



Optymalizacja kosztów eksploatacyjnych w budynkach klasy A.



PROMENADY
BUSINESS PARK





KLASA BUDYNKU, LEED PLATINUM, KOSZTY EKSPLOATACYJNE



BUDYNEK KLASY A

- Doskonała jakość wykończenia wewnątrz wraz z wszechstronnym serwisem technicznym;
- Dobra lokalizacja na danym obszarze, z łatwą możliwością dojazdu oraz dobrym dostępem do środków komunikacji miejskiej;
- Klimatyzacja;
- Nowoczesne, szybkie windy;
- Podwójne zasilanie lub awaryjny system podtrzymywania napięcia;
- Parking z odpowiednią liczbą miejsc parkingowych na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej.

Źródło: Gabler J., Ceny najmu powierzchni biurowych w Warszawie w latach 2001 i 2002, Warszawa, 2003





KLASA BUDYNKU, LEED PLATINUM, KOSZTY EKSPLOATACYJNE



CERTYFIKAT LEED PLATINUM

System LEED ocenia przede wszystkim w jaki sposób obiekty budowlane wpływają na środowisko naturalne. Brane są pod uwagę wszystkie aspekty projektu: usytuowanie budynku, działkę, zużycie materiałów, energii elektrycznej oraz wody, jakość powietrza wewnątrz budynku i aspekty zdrowotne, innowacyjność projektu oraz wpływ wybranych rozwiązań architektonicznych na środowisko naturalne. Kryteria:

- zrównoważona lokalizacja inwestycji,
- efektywność gospodarki wodnej,
- wykorzystanie energii i atmosfery,
- wykorzystanie materiałów i zasobów
- jakość środowiska wewnętrznego.
- dodatkowym kryterium jest innowacyjność w projektowaniu.

W zależności od ilości zebranych punktów projekt może uzyskać poziom: Certified, Silver, Gold lub Platinum. Najwyższym poziomem jest certyfikat LEED Platinum (powyżej 80 kredytów).





KLASA BUDYNKU, LEED PLATINUM, KOSZTY EKSPLOATACYJNE

Koszty Eksploatacyjne

Koszty eksploatacyjne obejmują wszystkie koszty ponoszone przez właściciela nieruchomości w celu bieżącego utrzymania nieruchomości z wyłączeniem:

- kosztów początkowych poniesionych na realizację projektu
- kosztów aranżacji oraz wyposażenia biur najemców,
- kosztów ulepszeń i modernizacji, których celem jest podniesienie standardu, nieruchomości rezerw na przyszłe koszty modernizacji i przebudowy,
- kosztów ponoszonych na rzecz i prośbę indywidualnych najemców.

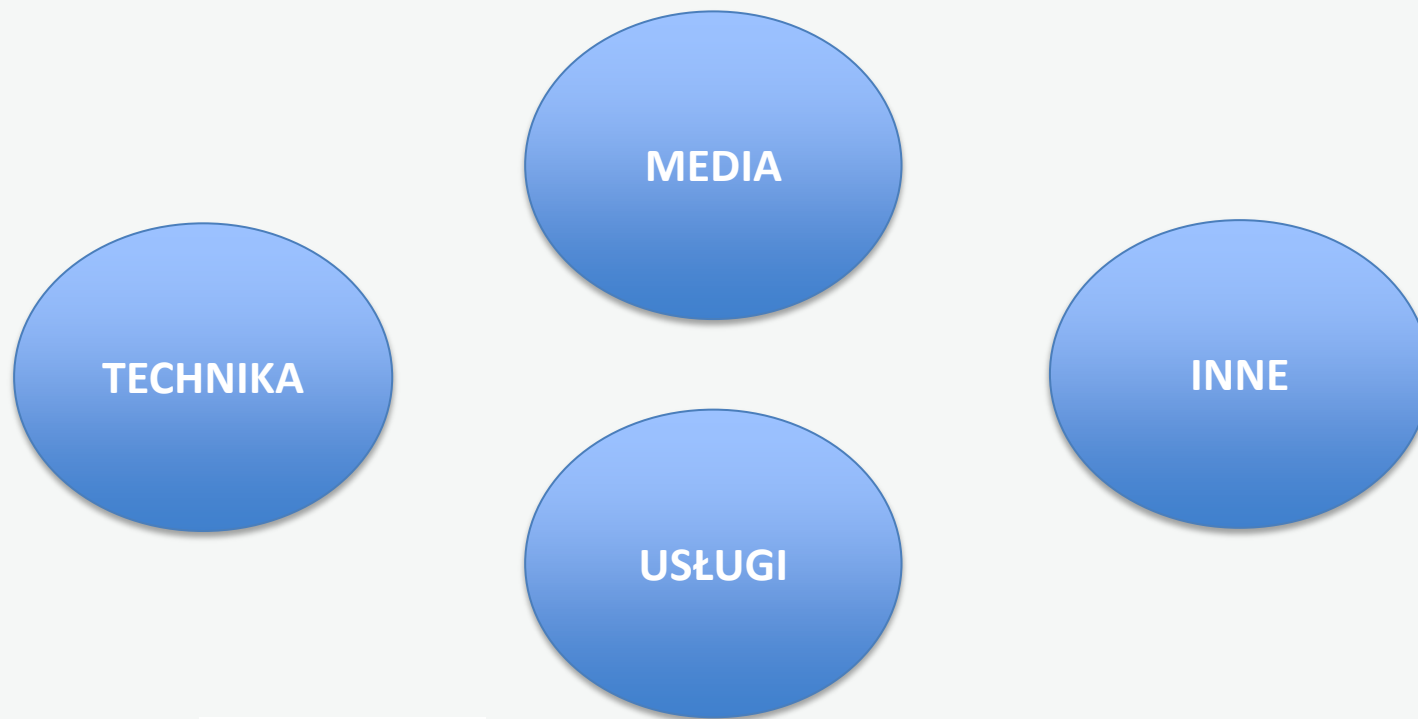




SKŁADOWE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH A OPTYMALIZACJA



Kierunki optymalizacji





SKŁADOWE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH A OPTIMALIZACJA

Koszty Eksploatacyjne

- zużycie mediów
- zarządzanie nieruchomością
- obsługa techniczna
- sprzątanie powierzchni wspólnych
- ubezpieczenie
- podatki i wieczyste użytkowanie
- ochrona
- pozostałe

Pozostałe koszty najemcy

- media (energia el., woda, CT)
- koszty dodatkowych aranżacji, bądź usprawnień
- reklama zewnętrzna
- ubezpieczenie OC majątkowe
- sprzątanie najmowanej powierzchni
- materiały eksploatacyjne (oświetlenie, inne)



SKŁADOWE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH A OPTIMALIZACJA

Rozkład Kosztów Eksploatacyjnych

		Media	Obsługa techniczna	Zarządzanie	Sprzątanie	Ochrona	Ubezpieczenie	Podatek od nieruchomości	Użytkowanie wieczyste	Inne
Warszawa COB	2011	39%	10%	8%	5%	10%	2%	10%	7%	10%
	2012	39%	10%	8%	4%	9%	2%	10%	6%	11%
	2013	38%	10%	8%	4%	9%	2%	11%	6%	11%
Warszawa inne dzielnice	2011	41%	9%	5%	5%	12%	2%	13%	3%	10%
	2012	42%	9%	6%	5%	11%	2%	13%	3%	9%
	2013	40%	9%	5%	5%	11%	2%	14%	3%	10%
Miasta regionalne	2011	40%	11%	7%	4%	8%	2%	13%	1%	12%
	2012	43%	12%	7%	4%	7%	2%	13%	1%	12%
	2013	39%	12%	7%	4%	8%	2%	14%	1%	12%

Źródło: Knight Frank., Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych w Polsce



SKŁADOWE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH A OPTIMALIZACJA

Rzeczywisty Poziom Kosztów Eksploatacyjnych

Poziom opłat eksploatacyjnych (PLN/m²/miesiąc)

	2011	2012	2013
Warszawa COB	17,2-25,4	18,6-23,1	18,3-23,4
Warszawa inne dzielnice	14,9-21,6	15,6-22,7	15,8-22,7
Miasta regionalne	12,2-20,7	13,5-21,5	12,8-21,4

Źródło: Knight Frank., Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych w Polsce





SKŁADOWE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH A OPTIMALIZACJA

Sposoby rozliczania kosztów eksploatacyjnych

- Rozliczenie otwarte
- Ryczałt
- Zmodyfikowany Ryczałt
- Model otwarty
- Oddzielne opomiarowanie powierzchni
- Inne zależne od umowy





ROZWIĄZANIA NA PROMENADY BUSINESS PARK

- Zaawansowany BMS,
- Certyfikat LEED Platinum (najwyższy stopień),
- Stacja Wrocławskiego Roweru Miejskiego + stacja serwisowa,
- Stanowiska ładowania samochodów elektrycznych w garażu podziemnym,
- Powstające stanowiska szybkiego ładowania aut elektrycznych na terenie PBP,
- Powstanie Centrum Innowacyjności FORTUM,
- Ukierunkowanie na innowacje (R&D, inkubator innowacji, laboratoria dla najemców, itp.)





OPM – KOMPLEKSOWE ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

- Kompleksowy FM vs Zarządca dbający tylko o sprawy formalne,
- Własne zasoby i służby techniczne,
- Doświadczenie i kontakty,
- Optymalizacja kosztów (w szczególności mediów),
- Zarządzanie i nadzór nad wszystkimi usługami na obiekcie,
- Doradztwo inwestycyjne w zakresie kompetencji (na etapach projektowania, budowy i wykończenia obiektów biurowych i przemysłowych),
- Audyty techniczne,
- Ogólnopolski zasięg, oddziały: Wrocław, Warszawa, Katowice,
- Specjalizacja: biura oraz obiekty przemysłowe, galerie handlowe,
- Własne Contact Center





ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY !

Marcin Gierdalski

Dyrektor ds. Handlu i Rozwoju

OPM Sp. z o.o.

53-111 Wrocław, ul. Ślężna 118

www.opm-fm.pl

e-mail: m.gierdalski@opm-fm.pl

mobile: +48 510 012 901

