



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Metodologia wykonania przedmiotu Zamówienia

Niniejszy dokument stanowi opis metodologii wykorzystanej przez Konsorcjum DTZ Polska Sp. z o.o., Fest Architekci oraz Deisgn LAB podczas opracowania zestawu analiz w zakresie funkcjonowania i zagospodarowania nieruchomości na obszarze Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej w ramach projektu „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Projektu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013.

Celem realizacji przedmiotu Zamówienia jest przygotowanie do procesu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi w latach 2014-2020, w tym dostarczenie wiedzy potrzebnej do właściwego przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Łodzi. Szczegółowe cele przeprowadzanych analiz są przedstawione w dalszej części niniejszego dokumentu.

Zestaw analiz będzie składał się z trzech części zdefiniowanych jako Zadania 1, 2 oraz 3. Zadania 1 oraz 2 będą wykonywane równolegle. Ze względu na konieczność analizy wniosków z Zadań 1 i 2, Zadanie 3 będzie wykonane po ich ukończeniu.



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Zadanie 1

Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej

Ze względu na obszar przeznaczony do badania oraz wytyczne Zamawiającego, Zadanie 1 zostanie podzielone na dwa etapy, które zostaną wykonane w następującej kolejności:

- 1a: opracowanie katalogu i mapy tematycznej
- 1b: opracowanie analityczne

Zadanie 1a:

Opracowanie katalogu lokali użytkowych i mapy tematycznej – zbieranie i kompilacja danych

Celem opracowania katalogu lokali użytkowych jest dostarczenie materiału do analizy stawek czynszu.

Sporządzony zostanie katalog obejmujący wszystkie lokale w zdefiniowanej strefie referencyjnej, uwzględniający istotne dla Zadania 1b (analiza stawek czynszu) parametry lokali:

- dokładny adres;
- dostęp z ulicy – bezpośredni bądź z bramy, witryna;
- wielkość lokalu i/lub jej estymacja;
- status własnościowy lokalu (gminne, prywatne);
- stan techniczny budynku (w skali określonej przez Zamawiającego);
- stan techniczny lokalu (w skali trzystopniowej);
- ewidencyjny bądź estymowany rynkowy czynsz najmu;
- rodzaj lokalu (usługowy, handlowy, gastronomiczny);
- kategorie branżowe lokali handlowych;

Ewidencja lokali użytkowych zostanie opracowana na podstawie:

- uzyskanego od Zamawiającego zestawienia lokali należących lub będących w stałym zarządzie gminy;
- spisu lokali "z natury" przeprowadzonego w dniach 25 marca - 15 kwietnia 2015 r. osobiście przez analityków powierzchni handlowych i biurowych, rzeczoznawców majątkowych oraz architektów.

Podczas badania zewidencjonowane zostaną lokale użytkowe znajdujące się w zdefiniowanej strefie geograficznej badania, spełniające następujące kryteria:



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

- położone przy ulicach: Gdańskiej, Piotrkowskiej, Wschodniej, Sienkiewicza, Więckowskiego, Jaracza, Zielonej, Narutowicza, Zamenhoffa i Nawrot (w granicach Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej);
- usytuowane na poziomie parteru bądź wielopoziomowe, ale z użytkowym parterem;
- posiadające wejście bezpośrednio z ulicy bądź ulokowane w oficynie budynku, ale posiadające dostęp do lokalu dla pieszego. Brak możliwości inwentaryzacji lokali usytuowanych w oficynie (przykładowo zamknięta brama) zostanie oznaczony w formie komentarza.

W spisie nie zostaną uwzględnione lokale, które na poziomie parteru mają tylko drzwi wejściowe, natomiast powierzchnia użytkowa mieści się na innych poziomach (w piwnicy bądź na piętrze), jak np. kluby muzyczne, co wynika to ze Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, gdzie wskazano, że badaniem miały być objęte tylko lokale usytuowane na parterze.

Metraże lokali będą obejmowały całą powierzchnię użytkową danego lokalu – łącznie z zapleczem socjalnym, gastronomicznym, magazynkiem, powierzchnią w przynależnej piwnicy, gdyż jest to powierzchnia najmu, za którą płacony jest czynsz.

Informacje na temat metrażu, właściciela lokalu oraz stawki czynszu najmu będą pochodzić z trzech źródeł:

- dla lokali miejskich (lub będących w trwałym zarządzie Miasta) informacje pochodzą będą z zestawienia przesłanego przez Zamawiającego;
- dla lokali niebędących własnością Miasta: od właścicieli lub najemców lokali. Informacje uzyskane będą w drodze wywiadów bezpośrednich oraz telefonicznych;
- dla lokali niebędących własnością Miasta w przypadku odmowy podania metrażu oraz stawki czynszu będzie dokonana szacunkowa ocena wielkości podczas wizytacji lokalu. Zastosowana będzie metoda oceny szacunkowej ze względu na brak możliwości pomiaru lokalu będącego własnością prywatną. Dla określenia rynkowej stawki czynszu zastosowane zostanie podejście porównawcze stawki czynszu. Informacja o stawce czynszu stanowi tajemnicę handlową, która może zostać ujawniona tylko w przypadku występowania dobrej woli właściciela lub najemcy. Wykonawca nie posiada narzędzi



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO



uprawnających go do uzyskania takiej informacji bez zgody stron zainteresowanych.

Podejście porównawcze polega na określeniu stawki czynszu przy założeniu, że stawka ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za lokale podobne, które były przedmiotem najmu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane stawki czynszu i cechy nieruchomości (lokali) podobnych do nieruchomości (lokalu) analizowanego.

Wyznaczenie stawki czynszu opiera się na analizie zebranych informacji dotyczących stawek czynszowych dla obszaru referencyjnego (ze źródeł ogólnodostępnych tj. oferty najmu lokali użytkowych, wewnętrznych baz danych, wywiadów z właścicielami lokali oraz z najemcami). Stawki te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości (lokale) oraz uwzględnia się zmiany poziomu stawek czynszu wskutek upływu czasu. Kryteria różnicujące rynkowy czynsz najmu obejmują: dokładną lokalizację lokalu i jej atrakcyjność, dodatkowe generatory ruchu pieszego w okolicy lokalu ocenione metodą ekspercką, wielkość lokalu, stan techniczny lokalu, właściciel lokalu, kategorię branżową najemcy, rodzaj najemcy – w rozróżnieniu na najemców sieciowych oraz niesieciowych).

Stan techniczny budynku oraz lokalu zostaną ocenione w skali 5-stopniowej dla budynku oraz 3-stopniowej dla lokalu, metodą oględzin budynku z zewnątrz oraz lokalu wewnątrz i będą mieć charakter orientacyjny. Oględziny budynku i lokalu nie stanowią inspekcji w rozumieniu specjalistycznej oceny/ ekspertyzy stanu technicznego budynku.

Zestawienie branżowe lokali zostanie przeprowadzone z podziałem na kategorie produktowe zdefiniowane w poniższej tabeli, przedstawiającej również przykładowych przedstawicieli danej branży dla lepszego zilustrowania kategoryzacji oferty. Celem przeprowadzenia kategoryzacji jest wykazanie struktury branżowej oferty handlowej oraz zidentyfikowanie luk w ofercie mogących mieć wpływ na jej atrakcyjność i możliwość generowania pustostanów.

Kategoryzacja ta jest zgodna z podziałem branżowym najemców w Polsce, opracowaną i funkcjonującą w stowarzyszeniach branżowych – Retail Research Forum działającego przy Polskiej Radzie Centrów Handlowych.

Tabela: Kategorie branżowe stosowane w opracowaniu oraz przykłady operatorów

Branża	Typ najemców	Przykłady najemców
gastronomia	restauracje, kawiarnie, puby, bary, punkty fast food, lodzianie	Sphinx, Costa Coffee,
bank/usługi finansowe	banki, doradcy finansowi	BPH, Expander, Meritum Bank, Alior
usługi	kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna, gabinety medyczne	Itaka, Kodak, Travel Planet
zdrowie i uroda	drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody	Rossmann, Drogerie Natura, Hebe
moda	odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci	Tatuum, H&M, Gatta, Venezia, Coccodrillo
odzież używana	sklepy z odzieżą używaną	sklepy z odzieżą używaną
multimedia	księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grammi planszowymi	Empik, Świat Książki, Matras, Graal, Kolpolter, Ruch
spożywczy	supermarkety, dyskonty spożywcze, sklepy spożywcze wyspecjalizowane	Żabka, Carrefour, Świat Alkoholi, Krakowski Kredens, cukiernia, piekarnia
galeria sztuki	galerie sztuki	Galerie sztuki
jubiler/akcesoria	jubilerzy, sklepy ze sztuczną biżuterią, złotnicy, sklepy z zegarkami	Apart, Lilou, W.Kruk, Swatch
elektronika	sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych	Orange, Plus, T-Mobile, Komputronik
art. wyposażenia domu	ceramika, meble, antyki	Duka, Tiger, Tchibo
inne	Powierzchnie wykorzystywane na biura	biura poselskie, stowarzyszenia
sklepy specjalistyczne	Sklepy specjalistyczne z niszową ofertą	Numizmatyka,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Branża	Typ najemców	Przykłady najemców
		wędkarstwo, sklep turysty
pustostany	Lokale użytkowe niewynajęte, traktowane jako pustostany	
Lokale w remoncie	lokale będące w remoncie	

Źródło: Analiza własna DTZ Polska

Katalog lokali użytkowych zostanie przekazany Zamawiającemu w celu sporządzenia mapy tematycznej, przedstawiającej stawki czynszu w lokalach usytuowanych przy wyznaczonych ulicach w analizowanej Strefie. Za realizację mapy tematycznej w serwisie WMS odpowiada Zamawiający.

Zadanie 1b

Opracowanie analityczne – stawki czynszu najmu dla lokali użytkowych.

Na podstawie opracowanego katalogu lokali użytkowych oraz mapy tematycznej, przeprowadzone zostanie opracowanie analityczne diagnozujące sytuację w tym segmencie.

Celem analizy jest uzyskanie informacji na temat zróżnicowania wysokości stawek czynszów w granicach badanej strefy oraz identyfikacja czynników wpływających na to zjawisko. Analiza służyć będzie wsparciu procesu rewitalizacji poprzez prowadzenie aktywnej polityki czynszowej gminnym zasobem lokali użytkowych, uwzględniającej także potrzeby rozwojowe właścicieli lokali prywatnych.

Opracowanie analityczne składać się będzie z czterech części:

- Diagnozy sytuacji obecnej, której celem będzie poznanie struktury lokali, struktury branżowej oraz elementów wpływających na postrzeganie ulic jako miejsc o funkcji handlowej tj. poziom pustostanów na ulicach oraz w konkurencyjnych do ulic handlowych centrach handlowych, dane zbiorcze na poziomie ulic w zdefiniowanym w Zamówieniu obszarze badania
- Określenie potencjału zmian w kontekście popytu ze strony operatorów;
- Analiza stawek czynszowych;
- Rekomendacje dla Zamawiającego wspierające proces pozyskiwania najemców;



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Szczegółowy zakres części analitycznych prezentuje poniższa tabela:

Część opracowania	Zakres
Diagnoza sytuacji obecnej	- Statystyki i opis obecnej sytuacji w zdefiniowanym obszarze; - Analiza dostępnych kategorii handlowych; - Poziom pustostanów; - Opis nowoczesnych obiektów handlu wielkopowierzchniowego i ich wpływu na kształtowanie się potencjału handlowego analizowanego obszaru Rdzenia
Określenie potencjału zmian	- Określenie silnych i słabych stron obecnej oferty - Analiza potencjału rynkowego oparta na badaniu zainteresowania potencjalnych najemców lokalami komercyjnymi w analizowanym obszarze miasta (wywiady telefoniczne i/lub spotkania bezpośrednie z grupą 60 najemców sieciowych, prezentacja wyników zbiorczych zapewniających anonimowość rozmówców). - Szczegółowa analiza dostępnych kategorii handlowych, która pozwoli na identyfikację luk podażowych, preferencje lokalizacji najemców danych grup towarowych,
Analiza stawek czynszowych	- Poziom czynszów osiąganych na ulicach handlowych w analizowanej strefie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej; - Poziom i estymacje czynszów w wybranych centrach handlowo-usługowych, tj. Manufaktura, Galeria Łódzka, Sukcesja, Port Łódź, CH Tulipan, CH Pasaż Łódzki; - Czynniki determinujące wysokość realnych osiągalnych stawek czynszowych;
Rekomendacje	Analiza dotychczasowej polityki Miasta najmu lokali użytkowych: (zasady najmu lokali; tryb wyboru najemcy; polityka czynszowa; zapisy umów, wskazanie ryzyk; analiza długości trwania umów; analiza danych faktycznych pod kątem branż najemców preferowanych przez Miasto – pod warunkiem uzyskania ww. informacji od



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Część opracowania	Zakres
	Zamawiającego) • Standardowe warunki najmu dla lokali przy ulicach handlowych a zapisy umów o wynajem lokali w centrach handlowych – porównanie (pod warunkiem uzyskania od Zamawiającego zapisów umów dla lokali miejskich); • Rekomendacje w celu wykreowania zestawu branż i najemców wzmacniającego atrakcyjność analizowanego obszaru dla obecnych i potencjalnych odwiedzających – analiza ekspercka; • Rekomendacje dotyczące zapisów umów możliwych do wprowadzenia przez Miasto i chroniących jego interesy (przy założeniu uzyskania informacji o obowiązujących zapisach umów)

Do przeprowadzenia analizy zostaną wykorzystane wiedza i doświadczenie Wykonawcy nabyte przy wykonywaniu podobnych pod względem zakresu analiz.



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO



Zadanie 2

Analiza zjawiska pustostanów – identyfikacja skali zjawiska oraz jego przyczyn

Zadanie 2 zostanie podzielone na trzy etapy, wykonywane według następującej kolejności:

- 2a: Identyfikacja i klasyfikacja pustostanów
- 2b: Analiza studium przypadku
- 2c: Analiza jakościowa pustostanów

Zadanie 2a:

Identyfikacja i klasyfikacja pustostanów

Celem badania jest określenie miejsc występowania niezabudowanych działek, nieużytkowanych budynków oraz nieużytkowanych lokali użytkowych.

Ewidencja pustostanów zostanie opracowana na podstawie:

- uzyskanego od Zamawiającego zestawienia budynków będących pustostanami;
- spisu pustostanów "z natury", przeprowadzonego w dniach 26 marca - 15 kwietnia 2015 r. osobiście przez analityków powierzchni handlowych i biurowych, rzeczoznawców majątkowych oraz architektów.

Podczas badania zidentyfikowane zostaną niezabudowane działki oraz nieużytkowane budynki znajdujące się w zdefiniowanej strefie geograficznej badania oraz lokale będące pustostanami w granicach badania Zadania 1a.

Sporządzone zostaną trzy katalogi obejmujące wszystkie typy pustostanów w zdefiniowanej strefie referencyjnej.

Typ nieruchomości	Istotne parametry
Działki niezabudowane	• Dokładny adres • Nr ewidencyjny działki (uzyskany z serwisu WMS Urzędu Miasta) • Szacunkowa powierzchnia działki (oszacowana na podstawie map ewidencyjnych serwisu WMS)

Typ nieruchomości	Istotne parametry
Budynki nieużytkowane	- Właściciel (dane udostępnione przez Zamawiającego) - Dokładny adres i nr identyfikacyjny budynku (uzyskany na podstawie map WMS udostępnionych przez Zamawiającego) - Liczba kondygnacji budynku (dane udostępnione przez Zamawiającego) - Właściciel (dane udostępnione przez Zamawiającego) - Kategoria budynku (zgodnie z opisem kategoryzacji z Opisu Przedmiotu Zamówienia) w zależności od usytuowania i stanu technicznego nieruchomości. Ocena stanu budynku skali 5-stopniowej dla budynku zostanie dokonana metodą oględzin budynku z zewnątrz i będzie mieć charakter orientacyjny. Oględziny budynku nie stanowią inspekcji w rozumieniu specjalistycznej oceny/ ekspertyzy stanu technicznego budynku. Ocena stanu użytkowania zostanie dokonana przez wykwalifikowanych pracowników według najlepszej ich wiedzy i możliwości zbadania nieruchomości.
Lokale nieużytkowane	- Dokładny adres i nr identyfikacyjny budynku (uzyskany na podstawie map WMS udostępnionych przez Zamawiającego) - Funkcja wiodąca budynku (dane udostępnione przez Zamawiającego) - Stan techniczny budynku (w skali 5-stopniowej określonej przez Zamawiającego) - Właściciel budynku (dane udostępnione przez Zamawiającego) - Właściciel lokalu (dane zebrane na podstawie wywiadów telefonicznych, brak możliwości określenia właściciela lokalu w przypadku braku możliwości jego identyfikacji, np. brak danych kontaktowych na pustej witrynie); - Położenie lokalu (front/ oficyna) - Powierzchnia lokalu (szacunek na podstawie dostępnych parametrów, brak możliwości inspekcji lokalu uniemożliwia dokładny szacunek wielkości) - Stan techniczny lokalu (w skali 3-stopniowej). Ocena stanu budynku skali 5-stopniowej dla budynku oraz stanu lokalu w skali 3-stopniowej



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Typ nieruchomości	Istotne parametry
	zostanie dokonana metodą oględzin budynku z zewnątrz (dla budynku) lub wewnątrz (dla lokalu) i będzie mieć charakter orientacyjny. Oględziny budynku i lokalu nie stanowią inspekcji w rozumieniu specjalistycznej oceny/ ekspertyzy stanu technicznego budynku.

Badanie pustostanów na terenie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej zostanie wykonane równolegle do prowadzonych prac katalogowych lokali użytkowych (Zadanie 1a) i niezależnie od danych przekazanych przez Zamawiającego. Zbadane zostaną wszystkie budynki znajdujące się w granicach wyznaczonej strefy. Badanie ma charakter wizji lokalnej jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości, do której nie ma dostępu zostanie dokonana ocena tylko widocznych parametrów budynku i lokalu.

Zadanie 2b:

Studium przypadków

Celem analizy studium przypadku jest określenie parametrów technicznych i użytkowych, prowadzących do częściowego lub całkowitego zaprzestania użytkowania badanej nieruchomości.

Liczba i wybór nieruchomości, budynków i lokali do szczegółowego badania studium przypadku zostanie uzgodniona w porozumieniu z Zamawiającym.

Analiza studium przypadku obejmować będzie inwentaryzację, która jest przedstawieniem rzeczywistego stanu istniejącego budynku lub niezbudowanej nieruchomości gruntowej. W przypadku budynku dotyczy w szczególności jego obecnego stanu technicznego i układu funkcjonalnego. Inwentaryzacja będzie służyć za podstawę do wykonania analizy jakościowej przyczyn powstawania pustostanów (Zadanie 2c).

Zakres analizy studium przypadku obejmuje:

- Opis nieruchomości
- Opis stanu prawnego władania i własności



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

- Opis i ocena stanu technicznego budynku
- Historia sposobu wykorzystania nieruchomości (Zakres DTZ)
- Formy i zakres ochrony dziedzictwa kulturowego

Poniżej zaprezentowano opis metod i technik wykonania poszczególnych części.

Opis nieruchomości

Dla sporządzenia inwentaryzacji przeprowadzona zostanie wizja lokalna. W jej ramach (dla nieruchomości zabudowanych) zostanie dokonana ocena stanu technicznego budynku, jego obecnego sposobu użytkowania oraz istniejącego układu funkcjonalnego. Informacje o wieku budynków i historii użytkowania działki pochodzić będą od Miejskiego Konserwatora Zabytków. Dane dotyczące powierzchni działki zostaną pozyskane z serwisu internetowego Łódzkiego Ośrodka Geodezji. Powierzchnia użytkowa budynków zostanie obliczona w ramach przeprowadzonych pomiarów z użyciem dalmierza laserowego, a dla obiektów niedostępnych częściowo lub całkowicie według wzoru:

$$P_{uz} = (P_{zab} \times L) \times 0,75$$

gdzie:

P_{uz} – powierzchnia użytkowa budynku

P_{zab} – powierzchnia zabudowy liczona po obrysie parteru

L – liczba użytkowanych kondygnacji

Opis stanu prawnego władania i własności

Informacje dotyczące właściciela i zarządcy nieruchomością, (w tym nieuregulowany stan prawny i zagadnienie zwrotów i roszczeń), analiza obciążeń hipoteki nieruchomości oraz historia zmian własności nieruchomości w ciągu ostatnich 25 lat, zostaną uzupełnione w oparciu



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

o dane z ksiąg wieczystych, przy zastrzeżeniu uzyskania od Zamawiającego numerów ksiąg wieczystych wytypowanych do badania nieruchomości oraz udostępnienia wymaganych informacji w księgach wieczystych dostępnych w elektronicznym systemie <https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

Opis i ocena stanu technicznego budynku

Podstawą oceny stanu technicznego będą oględziny budynku, w szczególności jego elementów (m.in. ścian zewnętrznych i wewnętrznych, schodów, izolacji termicznej i wodnej, stan poszycia dachowego, technologia wykonania i stan stropów, stan instalacji technicznej, wyposażenie techniczne).

Dla określenia stopnia zużycia technicznego budynku wybrano metodę wizualną tzw. średniej ważonej wg następującego wzoru:

$$s_z = \sum_{i=1}^n \frac{u_i \times s_{zei}}{100}$$

gdzie:

u_i – procentowy udział kosztu odtworzenia danego elementu w strukturze kosztu odtworzenia obiektu, pełniącego rolę wagi,

s_{zei} – stopień zużycia danego elementu określany procentowo,

n – liczba ocenianych elementów w budynku.

Oceniane będą następujące elementy: stan więźby dachowej, stan stropów (poprzez pomiary ugięć stropów), stan ścian konstrukcyjnych, ogólny stan instalacji budynku, stan izolacji termicznej (jeżeli dotyczy), ocena stolarki okiennej (w kategorii: do wymiany/ do zachowania).

UWAGA: ocenie podlegać będą tylko elementy i lokale dostępne do oględzin. Stosowane będą jedynie metod nieinwazyjne (metody odkrywkowe nie będą wykorzystywane). Budynki niedostępne oceniane będą w zakresie, możliwym do wykonania, przy oględzinach „z zewnątrz”.



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO



Historia sposobu wykorzystania nieruchomości

Sposób wykorzystania nieruchomości zostanie zbadany poprzez sprawdzenie pierwotnego planowanego sposobu użytkowania, wraz z określeniem zmian, w tym ewentualnych częściowych lub całkowitych wyburzeń obiektów. Źródłami informacji będą udostępnione Wykonawcy dokumenty nieruchomości, wywiady z właścicielami i/lub zarządcami badanych nieruchomości (pod warunkiem wyrażenia przez nich zgody na udzielenie wywiadów) oraz ogólnodostępne źródła przedstawiające historię zabudowy na obszarze, w którym znajduje się nieruchomość (literatura, strony internetowe).

Formy i zakres ochrony dziedzictwa kulturowego

Uwarunkowania formalno-prawne wynikające z potrzeb ochrony konserwatorskiej zostaną uzupełnione dzięki danym od Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

Sposoby wykonania poszczególnych części zadania opisane są w *tabeli metodologii analizy*.

Dane do uzyskania		Źródła danych przyjęte dla budynków	Źródła danych przyjęte dla nieruchomości gruntowych
Opis nieruchomości	Plan sytuacyjny nieruchomości	Dane serwisu internetowego Łódzkiego Ośrodka Geodezji	Dane serwisu internetowego Łódzkiego Ośrodka Geodezji
	Określenie czasu powstania budynku	Dane uzyskane od Miejskiego Konserwatora Zabytków, materiały archiwalne	Nie dotyczy
	Powierzchnia działki	Dane serwisu internetowego	Dane serwisu internetowego

Dane do uzyskania		Źródła danych przyjęte dla budynków	Źródła danych przyjęte dla nieruchomości gruntowych
		Łódzkiego Ośrodka Geodezji	Łódzkiego Ośrodka Geodezji
	Powierzchnia użytkowa budynku	Pomiary budynku	Nie dotyczy
	Ogólny opis budynku; określenie konstrukcji i układu funkcjonalnego	Wizja lokalna	Nie dotyczy
Opis stanu prawnego władania i własności	Informacje dotyczące właściciela i zarządcy nieruchomości, (w tym nieuregulowany stan prawny i zagadnienie zwrotów i roszczeń) analiza obciążeń hipoteki nieruchomości, historia zmian własności nieruchomości od 25 lat	Dane z ksiąg wieczystych	Dane z ksiąg wieczystych
Opis stanu technicznego	Określenie stanu technicznego poszczególnych elementów budynku	Wizja lokalna, oględziny i pomiary budynku, z użyciem dalmierza laserowego.	Nie dotyczy

Ocenie podlegają:
stan więźby dachowej, stan stropów, stan ścian konstrukcyjnych, ogólny stan

Dane do uzyskania		Źródła danych przyjęte dla budynków	Źródła danych przyjęte dla nieruchomości gruntowych
		instalacji budynku, ew. stan izolacji termicznej, ocena stolarki okiennej. UWAGA: ocenie podlegać będą tylko elementy i lokale dostępne do oględzin. Stosowane będą jedynie metody nieinwazyjne (metody odkrywkowe nie będą wykorzystywane). Dodatkowym źródłem mogą być ekspertyzy techniczne analizowanych budynków pod warunkiem udostępnienia ich Wykonawcy przez Zamawiającego.	
	Określenie stopnia zużycia technicznego budynku	Metoda wizualna tzw. średnioważona	
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Sposób wykorzystania nieruchomości	Dane z dokumentów nieruchomości, wywiadów z właścicielami i/lub zarządcami badanych	Dane z dokumentów nieruchomości, wywiadów z właścicielami i/lub zarządcami badanych

Dane do uzyskania		Źródła danych przyjęte dla budynków	Źródła danych przyjęte dla nieruchomości gruntowych
		nieruchomości oraz ogólnodostępne źródła przedstawiające historię zabudowy na obszarze, w którym znajduje się nieruchomość (literatura, strony internetowe).	nieruchomości oraz ogólnodostępne źródła przedstawiające historię zabudowy na obszarze, w którym znajduje się nieruchomość (literatura, strony internetowe)
Formy i zakres ochrony dziedzictwa kulturowego	Uwarunkowania formalno-prawne wynikające z potrzeb ochrony konserwatorskiej	Dane uzyskane od Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi	Dane uzyskane od Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi

Źródło: Analiza własna Fest Architektki i DTZ

Dokonana zostanie także 3-stopniowa ocena lokalizacji badanych nieruchomości. Ocena lokalizacji zawierać będzie:

- atrakcyjność lokalizacji;
- widoczność nieruchomości;
- dostępność nieruchomości;

Celem oceny jest zidentyfikowanie czynników lokalizacyjnych i rynkowych, wpływających na możliwości powstania pustostanu. Ocena zostanie dokonana przez Wykonawcę na podstawie wiedzy własnej i doświadczenia.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Zadanie 2c

Analiza jakościowa przyczyn powstawania pustostanów

Podsumowaniem analizy studium przypadków będzie analiza jakościowa czynników prowadzących do zaprzestania użytkowania badanej nieruchomości. Celem analizy jakościowej jest zidentyfikowanie mechanizmów i czynników, które powodują powstawanie pustostanów i utrwalanie zjawiska.

Na podstawie materiału analitycznego uzyskane zostaną kluczowe przyczyny powstawania pustostanów, zmierzona zostanie częstotliwość ich występowania i przyznane zostaną wagi hierarchizujące znaczenie poszczególnych czynników w badanych przypadkach (analiza ilościowa i jakościowa danych uzyskanych z Zadania 2b).

Analiza obejmie zidentyfikowanie oraz ocenę ekspercką następujących czynników:

- Czynniki techniczne, które zostaną określone na podstawie wniosków z oceny stanu technicznego;
- Czynniki użytkowe związane z dostosowaniem lub niedostosowaniem do współczesnych potrzeb zostaną określone na podstawie analizy układu funkcjonalnego oraz ograniczeń wynikłych ze stanu prawnego i ochrony konserwatorskiej;
- Czynniki prawne, które będą określone na podstawie badań ksiąg wieczystych i informacji o obciążeniach tam zawartych oraz informacji o toczących się postępowaniach roszczeniowych pod warunkiem ich uzyskania od stosownych organów (Prezydent Miasta, Samorządowe Kolegium Odwoławcze, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju);
- Czynniki związane z zarządzaniem nieruchomościami, polityka zarządzania ulicami handlowymi, inicjatywy Urzędu Miasta, inicjatywy właścicieli lokali w analizowanej Strefie;
- Czynniki ekonomiczne (koszty użytkowania nieruchomości – koszty eksploatacyjne, czynsze);



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

- Zewnętrzne czynniki rynkowe: ekonomiczne, wpływ wielkopowierzchniowych, nowoczesnych obiektów handlowych, wpływ obiektów biurowych, hotelowych i rozrywkowych, trendy konsumenckie;
- Czynniki społeczne – „starzenie się moralne” nieruchomości, efekt percepcji sąsiedztwa, czynniki demograficzne.

Dokonany zostanie podział na czynniki zależne od polityki Urzędu Miasta Łodzi i niezależne (zewnętrzne).

Każdy analizowany przypadek w Zadaniu 2b (studium przypadków) zostanie oceniony pod względem wymienionych parametrów, w celu ustalenia najczęściej występujących czynników. Ocena parametrów i ich wag zostanie dokonana metodą burzy mózgów ekspertów z dziedzin gospodarowania nieruchomościami (wynajmujący, zarządca nieruchomości, rzeczoznawca), architektury oraz prawa na podstawie wszelkiej dostępnej Wykonawcy wiedzy.

Wnioski z przeprowadzonej analizy studium przypadków i identyfikacja najczęściej występujących czynników powodujących powstawanie pustostanów posłużą do wskazania przyczyn wymagających działań zapobiegawczych oraz określenia rekomendowanych działań priorytetowych.

Uzyskane dane posłużą do opracowania przez Urząd Miasta polityki przeciwdziałania powstawaniu pustostanów oraz stymulowania ponownego wykorzystania nieużytkowanych budynków i lokali użytkowych.



POMOC TECHNICZNA
 NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
 INFRASTRUKTURY
 I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
 EUROPEJSKI FUNDUSZ
 ROZWOJU REGIONALNEGO





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Zadanie 3

Analiza możliwości wprowadzenia instrumentów prawnych zapobiegających problemowi powstawania pustostanów

Celem Zadania 3 jest wskazanie instrumentów dostępnych samorządom w Polsce oraz w wybranych krajach, których wprowadzenie umożliwi skuteczne działania, mające na celu ponowne zagospodarowanie niezabudowanych działek bądź przywrócenie pełnego wykorzystania istniejącej zabudowy, zapewniając jej utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

Ekspertyza będzie miała postać raportu o cechach opinii prawnej, który zostanie przygotowany w oparciu o analizę prawną oraz analizę prawnoporównawczą.

Celem ekspertyzy prawnej jest identyfikacja i analiza instrumentów prawnych dostępnych jednostkom samorządu terytorialnego oraz rekomendacje dotyczące zmian systemowych pozwalających na wprowadzenie instrumentów i mechanizmów prawnych (zarówno istniejących, jak i nowych, które będą wymagały wprowadzenia do polskiego systemu prawnego).

Materiałem badawczym pomocniczym przy sporządzeniu ekspertyzy będą wyniki analizy Zadania 2, wskazujące na najczęstsze przyczyny występowania pustostanów w badanym obszarze Miasta Łodzi.

Ekspertyza prawna zostanie wykonana w trzech krokach:

- Krok 1: Dokonana zostanie identyfikacja i analiza instrumentów prawnych dostępnych jednostkom samorządu, wskazująca na problemy prawne, które mają wpływ na powstawanie pustostanów.
- Krok 2: Przygotowany będzie opis obecnych narzędzi prawnych, które służą zapobieganiu powstawaniu pustostanów i są stosowane w Wielkiej Brytanii i Niemczech.
- Krok 3: Zaproponowane będą rekomendacje dla Zamawiającego oraz propozycje nowych rozwiązań, które mogą zostać wprowadzone do polskiego systemu prawnego.

Zastosowana będzie metoda analizy prawnej oraz analizy prawnoporównawczej, jeśli chodzi o mechanizmy prawne dostępne



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



w niemieckim i angielskim systemie prawnym. Do analizy wykorzystana zostanie wszelka dostępna Wykonawcy wiedza oraz zasoby naukowe.

Część prawnoporównawcza zostanie przygotowana we współpracy z prawnikami z kancelarii prawniczych w Wielkiej Brytanii i w Niemczech.

Podsumowanie

Przyjęcie opisanej w dokumencie Metodologii oraz kolejność wykonania zdefiniowanych Zadań gwarantuje jak najpełniejszą analizę kształtowania się stawek czynszowych oraz zjawiska występowania pustostanów wraz ze wskazaniem przyczyn ich występowania oraz działań zapobiegającym degeneracji badanego obszaru w aspekcie gospodarki nieruchomościami.

Katalogi lokali użytkowych, najemców, pustostanów oraz budynków nieużytkowanych mogą stanowić podstawy do stworzenia systemu oceny skutków rewitalizacji w zakresie gospodarki nieruchomościami, poprzez wprowadzenie miernika ilości i jakości lokali, najemców, lokali pustych czy nieużytkowanych budynków. Aktualizacja katalogów po wprowadzeniu działań rewitalizacyjnych pozwoli na zmierzenie skutków działań Urzędu Miasta.