

Opole 28.09.2018

Dotyczy:

wykonanie operatu szacunkowego powykonawczego w celu określenia wartości nieruchomości na wynajem tj. trzech budynków wielorodzinnych ze 102 lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem dla osób starszych, na nieruchomości gruntowej (dz. 26/8, 28/7, 124/19) przy ul. Dambonia 3 w Opolu.

Odpowiedzi na pytania z dnia 25, 26 i 27.09.2018 r.

Odpowiedzi na zapytania z dn. 25-09-2018 r.

- Jaki okres czasu jest przewidywany na realizację umowy?

Zamawiający przewiduje udostępnienie budynków na potrzeby wizji lokalnej od dnia 22.10.2018 r.

Termin realizacji zamówienia - do dnia 10.12.2018 r.

- Jaki jest stan wykończenia lokali?

Mieszkania „pod klucz” – zgodnie z poniższym opisem:

Podłogi:

- W pokojach z aneksami kuchennymi – panele,
- W łazienkach i przedpokoju – płytki ceramiczne
- W korytarzach – płytki ceramiczne

Ściany:

- W pokojach z aneksami kuchennymi i przedpokojach – tynki gipsowe malowane
- W łazienkach – płytki ceramiczne
- W korytarzach – tynki gipsowe malowane

Wyposażenie aneksu kuchennego:

Każdy aneks kuchenny będzie wyposażony w kuchenkę elektryczną oraz zlewozmywak,

Wyposażenie łazienek:

Każda łazienka będzie przystosowana dla osób niepełnosprawnych i wyposażona w:

- natryski bezprogowe
- toalety
- umywalki

- Jakie dokumenty zostaną udostępnione rzeczoznawcy w celu wykonania wyceny?

- numer księgi wieczystej,
- dokument potwierdzający tytuł prawny do nieruchomości
- pozwolenie na budowę,
- pozwolenie na użytkowanie (niezwłocznie po uzyskaniu)
- dokumenty techniczne budynku zawierające ogólną charakterystykę budynku wraz z parametrami technicznymi oraz rzutami poszczególnych kondygnacji
- decyzja o warunkach zabudowy,

Odpowiedzi na pytania z dn. 26-09-2018 r.

1. Doprecyzowanie, co rozumieją Państwo pod pojęciem "operat szacunkowy powykonawczy"

Wycena nieruchomości istniejącej (nie projektowanej), według wartości bieżącej, nie przyszłej, wycena wykonana zgodnie z wymogami Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Dla jakiego celu ma być sporządzony operat szacunkowy

Wycena dla celów zabezpieczenia wierzytelności BGK

3. Jaką dokumentację Zleceniodawca przekazuje Wykonawcy na potrzeby sporządzenia operatu

Zgodnie z odpowiedzią na zapytanie z dn. 25.09.2018 r.

4. Podanie numerów ksiąg wieczystych nieruchomości podlegających wycenie,

Numer księgi wieczystej zostanie podany wybranemu Oferentowi

5. Czy był już wykonywany operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości i czy będzie on udostępniony do wglądu wybranemu oferentowi,

Tak, operat został już wykonywany i może zostać udostępniony do wglądu wybranemu Oferentowi, po uzyskaniu zgody wcześniejszego rzeczoznawcy

6. Czy dysponują Państwo dokumentacją techniczną (budowlaną) przedmiotowej nieruchomości,

Tak, dysponujemy dokumentacją techniczną (budowlaną) przedmiotowej nieruchomości

7. Czy operat szacunkowy ma zawierać szkic oraz inwentaryzację powierzchni użytkowej budynków oraz lokali

Te kwestie regulują: „Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK”

Odpowiedzi na pytania z dn. 27-09-2018 r.

- Czy w budynkach znajdują się jakieś przynależności (np. strych, piwnica)? Jeśli tak, to czy są one na ten moment przypisane do konkretnych lokali?

Tak, w budynkach znajduje się piwnica. Każdy lokal mieszkalny ma przypisaną komórkę lokatorską.

- Czy lokale mieszkalne posiadają już ustalone udziały w nieruchomości wspólnej? Na jakim etapie będzie to określone?

Informacja o udziałach w nieruchomości wspólnej będzie przekazana wybranemu Oferentowi

-Czy w sytuacji, gdzie do wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi dojdzie się poprzez określenie wartości wszystkich lokali mieszkalnych, wymagane jest również określenie osobno wartości samego gruntu?

Tak, zgodnie z wytycznymi BGK

Prezes Zarządu

Tomasz Macias

