PRÍPRAVNÉ TRHOVÉ KONZULTÁCIE

Opis plánovaného predmetu zákazky

Poradenské služby pri posudzovaní a zhodnocovaní nehnuteľného majetku HMBA

1. Východiská a cieľ pripravovanej zákazky

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako verejný obstarávateľ pripravuje verejné obstarávanie na odborné poradenské a analytických služby súvisiace s posudzovaním možností využitia svojho majetku, ktorým sú nehnuteľnosti a pozemky, ako aj možností jeho rozvoja, rekonštrukcie, prestavby, či iného zhodnotenia či kapitalizácie.

Cieľom je zabezpečiť odborného dodávateľa, ktorý bude podľa aktuálnych potrieb verejného obstarávateľa spracúvať podklady pre strategické, investičné a majetkové rozhodovanie. Predmetom jednotlivých zadaní môžu byť vopred identifikované nehnuteľnosti, ako aj nehnuteľnosti dodatočne zaradené do posudzovaného portfólia počas trvania zmluvného vzťahu.

Výstupy budúceho dodávateľa majú verejnému obstarávateľovi umožniť porovnať možné varianty budúceho využitia majetku, posúdiť ich technickú, ekonomickú, finančnú, prevádzkovú a trhovú realizovateľnosť a zvoliť vhodný spôsob ďalšieho postupu.

Na účel prípravy tejto zákazky verejný obstarávateľ organizuje tieto prípravné trhové konzultácie, v rámci ktorých má verejný obstarávateľ záujem získať od účastníkov PTK odbornú spätnú väzbu.

2. Predmet plánovanej zákazky

Predmetom plánovanej zákazky bude poskytovanie špecializovaných poradenských a analytických služieb v troch základných okruhoch služieb. Jednotlivé služby bude možné objednávať samostatne alebo vo vzájomnej kombinácii podľa charakteru konkrétnej potreby verejného obstarávateľa.

Jedná sa o nasledovné služby:

A. Štúdie uskutočniteľnosti (Feasibility Studies)

Spracovanie štúdií uskutočniteľnosti a realizovateľnosti pre stavby, súbory stavieb, areály alebo pozemky vo vlastníctve verejného obstarávateľa. Štúdie budú slúžiť najmä na identifikáciu a porovnanie variantov budúceho využitia, rozvoja, rekonštrukcie, prestavby alebo kapitalizácie majetku.

Rozsah konkrétnej štúdie môže zahŕňať najmä:

- analýzu územnotechnických, majetkovoprávnych a regulačných predpokladov vrátane územnoplánovacích limitov využitia;
- trhovú a dopytovú analýzu;

- posúdenie technickej, ekonomickej, prevádzkovej, finančnej a trhovej realizovateľnosti jednotlivých variantov;
- odhad investičných a prevádzkových nákladov, výnosov a časových súvislostí;
- finančný model obsahujúci najmä CAPEX, OPEX, cash-flow a ukazovatele návratnosti;
- návrh základných investičných a harmonogramových scenárov;
- identifikáciu hlavných rizík a citlivostnú analýzu;
- odporúčanie ďalšieho postupu pre rozhodnutie verejného obstarávateľa.

Kategórie štúdií uskutočniteľnosti

Kategória	Orientačné vymedzenie
FS – základná	Jedna nehnuteľnosť alebo jeden investičný zámer, najviac dva varianty, dostupné vstupné údaje a bez rozsiahlych technických prieskumov; základné posúdenie uskutočniteľnosti a odporúčanie ďalšieho postupu.
FS – štandardná	Jedna nehnuteľnosť alebo menší funkčne súvisiaci súbor, spravidla tri až štyri varianty; posúdenie CAPEX/OPEX, harmonogramu, rizík, finančného modelu a citlivosti.
FS – komplexná	Rozsiahly areál, portfólio alebo investičný, koncesný či PPP zámer s viacerými variantmi; komplexný finančný, ekonomický, technický, rizikový a realizačný model.

Konkrétny rozsah, požadované metódy, vstupné podklady a výstupy určí verejný obstarávateľ v čiastkovom zadaní. Ak zadanie svojím rozsahom presahuje orientačné vymedzenie kategórie, zaradí sa do vyššej kategórie alebo sa ocení ako osobitne vymedzená objednávka v rámci pravidiel rámcovej dohody.

B. Oceňovanie nehnuteľností (Valuácie)

Odborné oceňovanie stavieb, súborov stavieb, areálov a pozemkov pre potreby rozhodovania, plánovania, nakladania s majetkom alebo prípravy investičných, koncesných a PPP projektov.

Valuačné služby môžu zahŕňať najmä:

- stanovenie trhovej hodnoty, investičnej hodnoty alebo inej hodnotovej bázy primeranej účelu ocenenia;
- ocenenie existujúceho stavu aj variantných budúcich spôsobov využitia;
- uvedenie a vysvetlenie použitých metód, predpokladov, obmedzení a vstupných údajov;
- vykonanie obhliadky, ak bude potrebná na riadne spracovanie výstupu;
- aktualizáciu alebo revíziu skoršieho ocenenia pri zmene vstupných podmienok;
- poskytnutie valuácie ako samostatného výstupu alebo ako vstupu do štúdie uskutočniteľnosti či business case.

Kategórie valuácií

Všetky valuačné výstupy podľa položiek V1 až V3 sa vypracujú v súlade s RICS Valuation – Global Standards (Red Book Global Standards) v aktuálnom znení účinnom ku dňu vypracovania príslušného výstupu.

RICS Red Book: https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf

Kategória	Orientačné vymedzenie
V1 – RICS valuácia základná	Samostatný pozemok alebo štandardná stavba s dostupnými vlastníckymi, technickými a trhovými údajmi, bez potreby rozsiahleho posudzovania rozvojového potenciálu.
V2 – RICS valuácia štandardná	Neštandardná stavba, súbor pozemkov alebo viac objektov v jednom funkčnom areáli; obhliadka, trhová analýza a použitie primeraných oceňovacích metód.
V3 – RICS valuácia komplexná / portfóliová	Rozsiahly areál alebo portfólio, nehnuteľnosti s rozvojovým potenciálom, výnosovým využitím alebo variantným budúcim využitím; komplexné trhové, výnosové a porovnávacie posúdenie podľa povahy majetku.

Základnou jednotkou RICS valuácie je jedna nehnuteľnosť alebo jeden funkčný areál podľa vymedzenia v objednávke. Pri oceňovaní viacerých obdobných nehnuteľností v jednej objednávke musí cena zohľadniť spoločné vstupy a opakovateľné činnosti a nesmie prekročiť príslušný cenový strop.

Valuačný výstup musí obsahovať náležitosti požadované RICS Red Book a musí byť vypracovaný, skontrolovaný a podpísaný osobou spĺňajúcou požiadavky RICS určené pre príslušný druh valuácie.

C. Business case pre investičné, koncesné a PPP projekty

Spracovanie ekonomicko-finančných a strategických podkladov pre posúdenie vhodného spôsobu realizácie projektu, najmä tradičnou verejnou realizáciou, koncesiou, verejno-súkromným partnerstvom (PPP) alebo iným hybridným modelom spolupráce verejného a súkromného sektora.

Business case môže zahŕňať najmä:

- porovnanie relevantných realizačných a financujúcich variantov;
- finančný a ekonomický model vrátane projekčného cash-flow, NPV a IRR;
- analýzu value for money (VfM), ak je primeraná povahe projektu;
- vyhodnotenie finančných, ekonomických a spoločenských dopadov projektu;
- identifikáciu, kvantifikáciu a návrh alokácie kľúčových rizík;
- návrh základnej štruktúry koncesného, PPP alebo iného zmluvného modelu;
- prepojenie na výsledky predchádzajúcej štúdie uskutočniteľnosti alebo valuácie;
- odporúčanie pre rozhodnutie o spôsobe realizácie a verejného obstarávania.

Kategórie business case

Kategória	Orientačné vymedzenie
BC – základný	Predbežné ekonomické posúdenie variantov, nákladov, prínosov a základných peňažných tokov ako podklad na rozhodnutie o ďalšom postupe.
BC – štandardný	Finančný model, CAPEX/OPEX, NPV, IRR, citlivostná analýza, riziká a základné posúdenie hodnoty za peniaze (VfM).
BC – koncesia / PPP	Úplný business case pre koncesný alebo PPP projekt vrátane variantov realizácie a financovania, rizikovej matice, scenárov, VfM a návrhu implementačného modelu.

Kategórie odborníkov

Uchádzač je povinný počas plnenia rámcovej dohody disponovať odborným personálom potrebným na riadne poskytnutie objednaných služieb.

Pri plnení, pri ktorom sa požaduje valuačný výstup podľa RICS Valuation – Global Standards (Red Book), musí byť výstup vypracovaný, preskúmaný a podpísaný osobou spĺňajúcou požiadavky RICS na vyhotovenie príslušného druhu výstupu. Konkrétna požadovaná odborná spôsobilosť bude uvedená v čiastkovej výzve alebo objednávke.

Ak sa požaduje znalecký posudok podľa osobitných právnych predpisov, dodávateľ je povinný zabezpečiť jeho vypracovanie osobou oprávnenou na výkon príslušnej znaleckej činnosti.

Kategória experta	Obsah práce
Vedúci projektu / senior konzultant	Riadenie zákazky a odborného tímu, koordinácia, komunikácia, kontrola kvality, rokovania a prezentácia výstupov.
Finančný, ekonomický a RICS valuačný expert	Finančné a ekonomické modely, CAPEX/OPEX, NPV, IRR, VfM, citlivostné analýzy a spracovanie, kontrola a podpis valuačných výstupov podľa RICS Red Book.
Technický, stavebný a realitný expert	Technický stav a realizovateľnosť zákazky, investičné náklady, rozvojový potenciál, trhové, dopytové a porovnávacie analýzy.
Právny a regulačný expert	Majetkovoprávne, územnoplánovacie, zmluvné, koncesné, PPP a ďalšie regulačné otázky.

Uchádzač uvedie v cenovom formulári (Príloha č. 4) maximálnu hodinovú sadzbu s DPH pre každú kategóriu. Na účely plánovania kapacity sa za jeden človekodeň považuje osem hodín; táto skutočnosť nemení jednotku ocenenia, ktorou je jedna hodina.

3. Spoločné požiadavky na poskytovanie služieb

Konkrétny rozsah, hĺbka spracovania, požadované profesie, vstupné podklady, termíny a výstupy budú určené v príslušnej čiastkovej objednávke. Verejný obstarávateľ predpokladá najmä tieto spoločné požiadavky:

- multidisciplinárne zabezpečenie služieb podľa povahy zadania, najmä v oblasti projektového riadenia, financií a ekonomiky, oceňovania nehnuteľností, realitného trhu, technického posudzovania a právnych alebo regulačných otázok;
- priebežnú komunikáciu a pracovné rokovania s verejným obstarávateľom;
- transparentné uvedenie zdrojov, vstupných údajov, predpokladov a obmedzení analýzy;
- vnútornú kontrolu kvality a vecnú konzistentnosť jednotlivých častí výstupu;
- prezentáciu priebežných alebo konečných výsledkov podľa požiadavky verejného obstarávateľa;
- odovzdanie výstupov v slovenskom jazyku, ak nebude pri konkrétnej objednávke dohodnuté inak;
- odovzdanie konečných výstupov v PDF a zároveň v editovateľných formátoch vrátane editovateľných finančných modelov a výpočtov;
- zohľadnenie spoločných vstupov pri kombinovaných plneniach tak, aby sa rovnaké činnosti nevykonávali a neúčtovali duplicitne.