew. nr 36/2 w formie wąskiego i długiego pasa – stanowi wewnętrzną drogę dojazdową.

Działka ew. nr 37/2 w formie bardzo wąskiego pasa zwężającego się od strony północnej – działka stanowi dopełnienie pasa drogi wewnętrznej biegnącego po działce ew. nr 36/2.

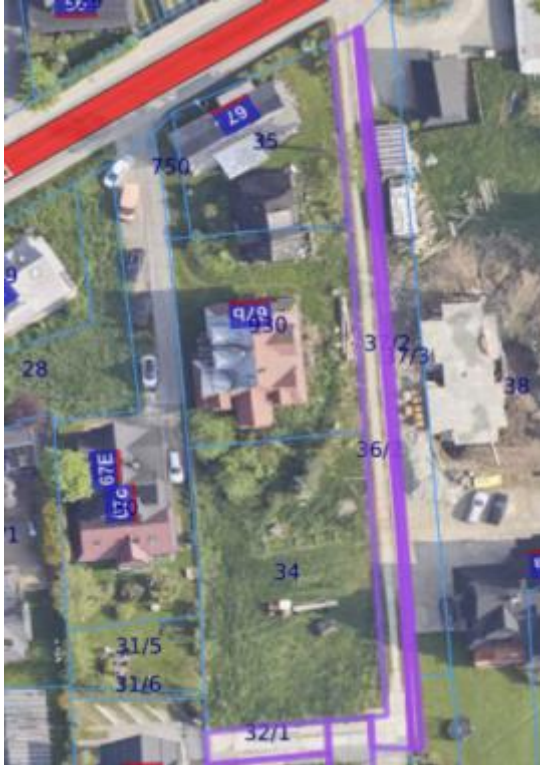
Działka ew. nr 32/1 w formie wąskiego prostokąta – stanowi fragment drogi wewnętrznej.

Działka ew. nr 32/2 w formie regularnego prostokąta, teren z niewielką różnicą wysokości.

Działka ew. nr 33 w formie wąskiego i długiego prostokąta – stanowi dopełnienie do działki ew. nr 32/2.

Działka ew. nr 522 w formie bardzo długiego, wąskiego i nieregularnego pasa. Teren pofalowany, z różnicą wysokości.

Ukształtowanie poszczególnych działek zobrazowano na poniższej grafice:



mzakopane.e-mapa.net

Warunków wodnych i geologicznych nie badano.

Autor nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowej nieruchomości.

Znak sprawy: GG-RDG 6621.1.4449 2024

STAROSTA TATRZAŃSKI
ul. Chramcówki 15
34-500 Zakopane

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
 Powiat: **tatrzański**
 Jednostka ewidencyjna: **121701_1, Zakopane**
 Obręb ewidencyjny: **0008, 008**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-09-2024 12:37:48

Nr jednostki rejestrowej: **G632**Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	OPTIMA DEVELOPMENT POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Nowy Świat 66, 00-357 Warszawa

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
32/2 121701_1.0008.32/2		0.1623	ŁIV PsV	0.1264 0.0359	NS1Z/00025741/5

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.1623 ha

Słownie: jeden tysiąc sześćset dwadzieścia trzy metry kwadratowe

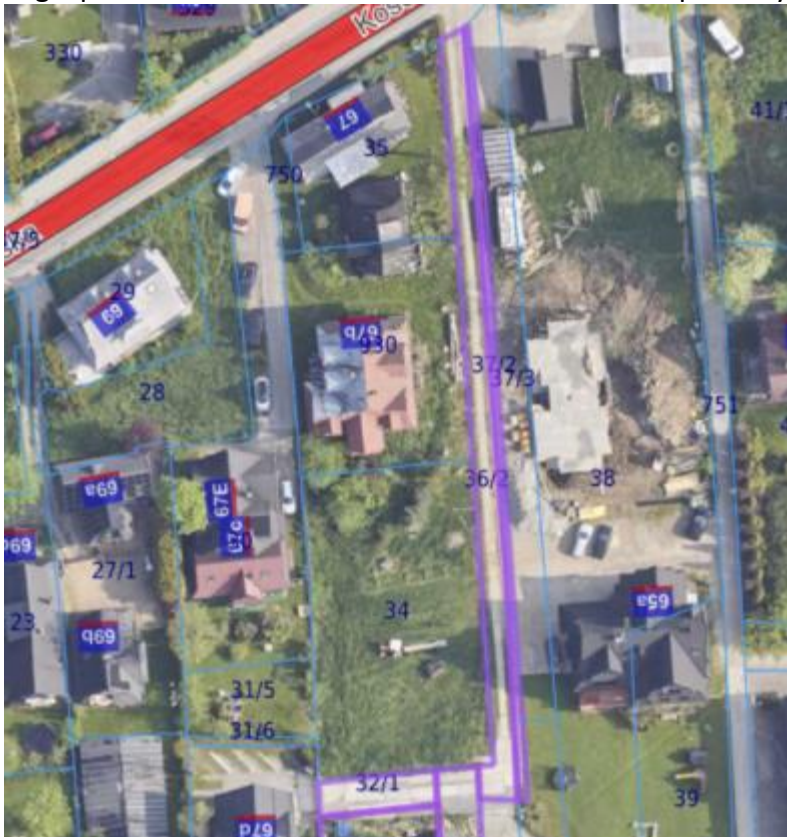
Oznaczenia użytków i klas

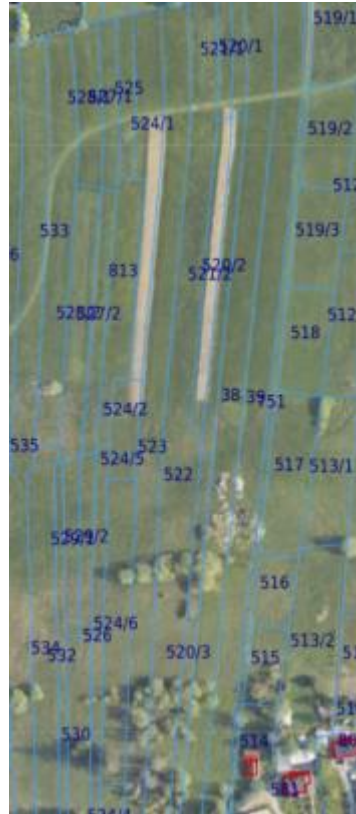
ŁIV - Łąki trwałe

PsV - Pastwiska trwałe

► **STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Zagospodarowanie nieruchomości zobrazowano na poniższych grafikach:





Działki ew. nr 32/1, 36/2 i 37/2 wykorzystywane jako droga wewnętrzna – utwardzone płytami betonowymi oraz częściowo żwirem:



Działki ew. nr 32/2 i 33 w części północnej zabudowane budynkiem szerzej opisanym w dalszej części opracowania. Południowe części działek porośnięte roślinnością niepielęgowaną:



Działka ew. nr 522 niezagospodarowana – porośnięta niepielęgowaną roślinnością trawiastą a w części południowej drzewami.

2.2. BUDYNEK PENSJONATU NA DZIAŁKACH EW NR 32/2 I 33



► **Podstawowe dane technologiczne – zgodnie z projektem:**

Powierzchnia zabudowy:	261,90m²
Powierzchnia użytkowa:	806,60m²
Kubatura:	3221,30m³
Ilość kondygnacji naziemnych:	1+2 w dachu
Podpiwniczenie:	1 + podbasenie – pomieszczenie techniczne

Na dzień wizji lokalnej budynek w stanie surowym otwartym - wykonane ściany zewnętrzne i wewnętrzne, kominy, stropy, wewnętrzne schody żelbetowe, konstrukcja dachu (więźbę dachową), pokrycie dachu, obróbki dachu, rynny, częściowo wykonane pionowe kanalizacyjne i szachty wentylacyjne.

Brak stolarki okiennej, stolarki drzwiowej, brak wykończenia wewnętrznego, instalacje nierozprowadzone.

Budynek posiada izolację pionową i poziomą, wykonana izolacja dachu.

Na skutek działania niekorzystnych czynników atmosferycznych (prawdopodobnie silny wiatr), zawalona jedna ściana szczytowa na poddaszu.

Na niższych kondygnacjach widoczne oddziaływanie wilgoci (obiekt prawdopodobnie okresowo zalewany wodą podczas intensywnych opadów atmosferycznych).

Podpiwniczenie w dniu oględzin zalane wodą.

Budynek formą nawiązuje do tradycyjnej architektury Podhala. Obiekt zaprojektowany z podziałem na dwie części: mieszkalną oraz ogólnodostępną.

Część mieszkalna zaprojektowana dla 10 osób, składa się 5 jednostek mieszkalnych z własnymi łazienkami, rozmieszczonych następująco:

- na parterze 1 pokój z łazienką
- na piętrze 2 jednostki mieszkalne z łazienkami; w tym jedna dwu pokojowa
- na poddaszu 2 jednostki mieszkalne z łazienkami

Program części ogólnodostępnej obejmuje:

- salon i jadalnię dla 10 osób na parterze wraz z zapleczem kuchennym
- basen w kondygnacji przyziemia

Zestawienie powierzchni zgodnie z projektem:

Kondygnacja	Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia [m2]
Piwnica	0.01	Podbasenie	81,1
	0.02	Magazynek	4,7
	0.03	Magazynek	4,4
	0.04	Klatka schodowa	7,8
Piwnice razem:			98
Przyziemie	1.01	Sauna	7,2
	1.02	Basen	113,4
	1.03	Kotłownia	21,1
	1.04	Korytarz	4,9
	1.05	Wc	2,1
	1.06	Szatnia	1,7
	1.07	Przedsionek	5,3
	1.08	Klatka schodowa	9,3
	1.09	Przedsionek	9,3
	1.10	Pomieszczenie socjalne	9,8
	1.11	Łazienka	3,3
	1.12	Garaż	50,4
	1.13a	Magazyn bielizny brudnej	5,8
	1.13b	Magazyn bielizny czystej	6
Przyziemie razem:			249,6
Parter	2.01	Weranda	28,7
	2.02	Salon	69,4
	2.03	Jadalnia	16
	2.04	Zmywalnia	4,4
	2.05	Zaplecze kuchenne	24,5
	2.06	Pokój	16,5
	2.07	Łazienka	5,5
	2.08	Przedpokój	4
	2.09	Spźarnia	3,2
	2.10	Przedsionek	1,7
	2.11	Przedpokój	6,1
	2.12	Hall	7
	2.13	Klatka schodowa	21,6
	2.14	Wiatrołap	4,8
Parter razem:			213,4
Piętro	3.01	Weranda	17,2
	3.02	Łazienka	14,1
	3.03	Sypialnia	40,7

	3.04	Garderoba	8,1
	3.05	Garderoba	5
	3.06	Pokój	24
	3.07	Korytarz	4,8
	3.08	Przedpokój	7
	3.09	Pokój	20,8
	3.10	Łazienka	5,7
	3.11	Klatka schodowa	20,8
	3.12	Pokój administracyjny	12,6
	Razem piętro:		180,8
Poddasze	4.01	Sypialnia	16
	4.02	Łazienka	3,9
	4.03	Pokój	14,5
	4.04	Hall	4,6
	4.05	Pokój	12,2
	4.06	Łazienka	2,4
	4.07	Klatka schodowa	11,2
	Poddasze razem:		64,8
Powierzchnia łączna:			806,6

Podstawowe elementy konstrukcyjne – zgodnie z projektem

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe
Ściany żelbetowe, betonowe – wylewane

Ściany zewnętrzne przyziemia do poziomu terenu: ściana żelbetowa, betonowa; izolacja p.wilgociowa, polistyren ekstrudowany, okładzina kamienna

Ściany zewnętrzne przyziemia ponad terenem: ściana z bloczków betonowych, styropian ekstrudowany, okładzina kamienna

Ściany zewnętrzne: pustaki ceramiczne, styropian, tynk mineralny na siatce

Ściany wewnętrzne: pustaki ceramiczne

Stropy: płyta żelbetowa monolityczna

Schody wewnętrzne: o konstrukcji żelbetowej, monolitycznej,

Dach: konstrukcja drewniana krokwiowo-jętkowa, pokrycie dachówką ceramiczną

Elementy wykończenia wewnątrz:

W dniu oględzin budynek w stanie surowym otwartym.

Stan techniczny: inwestycja przerwana, od kilku lat budynek niezabezpieczony przed szkodliwymi oddziaływaniami warunków atmosferycznych. Niże kondygnacje cyklicznie zalewane wodami gruntowymi oraz opadowymi.

Dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin:





