

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 31.12.2019r., 31.12.2020r. oraz 31.12.2021r. zawierający:
 - 1) Desktopy dla każdej nieruchomości, zgodnie z definicją desktopu określoną w załączniku nr 1A 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;
 - l) w przypadku wyceny w podejściu porównawczym wskazanie dla Nieruchomości średniego czynszu rynkowego (ERV).
 - 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 2019r., 2020 r. oraz 2021r., o ile zaszły istotne zmiany na Nieruchomościach mogące mieć wpływ na wartość, które każdorazowo wskazuje Zamawiający,
- III. W ramach wyżej wskazanych wycen (Raport Pełny, Raport Skrócony), Zamawiający może wymagać wyceny w podziale na działki/kompleksy działek (wynagradzanie za dodatkowy podział będzie odrębnie negocjowane na etapie umowy).
- IV. Ponadto wyceny będą dotyczyły nieruchomości dodatkowo wskazanych przez Zamawiającego w zależności od jego potrzeb, m.in.:
 - a. wyceny w formie operatów szacunkowych dla potrzeby zabezpieczenia wierzytelności finansowej;
 - b. wyceny w formie operatów szacunkowych dla nieruchomości planowanych/rozważanych do zakupu (dla nieruchomości zabudowanych oraz niezabudowanych), przy czym z uwagi na różnorodność

takich wycen, wynagrodzenie za wyceny będzie odrębnie negocjowane na etapie podpisywania umowy;

- c. ekspertyza/opinia o wysokości stopy kapitalizacji dla nieruchomości komercyjnych;
- d. **wyceny w formie operatów szacunkowych na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ustalenia opłaty planistycznej bądź opłaty adiacenckiej.**

Cel takich dodatkowych wycen oraz zakres 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 31.12.2019r., 31.12.2020r. oraz 31.12.2021r. z opcją ewentualnej odrębnej wyceny w formie Desktopów na koniec każdego z trzech pierwszych kwartałów 2019r., 2020r. oraz 2021r.

Waluta:

Wyniki wyceny (wartość rynkowa) zostaną przedstawione w euro i polskich złotych, przeliczonych zgodnie ze średnim kursem EUR/PLN, publikowanym przez NBP na dzień sporządzenia wyceny, dla każdej Nieruchomości oddzielnie oraz łącznie dla całego portfela.

Język raportu:

Wszystkie opracowania zostaną wykonane w języku polskim.

Oferta cenowa:

Powinna zawierać oddzielnie cenę za:

- I. Raport Pełny z Wyceny (za wycenę wszystkich Nieruchomości)
- II. Raport Skrócony z Wyceny (cena przy założeniu wyceny 25 nieruchomości w ciągu roku oraz cena jednostkowa za desktop)
- III. Wyceny w formie operatów szacunkowych dla potrzeby zabezpieczenia wiarytelności finansowej (cena przy założeniu wyceny 4 nieruchomości w ciągu roku oraz cena jednostkowa za wykonanie jednej wyceny)
- IV. Ekspertyza/opinia o wysokości stopy kapitalizacji dla nieruchomości komercyjnych (cena przy założeniu wykonania 10 ekspertyz/opinii oraz cena jednostkowa za wykonanie jednej ekspertyzy/opinii)
- V. **Wycen w formie operatów szacunkowych na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ustalenia opłaty planistycznej bądź opłaty adiacenckiej (cena przy założeniu 10 wycen oraz cena jednostkowa za wykonanie jednej wyceny)**

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 2019 r. do końca stycznia 2020 r.
- b) dla wyceny na 31 grudnia 2020 r. do końca stycznia 2021 r.
- b) dla wyceny na 31 grudnia 2021 r. do końca stycznia 2022 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.

III. Orientacyjny termin wykonania wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności będzie wynosił maksymalnie 15 dni roboczych od dnia przekazania wszystkich niezbędnych dokumentów

IV. Orientacyjny termin wykonania ekspertyzy/opinii będzie wynosił 5 dni roboczych od dnia przekazania wszystkich niezbędnych dokumentów

- V. Orientacyjny termin wykonania wycen na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ustalenia opłaty planistycznej bądź opłaty adjacenckiej będzie wynosił 15 dni roboczych od dnia przekazania wszystkich niezbędnych dokumentów.

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 8 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: 154, w tym:
 - 81 nieruchomości komercyjnych,
 - 31 mieszkaniowych i pozostałych,
 - 6 projekty inwestycyjne w realizacji,
 - 5 projektów inwestycyjnych zakończonych,
 - 31 nieruchomości niezabudowanych,
- lokalizacja nieruchomości: głównie Warszawa i okolice (120), Wrocław (4), Trójmiasto (6), pozostałe (24) położone na terenie całej Polski.