

FACILITY MANAGEMENT a

HODNOTA NEMOVITOSTI

Seminář Stavebního Fóra
Facility Management a řízení firemních aktiv

Červen 2013



Představení



ING. ONDREJ FUKAL MRICS
PARTNER,
HEAD OF PROPERTY & ASSET MANAGEMENT

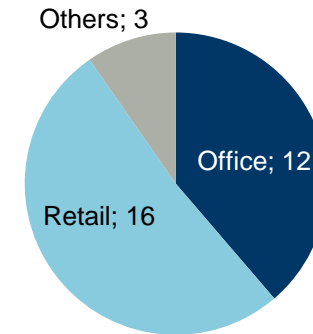


- 1917 založena v USA
- 60 zemí
- 253 kanceláří
- více než 14.000 zaměstnanců
- 1993 založena kancelář v ČR (2005 na Slovensku)
- 141 zaměstnanců v ČR a SK

March 2013	
Property Management	57
Office Agency	13
Retail Agency	17
Industrial Agency	20
Hospitality	4
Capital Markets Group	6
Valuations & Advisory	7
Research & Marketing	6
Central Services Marketing	11
TOTAL	141

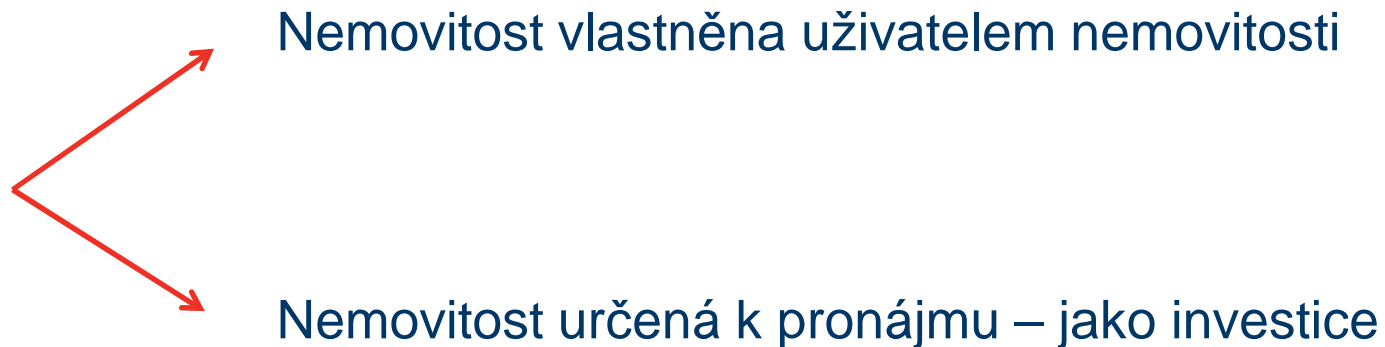
CW Property & Asset Management

- Spravujeme nemovitosti v Čechách **17 roků** a na Slovensku **7 let**
- **57 zaměstnanců** v property managementu (38 CZ + 19 SK)
- **1000+** nájemních smluv v **31** nemovitostech
- **500.000 m2** komerčních ploch ve správě



HODNOTA NEMOVITOSTI

.. závisí na tom jak moc vyhovuje účelu pro který je pořizována:



Facility Management a řízení firemních aktiv

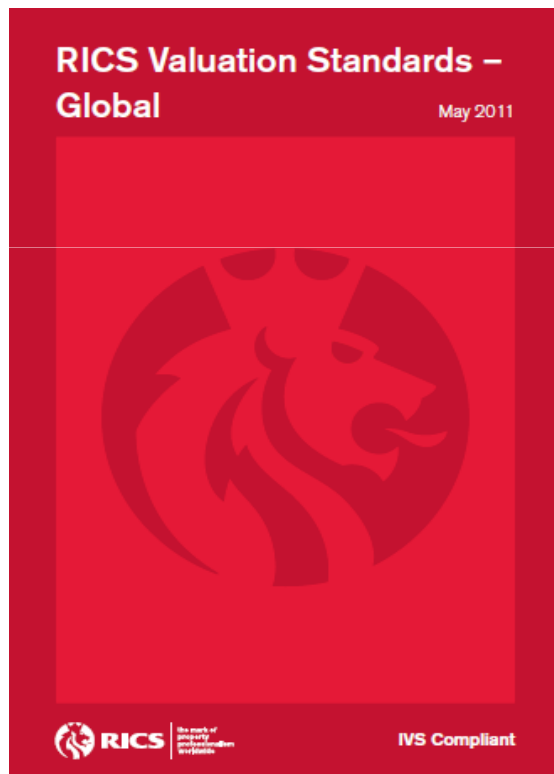
Nemovitost vlastněna uživatelem

....kvalitní FM :

- dobře se stará o nemovitost
- udržuje provozní náklady na smysluplné výši + hledá prostor pro úspory
- udržuje fyzický stav – hodnotu - nemovitosti
- udržuje vhodné pracovní prostředí pro core business majitele nemovitosti – stará se o uživatele nemovitosti

Facility Management a řízení firemních aktiv

Nemovitost jako investiční nástroj - Hodnota nemovitosti



„Tržní cena je odhadnutý obnos za který by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění mezi kupujícím a prodávajícím (kdy oba mají vůli koupit resp. prodat), kteří nejsou v „příbuzenském stavu“ a to po řádném marketingu a tehdy, pokud obě strany jednají se znalostí věci, rozumně a ne pod tlakem.“

Hodnota nemovitosti / tržní cena
=
cena kterou je trh ochoten zaplatit

Facility Management a řízení firemních aktiv

Nemovitost určená k pronájmu – jako investice

➔ ..jediný zdroj příjmu / návratnosti investice = **vybrané nájemné**

Spíš než nájemné nájemníci sledují

occupational costs = nájemné + provozní náklady

Facility Management a řízení firemních aktiv

Nemovitost určená k pronájmu – jako investice

Facility Management :

- ...nájemník není ochoten hradit vysoké occupational costs
= hledání úspor v provozních nákladech
- ...nájemník který není spokojen s kvalitou pracovního prostředí nebude chtít hradit nájemné
- ...nájemník který není spokojen s kvalitou pracovního prostředí nebude chtít prodloužit nájemní smlouvu



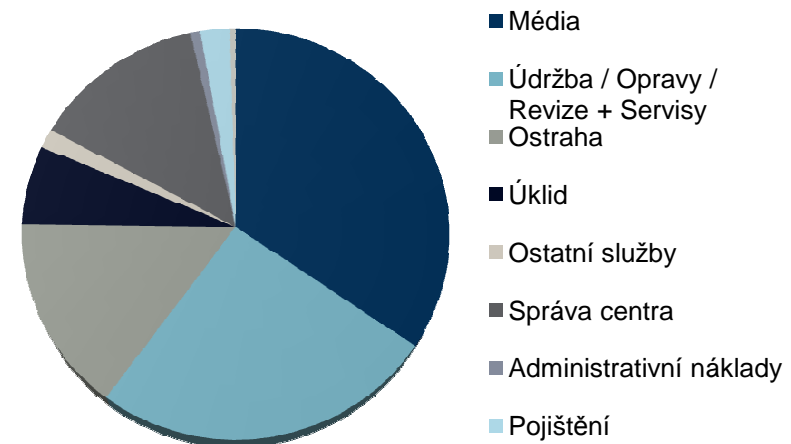
kvalitní Facility Management je jedním ze základních kamenů úspěšné investice do nemovitosti

Facility Management a řízení firemních aktiv

BENCHMARKING – OPEX

- pravidelně sledujeme úroveň provozních nákladů na jednotlivých objektech v naší správě, vyhodnocujeme výsledky a používáme tato srovnání při přípravě provozních rozpočtů a doporučeních klientovi

Vyúčtování SCHG 2012	%
Média	34,6%
Údržba / Opravy / Revize + Servisy	25,4%
Ostraha	15,2%
Úklid	6,2%
Ostatní služby	1,5%
Správa centra	13,5%
Administrativní náklady	0,8%
Pojištění	2,3%
Daň z nemovitosti	0,4%
Celkem společné náklady	100,00%



- MEDIA = 35 %
- FACILITY MANAGEMENT = 48 %
- OSTATNÍ = 17 %

ZÁVĚR

....DĚKUJI VÁM ZA POZORNOST