

Pismo: PNO/04/2019

Ostrów Wielkopolski dnia: 2019-05-31

ODPOWIEDŹ
na zapytania ofertowe do zaproszenia do składania ofert

Szanowni Państwo,

Uprzejmie informujemy, iż w dniu 2019-05-30 do Zamawiającego wpłynęły pytania do **Zaproszenia do składania ofert** w postępowaniu na:

udzielenie kredytu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego czterokondygnacyjnego przy ul. Klasztornej 18A i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego czterokondygnacyjnego przy ul. Klasztornej 20 w Ostrowie Wielkopolskim.

Zamawiający publikuje poniżej treść otrzymanych pytań oraz udzielone odpowiedzi:

W celu weryfikacji wartości zabezpieczenia, zwraca się z prośbą o korekty i uzupełnienia dot. operatów szacunkowych:

Zakres uzupełnień:

- brak obliczeń dotyczących określenia wartości przyszłej nieruchomości po zakończeniu inwestycji – rzeczoznawca określił wartość nieruchomości poprzez przemnożenie ceny średniej przez powierzchnię użytkową łączną nieruchomości – brak takiej metodologii w przepisach. Prosimy o określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, z określeniem wartości osobno dla każdego z lokali,
- prosimy o uzupełnienie operatu o kosztorys prac budowlanych z określeniem stopnia zaawansowania prac budowlanych,
- prosimy o wskazanie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

Odpowiedź:

- Na etapie postępowania o udzielenie kredytu, Zamawiający zlecił wykonanie operatu szacunkowego na podstawie posiadanej dokumentacji projektowej budynku. Biegły określił w nim wartość nieruchomości po zakończeniu Inwestycji. Operat szacunkowy zawiera aktualne

transakcje z lokalami mieszkalnym i na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego – tabela na str. 12 operatu szacunkowego. Tabela ta obrazuje aktualny rynek dotyczący cen transakcyjnych mieszkań na terenie Ostrowa Wielkopolskiego (stan developerski – rynek pierwotny). Na podstawie tych transakcji rzeczoznawca określił najbardziej prawdopodobną cenę rynkową tego typu lokali, które mają powstać na tej inwestycji. Jest to wartość uśredniona obrazująca średnią wartość rynkową metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego, który ma powstać. Wartość rynkowa określona metodą porównywania parami w tym wypadku określi taką samą wartość, ponieważ będzie bazować na takich samych transakcjach jakie zostały załączone w niniejszym operacie.

- Zamawiający dysponuje kosztorysem inwestorskim, w którym określone są ceny składowych całej Inwestycji. Na podstawie kosztorysu sporządzonego przez Wykonawcę i przedstawieniu harmonogramu prowadzenia prac budowlanych, zostają określone wartości składowe wykonywanych etapów prac budowlanych. Zamawiający wyłoni generalnego wykonawcę na budowę budynków wielorodzinnych w drodze przetargu nieograniczonego, który zostanie ogłoszony po podpisaniu umowy kredytowej.

- Operat szacunkowy nie określa wartości odtworzeniowej nieruchomości. Wartość odtworzeniowa nieruchomości ogłaszana jest Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, z wyłączeniem m. Poznania na okres od 1 kwietnia 2019 r. do 30 września 2019 r. wynosi 3.697 zł.

PROKURENT
[Signature]
Agnieszka Adamska

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Zenon Musiałski