



Warszawa, 10 stycznia 2017 r.

**Dotyczy postępowania 34/PN/2016 na wybór rzeczoznawcy majątkowego, który dokona wyceny nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.**

W związku ogłoszeniem ww. postępowania Zamawiający otrzymał następujące pytania od podmiotu potencjalnie zainteresowanego udziałem w postępowaniu:

1. Zapytanie ofertowe zawiera informacje, że wyceny będą wykorzystywane dla kilku celów, który z tych celów ma się znaleźć w treści raportów. Raporty z wyceny mogą, co do zasady być przygotowane tylko dla jednego celu.

**Ad. 1. Głównym celem jest wykorzystanie wycen w sprawozdaniach finansowy (MSR/MSSF). Dodatkowo w jednorazowych przypadkach Zamawiający dopuszcza możliwość wykorzystania wycen, jako zabezpieczenie hipoteki lub na potrzeby sprzedaży zewnętrznej (wewnętrzne potwierdzenie wartości dla Zamawiającego)**

2. Kto będzie decydował czy zaszły istotne zmiany na nieruchomości mogące mieć wpływ na wartość i na jakiej podstawie.

**Ad. 2. Każdorazowo w przypadku wycen kwartalnych Zamawiający będzie wskazywał Nieruchomości do wyceny na podstawie wewnętrznej analizy. Ostateczną decyzję o wycenie będzie jednak podejmował Wykonawca na podstawie przesłanych dokumentów/informacji.**

3. Do kiedy przewidujecie państwo przekazanie kompletu dokumentów do wyceny na koniec roku.

**Ad. 3. Podstawowe dokumenty (wypis, wyrys z rejestru gruntów, odpisy z Ksiąg Wieczystych, informacje odnośnie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pomiary powierzchni budynków) dotyczące Nieruchomości mogą zostać przekazane już po podpisaniu umowy z wybranym Wykonawcą, natomiast komplet dokumentów Zamawiający zakłada przekazać do 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r.**

4. Dlaczego kwotowanie za raport skrócony ma zostać podane przy założeniu zlecenia wycen 25 nieruchomości a jednocześnie w punkcie następnym wskazujecie Państwo, że może zostać zlecona wycen pojedynczej nieruchomości? Czy to oznacza, że raczej zlecane będą wyceny pakietów po min 25 raportów skróconych przy terminie 25 dni roboczych, czy również mniejsze ilości.

**Ad. 4. Ilość Nieruchomości dla wycen kwartalnych została założona na podstawie średniej sumy liczby wykonywanych wycen kwartalnych w ostatnich latach i może ona ulec zmianie, została wskazana żeby rzeczoznawca mógł szacunkowo określić swoje zaangażowanie.**

**Cena rozumiana jest, jako łączna cena za Raport Pełny oraz Raport Skrócony (przy założeniu wyceny 25 nieruchomości).**

**Jednocześnie możliwy jest jednak przypadek nie zlecenia żadnej wyceny w kwartale.**

5. Z definicji desktopu wynika wymóg załączenia zdjęć nieruchomości, czy w związku z tym oczekujecie Państwo inspekcji nieruchomości zarówno przy rocznym raporcie na 31 grudnia, jaki i przy ewentualnych raportach kwartalnych

**Ad. 5. Zamawiający oczekuje przeprowadzenia inspekcji dla każdej wycenianej Nieruchomości – dla wycen kwartalnych oraz rocznych.**

6. Prośba o doprecyzowanie pojęcia 'danych rynkowych w zakresie wycenianej nieruchomości', które pojawia się w definicji desktopu

**Ad. 6. Desktop powinien zawierać krótki komentarz dotyczący sytuacji rynkowej w zakresie wycenianej Nieruchomości (podaż, popyt, pustostany, poziom czynszów, stopa kapitalizacji, ceny gruntów).**

7. Prośba o przesłanie załączników do oferty w formie edytowalnej w celu uzupełnienia i dołączenia do oferty

**Ad. 7. Formularze w wersjach edytowalnych zamieszczono na stronie.**

8. Czy przy każdej wycenie (kwartalnie, rocznie) oczekiwane jest odrębne oszacowanie wartości gruntu dla nieruchomości zabudowanych?

**Ad. 8. Wartość określona w ramach wyceny dla nieruchomości zabudowanych powinna być podana oddzielnie dla całej Nieruchomości i oddzielnie dla gruntu.**

9. Wg SPZ wynikiem wyceny jest m.in. „globalna” wartość portfela nieruchomości. Czy „globalna” wartość portfela nieruchomości rozumiana jest, jako suma indywidualnych wartości poszczególnych aktywów czy jako suma wartości poszczególnych aktywów potraktowanych, jako portfel (założenie sprzedaży wszystkich aktywów jednemu podmiotowi)?

**Ad. 9. Globalna wartość Nieruchomości rozumiano, jako łączna wartość indywidualnych Nieruchomości.**

10. Wg SPZ portfel nieruchomości obejmuje m.in. 31 nieruchomości mieszkaniowych i pozostałych. Jakiego rodzaju aktywa składają się na grupę „nieruchomości pozostałych”?

**Ad. 10. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości udostępnione zostaną po podpisaniu zobowiązania do zachowania w poufności (załącznik nr 6 do zapytania ofertowego), do nieruchomości pozostałych zaliczają się m.in. parking i garaże**

11. W ofercie znajduje się następujący zapis: „Wszelkie usługi towarzyszące niezbędne dla wykonania przedmiotu zamówienia ujęte są w wycenie”. Co kryje się pod pojęciem „usługi towarzyszące”?

**Ad. 11. Wszelkie usługi towarzyszące rozumiane, jako dodatkowe koszty związane ze sporządzeniem wycen (tj. koszty transportu itp.), które Wykonawca zawarł w cenie ofertowej (nie dotyczy to usług związanych z analizami środowiskowymi, technicznymi, itp.).**

12. Zgodnie z wymogami zapytania wybrany rzeczoznawca ma przygotować wycenę zgodnie ze standardami RICS jednocześnie powinien przedstawić kopie uprawnień zawodowych, rozumiemy, że chodzi o Polskie uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego?

**Ad. 12. Tak**

13. Ile czasu przewidują Państwo od momentu zlecenia na przekazane dokumentów w przypadku wyceny całego portfela?

**Ad. 13. Podstawowe dokumenty (wypis, wyrys z rejestru gruntów, odpisy z Ksiąg Wieczystych, informacje odnośnie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pomiary powierzchni budynków) dotyczące Nieruchomości mogą zostać przekazane już po podpisaniu umowy z Wybrany**

**Wykonawcą, natomiast komplet dokumentów Zamawiający zakłada przekazać do 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r.**

14. Z jakim wyprzedzeniem zostaną przekazane dokumenty dla wycen kwartalnych?

**Ad. 14. Zgodnie z zapytaniem ofertowym orientacyjny termin wykonania raportu skróconego (wycena kwartalna) będzie wynosił 5 dni roboczych od dnia przekazania dokumentów oraz złożenia zlecenia. Jeśli wycena będzie jednorazowo dotyczyć więcej niż jednej Nieruchomości, termin na przekazanie wyceny wydłuży się o 2 dni robocze za każdą kolejną Nieruchomość, ale łącznie termin na przekazanie wyceny będzie wynosił maksymalnie 25 dni roboczych.**

**Zamawiający zakłada możliwość przedłużenia terminu realizacji w przypadku wycen po raz pierwszy.**

15. Czy ewentualne pełnomocnictwo do składania dokumentów musi być potwierdzone notarialnie?

**Ad. 15. Pełnomocnictwo do składania dokumentów nie musi być potwierdzone notarialnie.**

16. Dysponujemy polisą, która określa, iż przekracza kwotę 10 000 000 USD, czy z Państwa perspektywy spełnia ona warunki stawiane w zapytaniu?

**Ad. 16. Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, Wykonawca na etapie składania ofert powinien posiadać aktualną polisę ubezpieczeniową w wysokości nie niższej niż równowartość 10 000 000 EUR.**

17. Czy wszystkie osoby zaprezentowane w ramach zespołu powinny mieć uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego?

**Ad. 17. Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, Wykonawca powinien dysponować, co najmniej dziesięcioma osobami zdolnymi do wykonania zamówienia posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe/uprawnienia do wykonywania wycen.**

18. Czy kopie uprawnień powinniśmy załączyć dla każdego z członków zespołu?

**Ad. 18. Wykonawca powinien przedstawić kopię uprawnień, dla co najmniej dziesięciu osób.**

19. Czy wszyscy członkowie zespołu powinni być pracownikami wykonawcy, czy może to być np. forma współpracy?

**Ad. 19. Zamawiający dopuszcza możliwość zatrudnienia podwykonawców, ale za ich działania Wykonawca odpowiada jak za swoje własne.**

20. W związku z koniecznością dostarczenia na etapie składania ofert polisy ubezpieczeniowej nas sumę 10 000 000 Euro, zwracam się z pytaniem, czy akceptujecie Państwo, by polisę przedstawić po wyborze konkretnego wykonawcy a przed podpisaniem umowy.

**Ad. 20. Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, Wykonawca na etapie składania ofert powinien posiadać aktualną polisę ubezpieczeniową w wysokości nie niższej niż równowartość 10 000 000 EUR.**

21. Prosimy o doprecyzowanie czy Załącznik nr 4 "Wykaz osób" ma zawierać nr polskich uprawnień czy chodzi tu o uprawnienia RICS?

**Ad. 21. Załącznik nr 4 „ Wykaz osób” ma zawierać nr polskich uprawnień.**

