

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

zadania pn.: „Usługa doradcza w zakresie ustalenia możliwości gospodarowania niektórymi nieruchomościami Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. oddanymi w dzierżawę.”

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie analizy powierzonych danych dot. dzierżawy nieruchomości Zamawiającego oraz przeprowadzenie badania rynku wraz z zestawieniem i analizą danych w celu przedstawienia Zamawiającemu rekomendacji decyzji w przedmiocie możliwości wykorzystania wskazanych nieruchomości po wygaśnięciu obecnie trwających umów dzierżawy.

Zakres przedmiotowego zamówienia obejmuje m.in.:

1. Etap I:

- a) zebranie niezbędnych danych, w tym analiza powierzonych danych dotyczących dzierżawy, oraz przeprowadzenie badania rynku wraz z zestawieniem i analizą danych w zakresie:
 - (i) opisu rynku nieruchomości handlowych wielkopowierzchniowych w zakresie adekwatnym do przedmiotu dzierżawy;
 - (ii) analizy nieruchomości stanowiącej przedmiot Usługi doradczej;
 - (iii) określenia rynkowych stawek czynszu dzierżawnego i modeli ich określania (czynsz gwarantowany, czynsz od obrotu itd.);
 - (iv) określenia rynkowych stawek najmu lokali w nieruchomościach handlowych;
 - (v) określenia typowych oczekiwanych przez inwestorów stóp zwrotu;
 - (vi) analizy rynku zarządzania nieruchomościami handlu wielkopowierzchniowego.
- b) w oparciu o przedstawione dane szczegółowe oraz rozstrzygnięcia wynikające z analiz przeprowadzonych w ramach prac, o których mowa w pkt a) powyżej przekazać Zamawiającemu dokumentację zawierającą rekomendacje decyzji w przedmiocie wykorzystania przedmiotowych nieruchomości po zakończeniu obecnie trwających umów dzierżawy jej dotyczących. Rekomendacje w szczególności powinny odpowiedzieć na następujące zagadnienia:
 - (i) jakie są rekomendowane główne warunki umowy dla wariantu podjęcia współpracy z nowymi dzierżawcami (m.in. czynsz, czas trwania umowy, przedmiot dzierżawy)?
 - (ii) jakich korzyści oraz ograniczeń należy oczekiwać dla wariantu podjęcia współpracy z nowymi dzierżawcami?
 - (iii) jakie są rekomendowane główne warunki umowy dla wariantu kontynuacji współpracy z obecnymi dzierżawcami (m.in. czynsz, sposób jego określania, zasady płatności, czas trwania umowy, przedmiot dzierżawy)?
 - (iv) jakich korzyści oraz ograniczeń należy oczekiwać dla wariantu kontynuacji współpracy z obecnymi dzierżawcami?
 - (v) jakie są rekomendowane główne warunki umowy dla wariantu powierzenia nieruchomości w zarząd w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (m.in. prowizje, czas trwania umowy, przedmiot zarządzania, inne warunki umowy)?

- (vi) Jakich korzyści oraz ograniczeń należy oczekiwać dla wariantu powierzenia nieruchomości w zarząd w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami ?
- (vii) jaką formę współpracy z przyszłymi kontrahentami najlepiej wybrać z uwzględnieniem wszystkich okoliczności w sprawie (dzierżawa, przekazanie w zarządzanie)?;
- c) sporządzenie opracowania z prac, o których mowa w pkt a) oraz b) powyżej, zawierającego w szczególności wszelkie dane, analizy, rekomendacje, o których mowa w pkt a) i b) powyżej oraz w części II Opisu Przedmiotu Zamówienia, a także podsumowanie zarządcze – dalej zwanego: „**Opracowanie**”. Opracowanie musi zawierać w szczególności porównanie rozważanych wariantów warunków i modeli współpracy z dzierżawcami z uwzględnieniem korzyści finansowych, organizacyjnych, prawnych oraz z uwzględnieniem możliwych ryzyk;

2. Etap II

- a) Bieżące doradztwo w okresie trwania negocjacji Zamawiającego z dzierżawcami przedmiotowej nieruchomości, prowadzone w formie pisemnej (ewentualnie innej formie, np. na piśmie w drodze korespondencji mailowej – wedle wskazań Zamawiającego) lub w toku spotkań online (wideo- lub telekonferencje) z przedstawicielami Zamawiającego, bez udziału w spotkaniach z podmiotami trzecimi (np. dzierżawcami, oferentami, klientami)– dalej zwane: „**Doradztwo**”.

Szczegółowy opis zakresu zamówienia, tj. wszystkich etapów przedstawiono w dalszej części Opisu Przedmiotu Zamówienia.

II. SZCZEGÓŁOWY OPIS ZAKRESU DO WYKONANIA W RAMACH PRZEDMIOTOWEGO ZAMÓWIENIA

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Etap I

- a) Wykonanie analizy rynku nieruchomości komercyjnych – handlowych zawierającą:
 - (i) Opis rynku nieruchomości handlu wielkopowierzchniowego w Polsce oraz regionie (województwa południowej Polski: małopolskie, śląskie, podkarpackie). Opis konkurencyjnych nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty handlu wielkopowierzchniowego , perspektyw rozwoju wraz z możliwymi jego ograniczeniami. Wskazanie spodziewanych ryzyk strategicznych i operacyjnych dla tego segmentu rynku wraz z opracowaniem macierzy ryzyk poprzez wskazanie wagi skutku poszczególnych ryzyk oraz prawdopodobieństwa ich wystąpienia. W analizie należy uwzględnić odrębnie perspektywę przyszłościową 5, 10 i 15 lat.
 - (ii) Analizę rynkowych stawek czynszów najmu lokali (i innych przedmiotów najmu) w nieruchomościach handlowych i handlowo-usługowych w ujęciu lokalnym (miasto Kraków) i regionalnym (województwa południowej Polski: małopolskie, śląskie, podkarpackie) oraz w ujęciu 6-ciu największych miast Polski (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk). W analizie uwzględnić należy wartości średnie, medianę oraz zakres kwartyli. W analizie należy przedstawić dane dla lokali/przestrzeni w podziale według kryterium powierzchni najmu. W analizie należy przedstawić dane lokali/przestrzeni w podziale według kryterium przeznaczenia m.in.:
 - lokale handlu wielkopowierzchniowego,
 - sklepy/ butiki/ punkty usługowe zlokalizowane w przestrzeni galeryjnej (należy wskazać stawki według kryterium powierzchni lokalu),
 - punkty handlowe/ usługowe zlokalizowane w przestrzeni komunikacji,

- lokale gastronomii,
- lokale rozrywki (sport i rekreacja/ kino/ rozrywka inne),
- lokale/ obiekty handlu sprzętami RTV/ AGD,
- lokale/ obiekty handlu materiałami ogólnobudowlanymi,
- punkty handlowe/ usługowe / gastronomiczne zlokalizowane w przestrzeni na terenie zewnętrznym,
- parkingi.

W analizie należy wskazać źródło informacji o danych oraz nieruchomości stanowiące bazę do jej wykonania.

- (iii) Analizę rynkowych stawek dzierżawy nieruchomości handlowych i handlowo-usługowych w ujęciu lokalnym (miasto Kraków) i regionalnym (województwa południowej Polski: małopolskie, śląskie, podkarpackie) oraz w ujęciu 6-ciu największych miast Polski (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk). W analizie uwzględnić należy wartości średnie, medianę oraz zakres kwartyli.
 - (iv) Analizę typowych dla rynku okresów trwania umów dzierżawy gruntów z przeznaczeniem na realizację obiektów handlowych lub handlowo-usługowych w ujęciu Polski. W analizie uwzględnić należy wartości średnie, medianę oraz zakres kwartyli.
 - (v) Przygotowanie listy potencjalnych zainteresowanych podjęciem współpracy z Zamawiającym w zakresie dzierżawy przedmiotowej nieruchomości bądź przyjęcia do zarządzania przedmiotową nieruchomością.
 - (vi) Przygotowanie listy potencjalnych zainteresowanych podjęciem współpracy z Zamawiającym w zakresie usługi kompleksowego zarządzania przedmiotową nieruchomością (obsługa, zarządzanie najmem).
 - (vii) W oparciu o wiedzę ekspercką na temat procesów negocjacji umów na rynku nieruchomości komercyjnych, przedstawienie informacji o szacowanym czasie koniecznym do zawarcia umowy z nowym dzierżawcą/ zarządcą, od chwili upublicznienia oferty współpracy.
 - (viii) Przedstawienie informacji o spodziewanych kosztach usługi pośrednictwa w zawarciu umowy dzierżawy/ umowy o zarządzanie przedmiotowej nieruchomości.
- b) Wykonanie analizy przedmiotowej nieruchomości obejmującej:
- (i) Wskazanie nieruchomości konkurencyjnych oraz porównanie ich do przedmiotowej nieruchomości.
 - (ii) Wykonanie analizy SWOT przedmiotowej nieruchomości.
 - (iii) Analizę potencjału inwestycyjnego przedmiotowej nieruchomości. Wskazanie potencjalnych kierunków rozwoju, modernizacji, przebudowy wraz z oszacowaniem opłacalności inwestycji. Należy przedstawić 2 - 3 możliwe alternatywy wykorzystania nieruchomości lub jej części ze wskazaniem ramowego zakresu koniecznych do wykonania inwestycji wraz z oszacowaniem ich kosztów.
 - (iv) Oszacowanie aktualnego przychodu oraz dochodu operacyjnego netto z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości.
 - (v) Oszacowanie aktualnych kosztów operacyjnych (rozumianych jako łączne koszty zarówno dzierżawcy, poddzierżawców jak i zarządcy) związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz związanych z jej bieżącą obsługą.

- (vi) Przedłożenie ramowego planu inwestycji/remontów, koniecznych do poniesienia na nieruchomości w perspektywie 5, 10 oraz 15 lat w celu utrzymania przychodów uzyskiwanych z najmu/użytkowania. Oszacowanie kosztów tych inwestycji/remontów. Oszacowania należy dokonać w oparciu o oględziny (także badania techniczne, opinie techniczne, ekspertyzy - o ile ich wykonanie będzie zasadne) przedmiotowej nieruchomości oraz o udostępnione przez Zamawiającego informacje i dokumenty. Zamawiający zobowiązuje się do współpracy z Wykonawcą poprzez udostępnienie posiadanych informacji oraz dokumentów związanych z nieruchomościami będącymi przedmiotem Usługi doradczej oraz poprzez pośredniczenie w uzgodnieniach z dzierżawcami dotyczącymi terminów i zakresu oględzin.
- c) Przedstawienie rekomendacji wartości stóp dyskontowych, stóp kapitalizacji poprzez:
- (i) Analizę rynkowych, aktualnych, oczekiwanych przez inwestorów stóp dyskontowych inwestycji zakupu nieruchomości komercyjnych – handlowych lub handlowo-usługowych (wielkopowierzchniowych) z zamierzeniem dzierżawy, a w szczególności:
- wskazanie oraz uzasadnienie rekomendowanej nominalnej stopy dyskontowej dla inwestycji zakupu nieruchomości podobnych do przedmiotowej nieruchomości z przeznaczeniem na dzierżawę. Należy wskazać także zakładaną stopę inflacji;
 - obliczenie wraz z uzasadnieniem rentowności inwestycji wolnych od ryzyka. Należy założyć perspektywę inwestycyjną na 5, 10 i 15 lat;
 - wskazanie rekomendowanej premii za ryzyko dla inwestycji zakupu nieruchomości komercyjnych – handlowych lub handlowo-usługowych (wielkopowierzchniowych) z zamierzeniem dzierżawy z perspektywy typowego inwestora rynku nieruchomości oraz odrębnie z perspektywy Zamawiającego.
- (ii) Analizę rynkowych, aktualnych, oczekiwanych przez inwestorów stóp dyskontowych inwestycji zakupu nieruchomości komercyjnych- handlowych lub handlowo- usługowych (wielkopowierzchniowych) z zamierzeniem najmu a w szczególności:
- wskazanie oraz uzasadnienie rekomendowanej nominalnej stopy dyskontowej dla inwestycji zakupu nieruchomości podobnych do przedmiotowej nieruchomości z przeznaczeniem na najem; należy wskazać także zakładaną stopę inflacji;
 - obliczenie wraz z uzasadnieniem rentowności inwestycji wolnych od ryzyka. Należy założyć perspektywę inwestycyjną na 5, 10 i 15 lat;
 - wskazanie rekomendowanej premii za ryzyko dla ww. inwestycji z perspektywy typowego inwestora rynku nieruchomości oraz odrębnie z perspektywy Zamawiającego.
- (iii) Rekomendację wraz z uzasadnieniem stopy dyskontowej dla zamierzenia Zamawiającego w postaci zwrotu/spłaty wartości nakładów (ulepszeń) poniesionych przez obecnego dzierżawcę w celu oddania w dalszą dzierżawę temu samemu podmiotowi. Wartości brzegowe wartości nakładów zostaną wskazane przez Zamawiającego. Należy przedstawić dane zgodnie ze wskazaniem szczegółowymi analogicznie to pkt. c) ust. i) oraz ust. ii).
- (iv) Rekomendację wraz z uzasadnieniem stopy dyskontowej dla zamierzenia Zamawiającego w postaci zwrotu wartości nakładów poniesionych przez obecnego dzierżawcę w celu oddania w dalszą dzierżawę nowemu podmiotowi/kontrahentowi. Wartości brzegowe wartości nakładów zostaną wskazane przez Zamawiającego. Należy przedstawić dane zgodnie ze wskazaniem szczegółowymi analogicznie to pkt. c) ust. i) oraz ust. ii).

- (v) Analizę rynkowych stóp kapitalizacji inwestycji oczekiwanych przez inwestorów na rynku nieruchomości handlowych i handlowo-usługowych (wielkopowierzchniowych) dla poniższych zamierzeń:
- zakup gotowego obiektu w celu uzyskiwania przychodów z dzierżawy;
 - zakup gotowego obiektu w celu uzyskiwania przychodów z najmu;
 - zakup nieruchomości niezabudowanej w celu oddania w dzierżawę z przeznaczeniem na budowę obiektu handlowo-usługowego wielkopowierzchniowego;
 - zakup nieruchomości niezabudowanej w celu budowy obiektu handlowo-usługowego wielkopowierzchniowego i uzyskiwania przychodów z jego dzierżawy;
 - zakup nieruchomości niezabudowanej w celu budowy obiektu handlowo-usługowego wielkopowierzchniowego i uzyskiwania przychodów z najmu lokali/przestrzeni
- d) Wykonanie analizy rynku zarządzania nieruchomościami handlu wielkopowierzchniowego poprzez:
- (i) Przedstawienie raportu o rynku usług zarządzania nieruchomościami komercyjnymi – handlowymi ze wskazaniem:
- średniego czasu trwania umowy o zarządzanie;
 - preferowanego przez zarządców czasu trwania umowy o zarządzanie;
 - stosowanych w praktyce rynkowej sposobów ustalenia wynagrodzenia zarządcy, podstawowego oraz dodatkowych (premie itp.);
 - stosowanego w praktyce rynkowej zakresu kosztów obciążających właściciela;
 - stosowanego w praktyce rynkowej zakresu kosztów obciążających zarządcę;
 - analizy średniej oraz mediany (wraz ze wskazaniem rozkładu w kwartylach) rynkowych stawek prowizji za zarządzanie (zarówno w wartościach względnych jak i bezwzględnych). W analizie należy wskazać wpływ na wynagrodzenie zarządcy następujących czynników:
 - powierzchnia zarządzanej nieruchomości,
 - przychody oraz zyski uzyskiwane z nieruchomości,
 - czas trwania umowy o zarządzanie,
 - inne, zgodnie z wiedzą ekspercką.

2. Etap II

Bieżące doradztwo w okresie trwania negocjacji Zamawiającego z dzierżawcami przedmiotowej nieruchomości, prowadzone w formie pisemnej (ewentualnie innej formie, np. na piśmie w drodze korespondencji mailowej – wedle wskazań Zamawiającego) lub w toku spotkań online (wideo- lub telekonferencje) z przedstawicielami Zamawiającego, bez udziału w spotkaniach z podmiotami trzecimi (np. dzierżawcami, oferentami, klientami)– dalej zwane: „Doradztwo”.

W zakresie Zamówienia mieści się pełnienie usługi bieżącego doradztwa w okresie trwania negocjacji z podmiotami trzecimi oraz w zakresie odpowiadającym analizom i rekomendacjom przedstawionym w punktach a), b), c) i d) powyżej, polegające w szczególności na udziale Wykonawcy w spotkaniach, konsultacjach bezpośrednich, e-mailowych, online. Zamawiający przewiduje maksymalne zaangażowanie Wykonawcy na tym etapie wynoszące do 80 godzin zegarowych.

III. OPIS NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ ANALIZĄ

Nieruchomość objęta przedmiotem zamówienia zlokalizowana jest w Krakowie, w części południowej miasta, w kwartale ograniczonym ulicami Zakopiańską, Marcika i Armatury (na północ od tej ulicy).

Nieruchomość stanowiąca przedmiot analizy obejmuje łącznie ok. 19,2161 ha, z tego niemal 100% terenów oddanych jest długoletnią dzierżawę dwóm podmiotom, które w większości prowadzą działalność w zakresie handlu, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Dzierżawcy oddali część nieruchomości w poddzierżawę.

Pierwsza z umów dzierżawy obejmuje tereny o powierzchni 17,0259 ha i zabudowana jest budynkami komercyjnymi, w tym handlu wielkopowierzchniowego o łącznej pow. ok. 64 tys. m². Budynki te zostały wzniesione przez dzierżawcę i wymagają rozliczenia nakładów na nie poniesionych, zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 676 Kodeksu cywilnego. Dzierżawca oddał część przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę dwóm podmiotom. Dzierżawa obejmuje działki: 1/151, 1/153, 1/155, 1/157, 1/158, 1/159, 1/160, 1/163, 1/164, 1/165, 1/166, 1/185, 1/187, 1/189, 67/44 znajdujące się w obrębie nr 45 Kraków-Podgórze.

Druga umowa dzierżawy obejmuje tereny o powierzchni 2,2282 ha i zabudowana jest budynkami handlowymi i biurowymi o łącznej powierzchni ok. 12 tys. m² wzniesionymi przez dzierżawcę i poddzierżawców oraz budynkami Zamawiającego o pow. ok 6 tys. m² oddanymi w dzierżawę i zarząd dzierżawcy. Nakłady na budynki wzniesione przez dzierżawcę i poddzierżawców wymagają rozliczenia, zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 676 Kodeksu cywilnego. Dzierżawca oddał część przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę trzem podmiotom. Dzierżawa obejmuje działki: 1/144, 1/147, 1/150 znajdujące się w obrębie nr 45 Kraków-Podgórze.

IV. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Wszelkie dane, analizy oraz rekomendacje należy przedstawić w formie spójnego, zredagowanego, pismenego Opracowania wraz z podsumowaniem zarządczym i przedłożyć Zamawiającemu w trzech egzemplarzach oraz dodatkowo na trwałym nośniku w formie elektronicznej w plikach zarówno pdf (podpisane podpisem kwalifikowanym) oraz plikach umożliwiającymi edytowanie.
2. Zamawiający przewiduje termin na realizację zamówienia dla etapu I - do 45 dni od podpisania umowy. Dla etapu II przewiduje się termin realizacji do 240 dni od odbioru przez Zamawiającego etapu I.

V. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W ZAKRESIE POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW WYKONAWCY

Zamawiający będzie wymagał, by Wykonawca oświadczył, że na dzień zawarcia umowy na wykonanie usługi, nie występuje jakikolwiek konflikt interesów, który mógłby stanowić przeszkodę dla wykonywania przedmiotu umowy, wpływać na bezstronność, niezależność lub rzetelność Wykonawcy lub jakość jego pracy. Strony zobowiążą się do niezwłocznego, wzajemnego zgłaszania każdego konfliktu interesów, utrudniającego lub uniemożliwiającego świadczenie usług wynikających z umowy.