

SPECYFIKACJA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie wyceny nieruchomości należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej „Grupa”), gdzie nieruchomość rozumiana jest w sposób biznesowy i stanowi ekonomicznie wyodrębnioną całość na potrzeby działalności Grupy, bez względu na to, czy dla danej nieruchomości prowadzona jest jedna lub więcej ksiąg wieczystych lub czy dana nieruchomość obejmuje lub położona jest na jednej lub większej liczbie działek. Co do zasady, jedna nieruchomość obejmuje zarówno działkę (działki) gruntu, jak i budynki, w tym stanowiące odrębny przedmiot własności Grupy.

Wartość określona w ramach wyceny dla każdej nieruchomości będzie podana oddzielnie dla całej nieruchomości i oddzielnie dla gruntu.

Przedmiot zamówienia:

I. Raport Pełny z Wyceny na dzień 31.12.2017 r. i 31.12.2018 r. zawierający:

- 1) Desktopy dla każdej nieruchomości, zgodnie z definicją desktopu określoną w załączniku nr 1 do Specyfikacji;
- 2) Tabelaryczne podsumowanie wycen dla wszystkich nieruchomości „Podsumowanie Raportu” zawierające m.in.:
 - a) nazwę nieruchomości;
 - b) lokalizację;
 - c) sektor rynku;
 - d) powierzchnię gruntu w m²;
 - e) powierzchnię najmu budynku w m²;
 - f) dochód operacyjny netto;
 - g) oszacowany czynsz rynkowy;
 - h) stopa dyskontowa/kapitalizacji w %;
 - i) wartość rynkowa w PLN i w EUR;
 - j) zastosowane podejście do wyceny;
 - k) założenia dodatkowe;
- 3) Analizę rynku nieruchomości w poszczególnych segmentach rynku, w odniesieniu do regionów Polski, w których zlokalizowane są nieruchomości Grupy; w szczególności powinna zawierać analizy o :
 - a) sytuacji gospodarczo – ekonomicznej Polski;
 - b) rynku biurowym;
 - c) rynku mieszkaniowym;
 - d) rynku logistycznym;
 - e) rynku usług i handlu;
 - f) rynku hotelowym;
 - g) rynku nieruchomości gruntowych.

II. Raport Skrócony w formie Desktopów przygotowywany na koniec każdego z trzech pierwszych kwartałów 2017r. i 2018r., o ile zaszły istotne zmiany na Nieruchomościach mogące mieć wpływ na wartość, które każdorazowo wskazuje Zamawiający,

- III. Opcjonalnie Zamawiający może zlecić wykonanie dodatkowych wycen nieruchomości. Kwota, cel wyceny, termin realizacji i zakres wyceny zostaną każdorazowo uzgodnione pomiędzy stronami.

Podstawa wyceny:

Wycena portfela Nieruchomości należącego do Grupy PHN na potrzeby sprawozdań finansowych, zgodnie z MSR/MSSF. Wycena powinna być wykonana zgodnie z RED BOOK RICS.

Data wyceny:

Wycena będzie sporządzona na dzień 31.12.2017 r. i 31.12.2018 r. z opcją ewentualnej odrębnej wyceny w formie Desktopów na koniec każdego z trzech pierwszych kwartałów 2017r. i 2018r.

Waluta:

Wyniki wyceny, to jest wartość rynkowa zostanie przedstawiona w euro i polskich złotych dla każdej Nieruchomości portfela oraz globalnie.

Język raportu:

Wszystkie opracowania zostaną wykonane w języku polskim.

Oferta cenowa:

Powinna zawierać oddzielnie cenę za Raport Pełny z Wyceny (za wycenę wszystkich Nieruchomości) oraz za Raport Skrócony z Wyceny (przy założeniu wyceny 25 Nieruchomości). Wszystkie ceny powinny być podane liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.

Termin Realizacji Zamówienia

I. Orientacyjny termin wykonania Raportu Pełnego:

Ostateczne wersje Raportu Pełnego zostaną sporządzone i przekazane nie później niż:

- a) dla wyceny na 31 grudnia 2017 r. do 23 lutego 2018 r.
- b) dla wyceny na 31 grudnia 2018 r. do 28 lutego 2019 r.

II. Orientacyjny termin wykonania Raportu Skróconego: 5 dni roboczych od dnia przekazania zaktualizowanych dokumentów oraz złożenia Wykonawcy zlecenia w formie elektronicznej. Jeśli wycena będzie jednorazowo dotyczyć więcej niż jednej Nieruchomości, termin na przekazanie wydłuża się o dwa dni robocze za każdą kolejną Nieruchomość, ale łącznie termin na przekazanie będzie wynosił maksymalnie 25 dni roboczych.

Informacje i warunki dodatkowe

1. Wykonawca przeniesie na Spółkę wszelkie majątkowe prawa autorskie związane z wykonanymi Raportami lub udzieli licencji na wykorzystanie Raportów w zakresie niezbędnym do korzystania przez Spółki Grupy z tych dokumentów w związku z prowadzoną działalnością.

2. Przed przyjęciem oferty Zamawiający może przeprowadzić dodatkowe rozmowy z Wykonawcami w celu doprecyzowania i wynegocjowania warunków umowy.
3. Podstawowe informacje dotyczące Nieruchomości zostaną udostępnione po złożeniu przez Wykonawców zainteresowanych udziałem w ww. postępowaniu Zobowiązania do zachowania poufności, którego wzór stanowi Załącznik nr 6 do zapytania ofertowego. Do treści Zobowiązania należy dołączyć aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz pełnomocnictwa osób podpisujących do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów.
4. Zamawiający udostępni do wykonania wyceny wypisy i wyrysy z rejestru gruntów i budynków, odpisy z Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości, informacje odnośnie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także aktualne pomiary powierzchni budynków oraz inne dokumenty niezbędne do prawidłowego dokonania Wyceny.

Charakter Oferty

Zapytanie nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 i następnych Kodeksu cywilnego.

Podstawowe informacje o majątku Grupy PHN S.A.:

- liczba nieruchomości: 159, w tym:
 - 87 nieruchomości komercyjnych,
 - 31 mieszkaniowych i pozostałych,
 - 4 projekty inwestycyjne w realizacji,
 - 6 projektów inwestycyjnych zakończonych,
 - 31 nieruchomości niezabudowanych, -
- lokalizacja nieruchomości: głównie Warszawa i okolice (123), Wrocław (5), Trójmiasto (6), pozostałe (25) położone na terenie całej Polski.