Załącznik nr 2 do Ogłoszenia o zamówieniu

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (SOPZ)

# Przedmiot i cel zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu operatu szacunkowego określającego wartość rynkową miesięcznej stawki czynszu najmu/ dzierżawy dla lotniska znajdującego się na nieruchomości oznaczonej działkami 898 oraz 1102/6 w Masłowie koło Kielc, ul. Jana Pawła II 9, których właścicielem jest Województwo Świętokrzyskie

# Określenie składników mienia podlegających wycenie.

* 1. Hangar drewniany o powierzchni 521,0 m2 – wybudowany ok. 1950 rok.
	2. Hangar drewniany o powierzchni 285,5 m2 – wybudowany ok. 1949 rok.
	3. Hangar stalowo murowany o powierzchni 262,0 m2 – wybudowany w 2011 roku.
	4. Hangar metalowy o powierzchni 1115,0 m2 – wybudowany ok. 1980 rok.
	5. Hangar blaszany o powierzchni 204,36 m2 – wybudowany w 2008 roku.
	6. Hangar metalowy o powierzchni 895,84 m2 – wybudowany w 2011 roku
	7. Stacja paliw o powierzchni 1681 m2 wraz z jej składnikami.
	8. Budynek socjalny wraz z garażem oraz zbiornikami na wodę o łącznej powierzchni 268,0 m2 – wybudowany ok. 1980 roku.

Poza powyżej wymienionymi składnikami, operat szacunkowy powinien obejmować kalkulację stawki gruntu niezabudowanego za 1m2 pod kątem najmu lub dzierżawy wraz oddzielnie z miejscami postojowymi dla statków powietrznych tzw. stojanek.

# Uwarunkowania

Badane obiekty położone są na działce o powierzchni 69,2427 ha wraz z infrastrukturą towarzyszącą na którą składają się pas startowy o nawierzchni trawiastej oraz pas startowy o powierzchni sztucznej (asfaltowo-bitumicznej) wraz z oświetleniem nawigacyjnym.

Mając na uwadze powyższe Zamawiający oczekuje, że potencjalny wykonawca zidentyfikuje wszystkie aspekty ekonomiczne dla wskazanych obiektów mając na uwadze głównie bliskość infrastruktury umożliwiającej start i lądowanie dla statków powietrznych. Jest to przymiot lotniska, który sprawia, że podmioty prowadzące swoją działalność obejmującą branże lotniczą są zainteresowane wyborem tej lokalizacji jako najkorzystniejszej z pośród dostępnych alternatów na rynku. Tym samym kluczowe jest, aby w operacie szacunkowym do kwoty najmu/dzierżawy wkomponowana została część kwoty przynależnej z tytułu nieograniczonego korzystania z pasa startowego.

# Minimalne wymagania dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego.

* 1. Wykonawca musi posiadać doświadczenie w zakresie wykonywania operatów szacunkowych. Zamawiający wymaga, aby wraz z ofertą Wykonawca udokumentował w/w wymóg.
	2. Zamawiający wymaga, aby operat szacunkowy sporządzony był z należytą starannością, a wszystkie czynności związane ze sporządzeniem operatu szacunkowego winny być wykonywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych.
	3. Operat szacunkowy powinien zawierać min. poniższe elementy:
		1. Przedmiot wyceny oraz cel jej wykonania.
		2. Podstawa formalna.
		3. Szczegółowy opis całej nieruchomości.
		4. Stan prawny.
		5. Opis stanu faktycznego.
		6. Odniesienie do poszczególnych składników mienia.
		7. Określenie stawki najmu/dzierżawy wg załącznika nr 1 do SOPZ.
		8. Analiza rynkowa i jej opis w celu przedstawienia panujących tendencji.
		9. Odwołanie do źródeł, z których korzystano podczas wykonania wyceny.
		10. Dokumenty wykorzystane w procesie wyceny jako załączniki (ksero/scan).
		11. Dokumentację fotograficzną.
		12. Protokoły z oględzin.
		13. Opis użytych obliczeń i metodologii oraz uzasadnienie techniki i podejścia wykorzystywane przy wykonywaniu wyceny.
		14. Opis czynników pozytywnych i negatywnych, które w najwyższym stopniu wpływają na stawkę ceny najmu/dzierżawy.
		15. Podsumowanie.
		16. Podpis rzeczoznawcy majątkowego z pieczęcią zawodową.
	4. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia operatów szacunkowych w 1 egzemplarzu papierowym oraz w minimum dwóch formatach elektronicznych nieedytowalnym (\*.pdf) oraz edytowalnym np.: (\*.docx, \*.xlsx, \*.odt, \*.ods) przekazanych na cyfrowym nośniku danych.
	5. Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy za pomocą własnych narzędzi oraz innych niezbędnych materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, za które nie będzie przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie.
	6. Zamawiający udzieli Wykonawcy niezbędnych upoważnień związanych z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz poinformuję podmiot Zarządzający Lotniskiem w imieniu Województwa Świętokrzyskiego o zawartej umowie.
	7. Zamawiający nie dopuszcza wykonania operatu szacunkowego zawierającego określenie stawki w przedziałach cenowych.
	8. Wszystkie koszty związane z wykonaniem i aktualizacją operatu szacunkowego będą zwierać się w kwocie zaoferowanej przez wykonawcę w załączniku nr 2.

# Terminy wykonania usługi.

* 1. Termin dostarczania przedmiotu zamówienia wynosi .....dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.
	2. Za datę wykonania umowy uważany będzie dzień dostarczenia operatów szacunkowych do siedziby Zamawiającego.

Załączniki:

Tabela - wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu najmu/dzierżawy nieruchomości znajdujących się na lotnisku w Masłowie.