

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

1. Informacje ogólne:

Rodzaj zamówienia:	<input checked="" type="checkbox"/> Usługa/ <input type="checkbox"/> Dostawa / <input type="checkbox"/> Roboty budowlane
Kody CPV:	71319000-7
Przedmiot Zamówienia:	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym przy ul. Bagatela 12 w Warszawie

2. Opis Zamówienia:

2.1 Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości położonej przy ul. Bagatela 12 w Warszawie, obejmującej działkę gruntu z obrębem 5-05-11, nr 83, o powierzchni 771 m², zabudowaną budynkiem kamienicy o funkcji biurowej. Budynek o łącznej powierzchni użytkowej 3 297,45 m² posiada jedną kondygnację podziemną oraz sześć kondygnacji nadziemnych.

2.2 Termin realizacji przedmiotu zamówienia – nie dłuższy niż 30 dni od dnia podpisania umowy (do uzgodnienia z Zamawiającym)

3. Wymagania dla Wykonawcy:

3.1 Wykonawca wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat zrealizował co najmniej 3 zadania o podobnym charakterze odpowiadające swoim zakresem przedmiotowi zamówienia.

3.2 Wykonawca musi posiadać wpis na listę biegłych sądowych w zakresie szacowania nieruchomości.

3.3 Wykonawca musi posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, obowiązujące przez cały okres realizacji zamówienia.

3.4 Rzeczoznawca majątkowy powinien być osobą niezależną.

4. Wytyczne dla Wykonawcy:

4.1 Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy zgodnie z zasadami szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zgodnie z przepisami prawa polskiego i standardami zawodowymi, kierując się zasadami etyki zawodowej.

4.2 Rzeczoznawca majątkowy powinien być osobą niezależną.

4.3 Operat szacunkowy powinien być przejrzysty i zrozumiały w swojej treści, a także możliwy do całkowitego



zweryfikowania (powinien zawierać wszystkie obliczenia pozwalające sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów rachunkowych), użyte w obliczeniach oznaczenia i symbole powinny zostać objaśnione.

4.4 Operat powinien opierać się na gruntowej analizie rynku, potwierdzonej dowodami danych rynkowych.

4.5 W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności, ograniczające jej przydatność w obrocie prawnym na rynku nieruchomości.

4.6 Cel wyceny powinien być zgodny z zleceniem.

4.7 Zleceniodawca akceptuje podejście porównawcze (z wyjątkiem metody statystycznej rynku), podejście dochodowe i podejście mieszane.

4.8 Wybór sposobu wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku, a dokonany wybór powinien zostać poparty pisemnym uzasadnieniem potwierdzającym, że zastosowany sposób wyceny zapewnia najbardziej korzystne określenie wartości nieruchomości w danych uwarunkowaniach.

4.9 Dokumenty niezbędne do wykonania zamówienia Wykonawca pozyskuje we własnym zakresie i na własny koszt.

4.10 Wykonawca powinien dokonać osobiście oględzin nieruchomości.

4.11 Operat szacunkowy powinien zostać sporządzony w języku polskim i zawierać w szczególności:

- a. Stronę tytułową,
- b. Opis przedmiotu zamówienia,
- c. Określenie przedmiotu, zakresu oraz celu wyceny,
- d. Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości,
- e. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego,
- f. Opis stanu przedmiotu wyceny,
- g. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
- h. Analizę i charakterystykę właściwego rynku nieruchomości,
- i. Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości,
- j. Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny,
- k. Określenie odrębnie wartości gruntu i wartości budynku,
- l. Uzasadnienie ustalonej wartości rynkowej wraz z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń,
- m. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem,
- n. Klauzule,
- o. Podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej o wzorze ustalonym zgodnie ze standardami zawodowymi,
- p. Ustalenia dodatkowe i załączniki.
- q. Dodatkowo operat szacunkowy powinien zawierać w załączeniu:
 - i. Arkusze obliczeniowe,
 - ii. Wypis z rejestrów gruntów,
 - iii. Wrys z mapy ewidencyjnej,



- iv. Protokół badania KW,
- v. Dokumentację fotograficzną.

5. Gwarancja

5.1 Zamawiający oczekuje od Wykonawcy na całym etapie realizowania usługi, należytej staranności, wysokiej jakości świadczonej usługi oraz profesjonalnego podejścia do jej wykonania.