



„POSESJA – BIS” RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Robert Karlicki

58-500 Jelenia Góra, ul. Teatralna nr 14 lok. 2

tel/fax 75 64 78 151 kom. 502 491 977

biuro@posesja.org.pl www.posesja.org.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI: GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

położonej w: Jeleniej Górze, gmina Jelenia Góra Miasto, powiat jeleniogórski,
województwo dolnośląskie

adres: Jelenia Góra, ul. Chełmońskiego nr 9

OZNACZENIE WEDŁUG KATASTRU NIERUCHOMOŚCI

- **jednostka ewidencyjna: 026101_1, Jelenia Góra**
- **jednostka rejestrowa: G.43**
- **nazwa obrębu: 0032 - 32**
- **numer działki: 180, AM 2**
- **numer księgi wieczystej: JG1J/00000353/7**

CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia kredytu.



Opracowanie:
Robert Karlicki

SPIS TREŚCI

*** WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

1. Podstawy formalno - prawne

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny
- 1.3. Cel wyceny
- 1.4. Podstawy formalne wyceny
- 1.5. Podstawy prawne wyceny
- 1.6. Źródła informacji
- 1.7. Materiały pomocnicze
- 1.8. Daty istotne dla wykonania operatu szacunkowego

2. Dane o nieruchomości

- 2.1. Stan prawny
- 2.2. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- 2.3. Charakterystyka nieruchomości gruntowej
- 2.4. Opis budynków

3. Opinia o wartości

- 3.1. Podstawy i metody wyceny
- 3.2. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny
- 3.3. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości
- 3.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości metodą porównywania parami
- 3.5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości

4. Wynik końcowy

5. Klauzule publikacji i wykorzystania

Załączniki:

- wydruk księgi wieczystej
- dokumentacja fotograficzna
- wypis z rejestru gruntów
- wyrys z mapy ewidencyjnej
- ocena ryzyka

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
1. Położenie nieruchomości	Jelenia Góra, ul. Chełmońskiego nr 9, gmina Jelenia Góra Miasto, powiat jeleniogórski, województwo dolnośląskie
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - jednostka ewidencyjna: 026101_1, Jelenia Góra - jednostka rejestrowa: G.43 - nazwa obrębu: 0032 - 32 - nr działki: 180, AM 2 - powierzchnia działki: 0,0968 ha - powierzchnia użytkowa budynku: 505,40 m²
3. Numer księgi wieczystej	JG1J/00000353/7 - prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze
4. Określenie praw do nieruchomości	Prawo własności
5. Krótki opis nieruchomości (rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie)	
<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona ewidencyjnie jako działka nr 180 - obręb 0032 o powierzchni 968 m² położona w Jeleniej Górze przy ul. Chełmońskiego nr 9. Kształt działki regularny. Teren położony na stoku, zagospodarowany i ogrodzony. Na działce znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 505,40 m² oraz budynek garażowy o powierzchni użytkowej 43,90 m². Dojazd do działki utwardzoną drogą publiczną. Teren jest uzbrojony w sieci: energetyczną i teletechniczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.</p> <p>Według ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra teren wycenianej nieruchomości jest położony na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem „MW”, dla którego ustalono podstawowe przeznaczenie: tereny, na których preferuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych.</p>	
6. Cel dokonanej wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia kredytu.
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym	<ul style="list-style-type: none"> • podejście, metoda: podejście porównawcze, metodą porównywania nieruchomości parami • wartość rynkowa prawa własności: 2.741.800,- zł
8. Daty	
<ul style="list-style-type: none"> • data sporządzenia operatu szacunkowego: 14.12.2016 r. • data, na którą określono wartość: 14.12.2016 r. • data, na którą określono stan nieruchomości: 14.12.2016 r. • data dokonania oględzin: 21.07.2016 r. i 12.12.2016 r. 	
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć, podpis	
Robert Karlicki	

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Jeleniej Górze przy ul. Chełmońskiego nr 9 – gmina Jelenia Góra Miasto, powiat jeleniogórski, województwo dolnośląskie. Nieruchomość oznaczona jest geodezyjnie jako działka nr **180**, AM 2, obręb 0032 - 32. Dla nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr JG1J/00000353/7.

1.2. ZAKRES WYCENY

Wyceną jest objęte prawo własności do nieruchomości.

1.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia kredytu.

1.4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie właściciela nieruchomości.

1.5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.)
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo bankowe* (Dz.U. z 1997 r. nr 140, poz. 929 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. Nr 207, poz. 2109)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. Nr 196, poz. 1628)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. 165, poz. 985)

1.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Wgląd do księgi wieczystej
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej
- Inwentaryzacja szkicowa budynku z 2016 r. (do wglądu)
- Operat szacunkowy nieruchomości z 2014 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Informacja katastralna: geoportal.jeleniagora.pl; podgik.jgora.pl
- Wizja lokalna na nieruchomości – dokumentacja zdjęciowa
- Dane o transakcjach na nieruchomości na lokalnym rynku – ewidencja sprzedaży

1.7. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM).
- Analiza lokalnego rynku nieruchomości – zbiór własny.
- Cyran M., Kraczkowski J.: *Przykłady wycen nieruchomości*. Wyd. IDM, 2015.
- Dydenko J. (red.): *Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe*. Wyd. Wolters Kluwer S.A., 2015.
- Kisilowska H. (red.): *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*. Wyd. LexisNexis, 2011.
- Leksykon rzeczoznawcy majątkowego. Wyd. PFSRM, 2004.
- Wilkowska-Kołąkowska D.: *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzecznawstwo majątkowe*. Wyd. LexisNexis, 2012.

1.8. DATY ISTOTNE DLA WYKONANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 14.12.2016 r.
- data, na którą określono wartość: 14.12.2016 r.
- data, na którą określono stan nieruchomości: 14.12.2016 r.
- data dokonania oględzin: 21.07.2016 r. i 12.12.2016 r

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Wyciąg z księgi wieczystej nr JG1J/00000353/7

DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE	
LP 1	
NUMER DZIAŁKI	180
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	026101_1.0032.180
OBREB EWIDENCYJNY	0032, 32
POŁOŻENIE	Województwo dolnośląskie, powiat M. Jelenia Góra, gmina Jelenia Góra M., Jelenia Góra
ULICA	Chelmońskiego
SPOSÓB KORZYSTANIA	B – tereny mieszkaniowe
OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI	0,0968 ha
BUDYNKI	
LP 1	
POŁOŻENIE	Województwo dolnośląskie, powiat M. Jelenia Góra, gmina Jelenia Góra M., Jelenia Góra
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	026101_1.0032.180
NAZWA ULICY NR PORZĄDKOWY BUDYNKU	Chelmońskiego 9
LICZBA KONDYGNACJI	4,0
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	505,40 m²
PRZEZNACZENIE BUDYNKU	Budynek mieszkalny
ODRĘBNOŚĆ	Nie
LP 2	
POŁOŻENIE	Województwo dolnośląskie, powiat M. Jelenia Góra, gmina Jelenia Góra M., Jelenia Góra
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	026101_1.0032.180
NAZWA ULICY NR PORZĄDKOWY BUDYNKU	Chelmońskiego 9
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	43,90 m²
PRZEZNACZENIE BUDYNKU	Budynek transportu i łączności
ODRĘBNOŚĆ	Nie
DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
<i>Brak wpisów</i>	
DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ	
LP 1	
OSOBA FIZYCZNA	Filip Adam Wiśniewski, syn Adama i Joanny Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
LP 2	
OSOBA FIZYCZNA	Joanna Wiśniewska, córka Tadeusza i Anny Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
LP 1	
NUMER WPISU	2
RODZAJ WPISU	Ograniczone prawo rzeczowe
TREŚĆ WPISU	Nieodpłatna służebność przesyłu obejmująca korzystanie z urządzeń, polegające na prawie korzystania z nieruchomości w zakresie eksploatacji, modernizacji, rozbudowy, nadzoru, konserwacji, remontów, wymiany oraz bieżącej obsługi infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej własność Telekomunikacji Polskiej S.A.
INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ	Telekomunikacja Polska S.A. z/s w Warszawie
DZIAŁ IV: HIPOTEKI	
LP 1	
NUMER HIPOTEKI	2
RODZAJ HIPOTEKI	Hipoteka umowna
SUMA	652500,- zł
WIERZYCIEL HIPOTECZNY	ING Bank Śląski S.A. Oddział w Jeleniej Górze z/s w Katowicach

2.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren wycenianej nieruchomości jest położony w obszarze nie objętym ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 625/LXXII/2010 z dnia 28 września 2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 383.XXXVIII.2013 z dnia 28 maja 2013 r., teren działki nr 180 jest położony na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem „MW”, dla którego ustalono podstawowe przeznaczenie: tereny, na których preferuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych.

2.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

JELENIA GÓRA – miasto powiatowe w południowo – zachodniej części województwa dolnośląskiego, położone nad rzeką Bóbr, w Kotlinie Jeleniogórskiej, którą otaczają Karkonosze, najwyższe pasmo Sudetów, Góry Izerskie, Kaczawskie i Rudawy Janowickie. Jest to największe miasto w tym rejonie Polski, do niedawna jako miasto wojewódzkie, obecnie miasto grodzkie. Jelenia Góra liczy obecnie ok. 90.000 tys. mieszkańców. Przez miasto przebiega droga międzynarodowa łącząca Wrocław z granicą polsko – czeską (przejście graniczne w Jakuszycach) i jest to droga prowadząca do Wiednia i Pragi oraz prowadzi droga krajowa w kierunku granicy z Niemcami (przejścia w Jędrzychowicach i Zgorzelcu) i jest to droga w kierunku Berlina. Największy ośrodek administracyjno – gospodarczy i akademicki Karkonoszy i Pogórza.

UL. CHEŁMOŃSKIEGO – ulica o znaczeniu lokalnym, odchodząca od ul. Sudeckiej i okrążająca park (teren Wzgórza Kościuszki i cmentarza komunalnego) aż do ul. Mickiewicza. Wzdłuż ulicy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w tym zabytkowa – dawne wille niemieckie) oraz tereny parkowe. Niewielkie natężenie ruchu samochodowego – ulica służy przede wszystkim jako droga dojazdowa do posesji. Bardzo dobre połączenie ze śródmieściem oraz drogami wylotowymi z miasta.

SASIEDZTWO – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Muzeum Karkonoskie, Ośrodek Szkolenia Kierowców LOK, teren parku i dalej cmentarza, sąd okręgowy, basen miejski.

DZIAŁKA - nieruchomość zabudowana oznaczona ewidencyjnie jako działka nr **180** - obręb 0032 o powierzchni 968 m² położona w Jeleniej Górze przy ul. Chełmońskiego nr 9. Kształt działki regularny. Teren położony na stoku, zagospodarowany i ogrodzony. Na działce znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej **505,40 m²** oraz budynek transportu i łączności (garaż) o powierzchni użytkowej **43,90 m²**. Dojazd do działki utwardzoną drogą publiczną. Teren jest uzbrojony w sieci: energetyczną i teletechniczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

2.4. OPIS BUDYNKÓW

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, o czterech kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony. Obecnie budynek jest użytkowany jako mieszkalny. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej: murowany z cegły. Stropy ceramiczne i konstrukcji drewnianej. Dach czterospadowy, mansardowy, konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa drewniana i płycinowo-płytowa. Ściany wewnętrzne otynkowane i pomalowane farbami emulsyjnymi, na poziomie parteru częściowo obłożone drewnem. W łazienkach i kuchni ściany częściowo obłożone płytkami ceramicznymi. Posadzki, podłogi: z desek drewnianych łączonych na wpust i pióro, lakierowanych, parkietu drewnianego, płytek ceramicznych i wykładziny dywanowej. Schody wewnętrzne konstrukcji drewnianej z balustradą drewnianą. Schody zewnętrzne betonowe w obudowie murowanej z cegły. Elewacja ocieplona, z wyprawą z mas tynkarskich. Budynek jest wyposażony w instalacje: elektryczną, teletechniczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Ogrzewanie budynku: piecem gazowym znajdującym się w kotłowni na poziomie przyziemia. W roku 2013 budynek przeszedł modernizację i remont generalny. Stan techniczny budynku – bardzo dobry, standard wykończenia pomieszczeń – wysoki.

Powierzchnia użytkowa budynku: **505,40 m²**

Budynek garażu – budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany. Strop konstrukcji drewnianej. Dach konstrukcji drewnianej, jednospadowy, kryty dachówką. Stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa płycinowo-płytowa. Ściany otynkowane i pomalowane farbami emulsyjnymi. Sufit podwieszony. Posadzki wyłożone płytkami ceramicznymi. Elewacja otynkowana. Budynek jest wyposażony w instalacje: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i wentylacji grawitacyjnej.

Powierzchnia użytkowa budynku: **43,90 m²**

Zagospodarowanie terenu: przyłącza sieci infrastruktury, ogrodzenie terenu, miejsca postojowe. Wokół budynku zieleń urządzona i obiekty małej architektury.

3. OPINIA O WARTOŚCI

3.1. PODSTAWY I METODY WYCENY

- W wyniku wyceny dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości tj. takiej jej ceny, która jest możliwa do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - strony umowy są od siebie niezależne i nie działają w sytuacji przymusowej,
 - mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny na wynegocjowanie warunków, biorąc pod uwagę jej charakter i stan lokalnego rynku.
- W wyniku wyceny dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem:
 - stanu prawnego nieruchomości na dzień wyceny,
 - stanu użytkowego wycenianej nieruchomości.
- Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjmuje się **podejście porównawcze**, które jest zalecane jako właściwe dla wyceny nieruchomości gruntowych.
- Zgodnie z art. 153 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
- W Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* w podejściu porównawczym mają zastosowanie metody porównywania parami, korygowania ceny średniej albo analizy statystycznej rynku. Dla określenia wartości nieruchomości zdecydowano się na zastosowanie **metody porównywania parami**.
- Przy tej metodzie do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej trzy nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
- Ustalona wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku nieruchomości i odpowiada cenie jaką można uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży.

- Ustalona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT i innych opłat jakie nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

3.2. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

Rodzaj nieruchomości, dotychczasowy sposób jej użytkowania oraz liczba możliwych do przyjęcia nieruchomości porównawczych, które były przedmiotem obrotu rynkowego wskazuje, aby dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosować metodę porównania parami. *“Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno, z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”* (Dz. U. Nr 46, poz. 543).

Procedura postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównania parami polega na:

- zdefiniowaniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określeniu cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym,
- opisanie i scharakteryzowaniu wycenianej nieruchomości poprzez przyzmat zdefiniowanych cech rynkowych,
- wyborze od 3 do 5 nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu na rynku i których cechy i ceny transakcyjne są znane,
- zestawieniu parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi,
- wyborze cech różnicujących dla każdej z par,
- określeniu poprawek kwotowych pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi,
- określeniu wartości nieruchomości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej,
- określeniu wartości nieruchomości jako średniej ważonej z wartości uzyskanych z porównań poszczególnych par według wzoru:

$$(W_1 * \alpha_1 + W_2 * \alpha_2 + \dots + W_n * \alpha_n) / (\alpha_1 + \alpha_2 + \dots + \alpha_n)$$

gdzie α oznacza współczynnik wiarygodności do określonej pary porównawczej ustalony przez rzeczoznawcę.

- W wypadku gdy wszystkie pary porównawcze są traktowane z jednakowym zaufaniem stosowany jest wzór .

$$(W1 * \alpha1 + W2 * \alpha2 + \dots + W3 * \alpha3) / n$$

3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Ustalenie rynku lokalnego

Rodzaj rynku – zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w studium oraz aktualnym sposobem użytkowania nieruchomości za właściwy do niniejszej wyceny przyjęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej.

Obszar rynku – podczas badania transakcji dla potrzeb niniejszej analizy określono zakres terytorialny rynku nieruchomości. Analizie poddano rynek nieruchomości na obszarze miasta Jeleniej Góry oraz innych miejscowości powiatu jeleniogórskiego.

Okres badania cen – lata 2014 – 2016.

W okresie badania cen, na rynku objętym analizą, transakcji na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi na obszarze poddanym analizie było kilkadziesiąt, ale nie wszystkie odpowiadają swoimi cechami nieruchomości będącej przedmiotem wyceny – zwłaszcza pod kątem powierzchni użytkowej budynku oraz jego charakterystyki architektonicznej, stanu technicznego i standardu wykończenia. Spośród nich wybrano te najbardziej podobne:

Tabela 1. Wykaz transakcji będących podstawą do określenia wartości wycenianej nieruchomości

Lp	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Jelenia Góra, ul. Fabryczna	05.2016	530,00	1628200	3072
2	Jelenia Góra, ul. Wzgórze Wandy	03.2015	396,00	1400000	3535
3	Jelenia Góra, ul. Zamoyskiego	03.2015	941,00	3075000	3268
4	Jelenia Góra, ul. Wiejska	03.2015	260,00	1353000	5204
5	Jelenia Góra, ul. Podgórze	05.2014	169,80	705000	4152
6	Sosnówka, ul. Jeleniogórska	10.2015	160,00	700000	4375
7	Karpacz, ul. Sarnia	11.2014	566,00	2600000	4594
8	Karpacz, ul. Obrońców Pokoju	03.2014	877,64	3408000	3883
9	Karpacz, ul. Kasprowicza	06.2014	359,09	1405000	3913
10	Szklarska Poręba, ul. 1 Maja/ Objazdowa	12.2014	544,00	1600000	2941

Dla potrzeb wyceny, do dalszej analizy przyjęto transakcje na nieruchomości z poz. 2, 4 i 7. Za podstawowe kryteria wyboru niniejszych nieruchomości określono: stan techniczny i standard budynku, funkcję oraz powierzchnię użytkową.

Zbyt mała ilość transakcji na nieruchomości porównawcze na obszarze lokalnego rynku nie pozwala na ustalenie trendu czasowego zmiany cen. Jednak obserwując ceny jednostkowe nieruchomości w okresie lat 2014-2016 zauważalny jest stały, stabilny poziom cen. Wobec powyższego w niniejszej wycenie przyjmuje się trend czasowy = „0”.

Ustalenie ceny minimalnej, ceny maksymalnej oraz ΔC na podstawie danych z rynku lokalnego:

Cenę minimalną	C_{\min}	=	2.941,- zł/m ²
Cenę maksymalną	C_{\max}	=	5.204,- zł/m ²
Różnicę cen	ΔC	=	2.263,- zł/m ²

2. Określenie liczby i wag cech rynkowych

Niewielka liczba transakcji odnotowanych na rynku nie pozwala na ustalenie prawidłowości zachowania rynku w sposób statystyczny, stąd przy ustalaniu rynkowych atrybutów nieruchomości oparto się na wywiadzie środowiskowym, badaniu preferencji nabywców, a także na informacjach pochodzących od nabywców tego rodzaju nieruchomości. Istotnym elementem wiedzy są też doświadczenia własne.

Cechą, która w największym stopniu wpływa na osiągnięte ceny transakcyjne nieruchomości mieszkalnych jest ich **lokalizacja ogólna**. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone na terenie Jeleniej Góry, Karpacza, Szklarskiej Poręby oraz miejscowości mniejszych, które przylegają do nich. Na obszarach innych miejscowości ceny są niższe. W obrębie jednego miasta największe ceny jednostkowe uzyskują nieruchomości położone na terenie śródmieścia lub innych, dobrze skomunikowanych z centrum (w tym - dostępność połączeń komunikacji miejskiej), modnych dzielnic miasta, przy dobrym dostępie do lokalnego handlu i usług (w tym usług publicznych).

Duży wpływ na wartość posiada także **lokalizacja szczegółowa** warunkująca **ścisłość** nieruchomości. Niepożądana jest lokalizacja w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego, w sąsiedztwie uciążliwych zakładów przemysłowych czy też w rejonach wysoko zurbanizowanych. Korzystnie na ceny wpływa sąsiedztwo terenów zielonych, zabudowy mieszkalnej (osiedli), dróg utwardzonych o niewielkim natężeniu ruchu.

Istotny jest również **dostęp do nieruchomości** (jakość i stan drogi dojazdowej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej).

Następną cechą wpływającą na osiągnięte ceny jest stan **techniczny i standard nieruchomości**, które w znacznym stopniu wpływa na wysokość osiągniętych cen. W zakresie tego atrybutu dominujące znaczenie posiada, rodzaj zastosowanych materiałów i technologii, jakość wykonawstwa oraz dbałość o szczegóły. Ponadto potencjalni inwestorzy poszukują nieruchomości zaprojektowanych i wybudowanych lub zmodernizowanych w ostatnim okresie.

Na ceny nieruchomości wpływa również **stan użytkowy** budynku, warunkujący jego funkcjonalność. Popytem cieszą się budynki nowoczesne, dobrze wyposażone w różnorakie instalacje i urządzenia, o ciekawych rozwiązaniach przestrzennych, a także budynki stare, niejednokrotnie zabytkowe, o ciekawej architekturze i dobrych walorach użytkowych pod warunkiem spełnienia wymogu dobrego stanu technicznego.

Następną cechą mającą wyraźnie zauważalny wpływ na osiągnięte ceny transakcyjne jest **wielkość budynku**. Istnieje tutaj wyraźna zależność polegająca na tym, że im większy jest budynek, tym ceny transakcyjne lub wywoławcze za m² powierzchni są niższe.

Ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

1. Lokalizacja ogólna:	20 %
2. Położenie szczegółowe (sąsiedztwo):	25 %
3. Dostęp do nieruchomości:	5 %
4. Stan techniczny i standard:	25 %
5. Stan użytkowy budynku:	15 %
6. Wielkość budynku:	10 %

Pozostałe cechy w sposób mało istotny wpływają na ceny. Analiza bazy danych przy zastosowaniu zasady ceteris paribus (pozostałe równe) w aspekcie atrybutów rynkowych sprzedawanych nieruchomości nie pozwala na ustalenie zestawu cech rynkowych oraz ich wpływu (wagi) na osiągnięte ceny.

Powyższe w zestawieniu ze standardem III.7 p. 4.6. w brzmieniu: “Wagi cech rynkowych ustala się:

- a) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego oraz w okresie badania cen,*
- b) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,*
- c) na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.”*

Pozwala to na ustalenie cech rynkowych oraz ich wag poprzez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków, a także na podstawie analizy preferencji nabywców, którą przeprowadzono na podstawie informacji uzyskanych podczas wywiadów przeprowadzonych w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Kierując się powyższymi przesłankami, a także specyfiką wycenianej nieruchomości w kontekście rynku lokalnego ustalono następujący zestaw cech rynkowych:

Tabela 2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja ogólna	3 – bardzo dobra: lokalizacja na terenie dzielnic centralnych większych miast w regionie, bądź dalszych, ale w dobrym położeniu w stosunku do centrum; dobry dostęp do lokalnego handlu i usług oraz obiektów użyteczności publicznej
	2 – dobra: lokalizacja w dzielnicach podmiejskich, bądź na terenie mniejszych miejscowości, ale w dobrym położeniu w stosunku do większych ośrodków miejskich; zadowalający dostęp do lokalnego handlu, usług i obiektów użyteczności publicznej
	1 – przeciętna: pozostałe rejony, w znacznym oddaleniu od centrum bądź większych miast, ze słabym dostępem do handlu i usług – w tym publicznych
Położenie szczegółowe (sąsiedztwo)	3 – bardzo dobre: luźna zabudowa mieszkaniowa z usługami, tereny zieleni, brak uciążliwego oddziaływania infrastruktury, położenie „w głębi”
	2 – dobre: zabudowa mieszkaniowa, niewielka odległość do terenów zieleni, możliwe uciążliwości bądź słabszy dostęp do handlu i usług
	1 – przeciętne: zabudowa handlowo-usługowa, gęsta zabudowa mieszkalna, słaby dostęp do terenów zieleni, uciążliwe oddziaływanie infrastruktury i/ lub sąsiednich obiektów
Dostęp do nieruchomości	3 - bardzo dobry: dobry dojazd, drogi główne, pełna infrastruktura
	2 – dobry: dobry dojazd, niepełna infrastruktura lub gorszy dojazd i pełna infrastruktura
	1 – przeciętny: uciążliwy dojazd, niepełna infrastruktura
Stan techniczny i standard	4 – bardzo dobry: budynki nowo powstałe, wykończone w najlepszym standardzie
	3 – dobry: budynki starsze, ale odremontowane i zmodernizowane, wykończone w dobrym standardzie
	2 – przeciętny: budynki starsze wymagające remontów bieżących i ew. modernizacji
	1 – zły: budynki o złym stanie technicznym; konieczność poniesienia znacznych nakładów na remonty i modernizację bądź obiekty przeznaczone do rozbiórki
Stan użytkowy budynku	3 – bardzo dobry: współczesne rozwiązania funkcjonalne z „wydzieloną” częścią dzienną, układ tradycyjny ale bardzo korzystny rozkład pomieszczeń
	2 – dobry: tradycyjny układ
	1 – przeciętny: niekorzystny układ, pomieszczenia przejściowe i inne niedogodności (np. brak łazienki)
Wielkość budynku	3 – korzystna: ok. 200-500 m ²
	2 – zadowalająca: ok. 501-1.000 m ²
	1 – niekorzystna: <200 m ² i >1.000 m ²

Tabela 3. Wagi cech rynkowych i ocena przedmiotu wyceny

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy [%]	Opis cechy	Zakres kwotowy cechy ΔC [zł]	Ocena nieruchomości wycenianej
				2.263,-	
1	Lokalizacja ogólna	20	1. przeciętna 2. dobra 3. bardzo dobra	452,60	Bardzo dobra - 3
2	Lokalizacja szczegółowa (sąsiedztwo)	25	1. przeciętne 2. dobre 3. bardzo dobre	565,75	Bardzo dobre - 3
3	Dostęp do nieruchomości	5	1. przeciętny 2. dobry 3. bardzo dobry	113,15	Bardzo dobry - 3
4	Stan techniczny i standard	25	1. zły 2. przeciętny 3. dobry 4. bardzo dobry	565,75	Bardzo dobry – 4
5	Stan użytkowy budynku	15	1. przeciętny 2. dobry 3. bardzo dobry	339,45	Bardzo dobry - 3
6	Wielkość budynku	10	1. niekorzystna 2. zadowalająca 3. korzystna	226,30	Zadowalająca - 2

3. Opis nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych

Do porównań w parach wybrano trzy, najbardziej podobne, nieruchomości porównawcze:

Nieruchomość „A” – Jelenia Góra, ul. Wzgórze Wandy – dobra lokalizacja ogólna, na terenie osiedla mieszkaniowego, z dobrym dostępem do lokalnego handlu i usług oraz komunikacji. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna, tereny zielone – park. Budynek o powierzchni użytkowej 396,00 m². Stan użytkowy budynku – bardzo dobry, stan techniczny – dobry, standard – dobry. Dostęp do nieruchomości – utwardzoną drogą publiczną o znaczeniu lokalnym, dobry dostęp do sieci infrastruktury.

Data transakcji: marzec 2015 r.

Cena jednostkowa: 3.535,- zł/m²

Nieruchomość „B” – Jelenia Góra, ul. Wiejska – bardzo dobra lokalizacja, na terenie jednej z najmłodniejszych dzielnic miasta, z bardzo dobrym dostępem do lokalnego handlu i usług i obiektów użyteczności publicznej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna wielorodzinna o dużej intensywności zabudowy i handlowo-usługowa (targowisko, sklepy, obiekty wielkopowierzchniowe) oraz obiekty użyteczności publicznej (przychodnia); położenie przy ruchliwej ulicy. Brak uciążliwego oddziaływania infrastruktury. Budynek o powierzchni użytkowej 260,00 m². Stan użytkowy budynku – bardzo dobry, stan techniczny i standard – bardzo dobry. Dostęp do nieruchomości – utwardzoną drogą publiczną, bardzo dobry dostęp do sieci infrastruktury.

Data transakcji: marzec 2015 r.

Cena jednostkowa: 5.204,- zł/m²

Nieruchomość „C” – Karpacz, ul. Sarnia – dobra lokalizacja, poza główną strefą zainteresowania w mieście, w sąsiedztwie luźnej zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i hotelowej, w otoczeniu terenów leśnych; słabszy dostęp do handlu i usług; duże walory środowiskowe i krajobrazowe. Dostęp do nieruchomości – dobry, drogą lokalną o utwardzonej nawierzchni, zadowalający dostęp do mediów. Budynek o powierzchni użytkowej 566,00 m², w dobrym stanie technicznym elementów wykończeniowych i standardzie, starszy, ale po remoncie kapitalnym i modernizacji. Stan użytkowy dobry.

Data transakcji: listopad 2014 r.

Cena jednostkowa: 4.594,- zł/m²

Tabela 4. Ocena nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości porównawczych		
			„A”	„B”	„C”
1	Lokalizacja ogólna	20	2	3	2
2	Lokalizacja szczegółowa (sąsiedztwo)	25	3	2	2
3	Dostęp do nieruchomości	5	3	3	2
4	Stan techniczny i standard	25	3	4	3
5	Stan użytkowy budynku	15	2	3	2
6	Wielkość budynku	10	3	3	2

3.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI

Nieruchomość wycenianą oraz wyżej wymienione nieruchomości porównawcze zestawiono w parach, a następnie określono wielkość poprawek, wartość skorygowaną nieruchomości porównawczych oraz wartość średnią. Wykonane obliczenia obrazuje tabela:

Tabela 5. Tabela porównawcza dla metody porównania parami

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy [zł]	Liczba poziomów jakości	Ocena nieruchomości „X”	X → A		X → B		X → C	
Cena jednostkowa [zł/m ²]						3 535		5 204		4 594	
						Ocena	Popr.	Ocena	Popr.	Ocena	Popr.
1	Lokalizacja ogólna	20%	452,60	1	3	2	452,60	3	0,00	2	452,60
2	Położenie szczegółowe (sąsiedztwo)	25%	565,75	1	3	3	0,00	2	565,75	2	565,75
3	Dostęp do nieruchomości	5%	113,15	1	3	3	0,00	3	0,00	2	113,15
4	Stan techniczny i standard	25%	565,75	2	4	3	282,88	4	0,00	3	282,88
5	Stan użytkowy budynku	15%	339,45	1	3	2	339,45	3	0,00	2	339,45
6	Wielkość budynku	10%	226,30	1	2	3	-226,30	3	-226,30	2	0,00
Σ		100%	2 263								
Podsumowanie											
Suma poprawek [zł]						848,63		339,45		1 753,83	
Skorygowana cena jednostkowa [zł/m ²]						4 383,63		5 543,45		6 347,83	
Współczynnik zaufania α						1		1		1	
Cena skorygowana o współczynnik zaufania α [zł/m ²]						4 383,63		5 543,45		6 347,83	
Σ						16 274,91					
Suma współczynników α						3					
Obliczona wartość jednostkowa 1 m² nieruchomości [zł/m²]						5 424,97					

Wartość jednostkowa 1m² przedmiotu wyceny, obliczona jako średnia arytmetyczna, wynosi:

$$W_{Rw} = (4.383,63 + 5.543,45 + 6.347,83) / 3 = 5.424,97 \text{ zł/m}^2$$

3.5. WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Dla określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości przyjmuje się powierzchnię użytkową budynku, tj. **505,40 m²**:

$$5.424,97 \text{ zł/m}^2 \times 505,40 \text{ m}^2 = 2.741.779,84 \text{ zł}$$

przyjęto: **2.741.800,- zł**

słownie: dwa miliony siedemset czterdzieści jeden tysięcy osiemset złotych

4. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej zabytkowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej **505,40 m²**, jako przedmiotu **prawa własności** w granicach działki ewidencyjnej nr **180**, AM 2, obręb 0032 - 32 w Jeleniej Górze przy ul. Chełmońskiego nr 9, wynosi:

2.741.800,- zł

słownie: dwa miliony siedemset czterdzieści jeden tysięcy osiemset złotych

Określając wartość nieruchomości przyjmuje się wartość określoną w opracowaniu w podejściu porównawczym. Wartość ta została określona na podstawie cen transakcyjnych na nieruchomości, przy uwzględnieniu lokalizacji nieruchomości, sąsiedztwa, wielkości budynku, jego stanu technicznego, użytkowego i standardu wykończenia oraz dostępności komunikacyjnej.

5. KLAUZULE PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującym prawem i zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Podstawą do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
3. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie do celu określonego w pkt. 1.3. opracowania i nie może być publikowany bez zgody autora.
4. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których nie mógł stwierdzić podczas dokonywania wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji technicznej.
5. Zawarta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
6. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie na skutek zmian sytuacji gospodarczej kraju oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
7. Z operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości sporządzony został wyciąg, będący załącznikiem do wyceny (str. 3 opracowania), który został przekazany organowi prowadzącemu kataster nieruchomości.
8. Operat szacunkowy nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.

Opracowanie:
Robert Karlicki

Jelenia Góra, grudzień 2016 r.

OCENA RYZYKA

Obszary ryzyka i ich wpływ na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1. Ryzyko rynku związane z rodzajem nieruchomości	Małe, rynek nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym jest rynkiem powszechnym i na tym obszarze rynku dochodzi do największej liczby transakcji. Na terenach miast jest to rynek stabilny.
2. Cechy fizyczne nieruchomości	Wielkość działki standardowa dla tego typu nieruchomości na obszarach miast. Teren działki zagospodarowany. Powierzchnia użytkowa budynku ponadnormatywna: 505,40 m ² .
3. Ryzyko prawne	Nie występuje. Obecny stan prawny uregulowany zgodnie z obowiązującym prawem.
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Małe ryzyko: brak planu; zgodnie z ustaleniami studium nieruchomość jest położona w obszarze o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług.
5. Ryzyko techniczne	Małe ryzyko. Dobry stan techniczny konstrukcji. Elementy wykończeniowe wymienione lub po przeprowadzonym gruntownym remoncie. Zapewniony dostęp do sieci infrastruktury.
6. Ryzyko inwestora indywidualnego związane z możliwością niewykonania prac	Nie dotyczy.
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno – prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	Małe.
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Małe. Sąsiedztwo zabudowy o podobnym przeznaczeniu; nieuciążliwe.
9. Zagrożenia środowiskowe	Małe. Nie są mi znane zagrożenia związane ze skażeniem terenu. Nieruchomość nie leży na terenach zalewowych. Teren nieruchomości jest umocniony murami oporowymi i częściowo wyrównany.
10. Możliwość generowania stałych dochodów	Możliwe stałe dochody z tytułu wynajmu pomieszczeń – mieszkalnych.
Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości	
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość	Rynek ustabilizowany. Ilość transakcji na nieruchomości podobne ustabilizowana. Nie przewiduję znacznego wzrostu czy spadku popytu.
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość	W rejonie miejskim Jeleniej Góry i okolicznych miast nie są realizowane projekty związane z budową nowych budynków o podobnej charakterystyce, co nieruchomość wyceniana. Podaż związana z realizowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi czy jednorodzinymi na osiedlach mieszkaniowych nie ma wpływu na rynek wtórny, zwłaszcza w odniesieniu do obiektów o podobnej wielkości.
3. Ryzyko związane ze zmianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Niewielkie, zgodnie z obowiązującym prawem ustalenia ewentualnego m.p.z.p. będą musiały być zgodne z zapisami studium.

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9

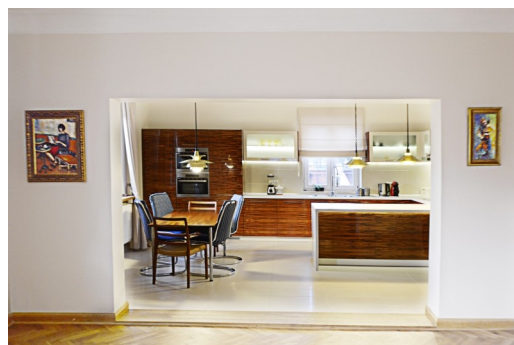
4. Trend zmiany cen na rynku nieruchomości	W ostatnim okresie zauważalny trend spadkowy, ale w ciągu ostatnich dwóch lat ceny jednostkowe na nieruchomości podobne utrzymują się na stałym, ustabilizowanym poziomie.
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Okolo 12-15 miesięcy.
6. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości	Ten sektor rynku nie jest narażony na cykle koniunkturalne. Okres większego popytu związany jest z dostępnością kredytów.
7. Przewidywane / prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych	Małe zmiany. Rejon turystyczny. W jeleniej Górze dominują inwestycje związane z budynkami mieszkalnymi. Poza tym inwestycje o charakterze handlowo – usługowym. W ostatnich 2 latach zwiększyło się zainteresowanie nieruchomościami o charakterze przemysłowym – głównie grunty.
Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów	
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Stabilna.
2. Obciążenia na nieruchomości	Służebność przesyłu (nieuciążliwa); hipoteka.
3. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Tylko związany ze wzrostem dostaw mediów oraz opłat lokalnych.
4. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Małe. Stały i ustabilizowany rozwój budownictwa mieszkalnego oraz usługowego.
5. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Małe, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, parku.
6. Kierunki rozwoju terenów przyległych	Nieuciążliwe.
7. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego	Nie dotyczy.

Jelenia Góra, 14 grudzień 2016 r.

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9



Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9



Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9



Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9



Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9





Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej – Jelenia Góra, ul. Chelmońskiego nr 9

