1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie **operatów szacunkowych** w celu sprzedaży nieruchomości:
2. Poznań, ul. Starołęcka 31, numery ewid. gr.: 74/1; 76/6; 75/2; 73/4; 80/4; 80/6; 72; 71/10; 73/3; 76/5; 80/3;80/5; 82/6; 82/8,
3. Poznań, ul. Warszawska 181, numery ewid. gr.: 1/21; 1/22; 1/23; 1/24; 1/25; 1/26; 1/27; 1/28; 1/29; 1/30; 3/4;2/7; 6/1; 7/3; 11/8; 5/2; 3/9; 8/1; 3/12,
4. Poznań, ul. Winiarska 1, numery ewid. gr.: 35/3; 37/3; 37/4; 37/5; 38/4; 38/6; 38/7; 38/8;
5. Poznań, ul. E. Estkowskiego 6, numery ewid. gr.: 7/2; 8/2,

oraz **opinii o wartości nieruchomości w przypadku zmiany sposobu użytkowania**   
(na podstawie przekazanej przez Zamawiającego koncepcji zagospodarowania terenu dla nieruchomości wskazanych w pkt. 1 – 3.

1. Koncepcje zagospodarowania terenu dla poszczególnych nieruchomości, które zostaną udostępnione Wykonawcy po podpisaniu umowy, zawierają:
2. plan zagospodarowania terenu,
3. parametry zagospodarowania terenu takie jak:
4. powierzchnia terenu objętego opracowaniem,
5. powierzchnia zabudowy,
6. powierzchnia terenów utwardzonych,
7. powierzchnia biologicznie czynna,
8. powierzchnia użytkowa mieszkań,
9. powierzchnia użytkowa usług,
10. liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych,
11. liczba miejsc parkingowych (w halach garażowych/na powierzchni terenu),
12. uproszczone wizualizacje.
13. Przedmiot zamówienia będzie realizowany etapami – przygotowanie opracowań kolejno dla poszczególnych nieruchomości wskazanych w pkt. 1 OPZ.
14. Termin realizacji zamówienia (wszystkich czterech etapów łącznie) wynosi 80 dni roboczych od podpisania Umowy. Wykonawca w Formularzu Ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do SWZ wskazuje harmonogram realizacji kolejnych etapów zamówienia.
15. Obligatoryjna zawartość operatów szacunkowych:
16. wyciąg z zawartości,
17. przedmiot wyceny,
18. zakres wyceny,
19. cel wyceny,
20. podstawa opracowania operatu,
21. opis i określenie stanu nieruchomości (m.in. uwarunkowania planistyczne; parametry takie jak powierzchnia nieruchomości, powierza zabudowy, powierzchnia użytkowa czy kubatura; informacja, uwzględniająca datę oraz wartość, w zakresie zrealizowanych inwestycji),
22. analiza rynku nieruchomości,
23. analiza szczegółowa rynku najmu w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości (w tym wskazanie stawki minimalnej i stawki maksymalnej do uzyskania z tytułu najmu z podziałem na grupy powierzchni: produkcyjna, magazynowa, biurowa, grunt pod place składowe/inne, grunt pod miejsca parkingowe, grunt/powierzchnia pod stacje telefonii komórkowej/inne, wolnostojące elementy reklamowe/inne),
24. określenie sposobu wyceny,
25. określenie wartości rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu następującej struktury:
26. wartość rynkowa całego kompleksu (wszystkie grunty oraz zabudowania),
27. szacunkowe wskazanie wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości składowych (grunt oraz zabudowania) ewentualnie informacja w zakresie procentowego udziału w wartości rynkowej całego kompleksu,
28. szacunkowe wskazanie wartości rynkowej poszczególnych gruntów składowych ewentualnie informacja w zakresie procentowego udziału   
    w wartości rynkowej całego kompleksu,
29. szacunkowe wskazanie wartości rynkowej poszczególnych zabudowań składowych ewentualnie informacja w zakresie procentowego udziału   
    w wartości rynkowej całego kompleksu,
30. Obligatoryjna zawartość opinii o wartości nieruchomości dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu:
31. wyciąg z zawartości,
32. przedmiot opinii,
33. zakres opinii,
34. cel opinii,
35. podstawa opracowania,
36. opis i określenie stanu nieruchomości (w tym parametry takie jak powierzchnia nieruchomości, powierza zabudowy, powierzchnia użytkowa czy kubatura),
37. określenie sposobu wyceny,
38. określenie wartości rynkowej nieruchomości na bazie koncepcji zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu następującej struktury:
    * 1. koszty likwidacji zabudowań,
      2. koszty przygotowania i realizacji zamierzenia,
      3. wartość zysku Inwestora po realizacji zamierzenia,
      4. wartość rynkowa gruntu z uwzględnieniem zamierzenia określonego   
         w koncepcji zagospodarowania terenu,
39. pozyskanie, w ramach wynagrodzenia umownego, wszelkich wypisów, wyrysów z rejestru ewidencji gruntów/budynków, map niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia,
40. wprowadzenie, w ramach wynagrodzenia umownego, do dokumentacji będącej przedmiotem zamówienia wszelkich niezbędnych uzupełnień/zmian wynikających z nieuwzględnienia ich w przedmiotowych opracowaniach.
41. Przedmiot zamówienia winien być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, wytycznymi branżowymi oraz najlepszą wiedzą techniczną, w tym m.in. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (oraz późniejszymi zmianami), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (oraz późniejszymi zmianami). Lista ww. aktów nie jest zbiorem zamkniętym. Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia innych niż wymienione powyżej (również w przypadku ich nowelizacji) jeśli okaże się to niezbędne do realizacji zamówienia.
42. Wykonawca zobowiązany jest do stałego monitorowania aktualności obowiązujących przepisów prawa, a w przypadku ewentualny zmian w trakcie realizacji zamówienia, Wykonawca zobowiązany będzie do dostosowania opracowań do nowego stanu prawnego.
43. Wykonawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Zamawiającym   
    na każdym etapie realizacji zamówienia. W przypadku zaistnienia konieczności składania wyjaśnień bądź dokonania stosownych uzupełnień (wynikających   
    z oczekiwań Zamawiającego), Wykonawca jest zobowiązany do podjęcia niezwłocznych działań, które umożliwią usunięcie wad/braków w terminie nie dłuższym jak 5 dni roboczych od momentu zgłoszenia przez Zamawiającego.