



# Real Property & Lease Management

(Správa nemovitostí a nájmu)

Sleduje a vyhodnocuje provozní a finanční výkonnost nemovitostí a to po jednotlivých objektech nebo v souhrnu přes celé realitní portfolio.

Reality často představují největší majetkové investice organizací. Je proto důležité, abychom pochopili cykly a trendy, které přímo ovlivňují jejich finanční výkonnost a sestavili strategický plán, který se zaměří na související rizika a výzvy. Pokud vaše organizace připravuje investiční rozhodnutí o svém majetku - např. zda prodat nebo pronajmout - bude potřebovat přesné informace, na kterých založí příslušné volby. Podobně, pokud vlastníte budovu, potřebujete znát způsob, jak stanovit její tržní hodnotu. Aplikace Real Property & Lease Management (Řízení nemovitostí a nájmu) umožňuje rentiérům, pronajimatelům a vlastníkům zaznamenávat, řídit a analyzovat detailní informace o realitách a pronájmech. Všem zúčastněným stranám umožňuje rychle identifikovat a ocenit obchodní příležitost a omezit riziko.

## Aktivity a reporty obsahují:

- Souhrny majetku
- Analýza ceny nemovitosti
- Cash Flow nemovitosti
- Cash Flow nájmu, Pronájem a základní nájemné, Pronájem a opční práva
- Upozornění na vypršení nájemní smlouvy
- Upozornění na platnost opce
- Zvýraznění volných prostor
- Zpožděné daně
- Cash Flow daní
- Zvýraznění ploch upravovaných zákonem
- Odpisové doby dle nemovitostí
- Předpoklady nákladů nemovitosti a finanční souhrny
- A mnoho dalších...

## Přínosy

- Optimalizace využívání prostor a urychlení návratnosti investic do nemovitého majetku
- Nastavením finančních a provozních limitních hodnot zlepšuje výkonnost pronajatých a vlastněných nemovitostí
- Generování souhrnných zpráv k předpovídání příležitostí a k identifikaci investičních rizik
- Porovnáním tržní hodnoty a výkonnosti Vašeho majetku se umožní maximalizaci potenciálu pronájmů a prodeju
- Propojením s GIS (Geografic Information System) se přináší nový rozměr v definici a analýze metrik realitního portfolia

**Property Abstract Page 1**

Records for Property Code: 1 HARRISON PARK

Graphic - Map		Graphic - Property	
Property Name:	Harrison Corporate Park	Date Purchased:	10/01/2001
Street:	1802 Market Street	Date Book Value Assessed:	01/01/2007
City Code:	PHILADELPHIA	Date Market Value Assessed:	10/01/2006
State Code:	PA	Purchase Price:	\$7,000,000.00
Postal Code:	19103	Value - Book:	\$9,000,000.00
Site Code:	MARKET	Value - Market:	\$7,000,000.00
Country Code:	USA	Value - Assessed Prop. Tax:	\$7,000,000.00
		Value - Assessed School Tax:	\$6,000,000.00
Description:	TAX PARCEL	Area - CAD:	200,649.69
Property Use:	COMMERCIAL	Land Acres:	5.000
Property Status:	OWNED	Parking Acres:	2.900
Zoning Type:	COMMERCIAL	Area - Parcel:	200,649.69
Vicinity Type:	RESIDENTIAL	Area - Bldg. Int. Gross:	30,305.69
Property Fronts On:	Residential	Area - Bldg. Usable:	22,978.60
Highway Distance:	2.00	Area - Bldg. Est. Rentable:	27,900.00
Airport Distance:	20.00	Area - Bldg. Rentable:	26,444.57
Number of Buildings:	6	Area - Parking:	54,141.36
Property Occupancy:	2,000	Area - Permeable:	113,690.91
Primary Contact:	MS. JANE SWEENEY	Area - Non-Permeable:	54,141.36
Percent Owned:	100.00	Area - Lease Measured:	11,107.90
Tax Rate - Property:	0.028571	Area - Lease Negotiated:	11,500.00
Services Used:	GAS, ELECTRIC, SEWER, WATER		
Comments:			

Souhrnný report nemovitosti poskytuje informace, jako je např. odhadovaná cena a plocha objektu a jeho fotografie.



## Sladění plánů v oblasti realit s obchodními plány

Základem každého plánu je analýza historie a současného stavu s odhadem trendů vývoje v budoucnosti, v daném případě trendy obsazenosti a volných míst. Pokud nastal čas pro expanzi, prodej nebo ukončení nájmu, aplikace umožňuje sledovat důležité informace (uvolněné vlastnictví a přesné zaměření prostorů). Lze vypočítat a stanovit standardy napříč různými nemovitostmi, např. náklady na jednoho pracovníka, nebo náklady na jednotku plochy. Tyto údaje se odvozují z konzistentního zdrojového souhrnu, který usnadňuje porovnávat různá kritéria. Aplikace Real Property & Lease Management Vám poskytuje mocný nástroj při využití těchto informací ke spekulacím a při vyjednávání o výši nájemného a nákupních cenách nemovitostí.

- *Lze omezit riziko využitím automatizovaných varování, které upozorňují na vypršení opcí, na všechny povinné činnosti, nebo na ukončení nájemních smluv.*
- *Poskytněte podrobné souhrnné zprávy a statistické zprávy o vlastnictví.*
- *Projednávejte smlouvy s vědomostí o historických nákladech na údržbu a management.*
- *Okamžitě lokalizujte volné prostory pro budoucí pronájmy*

## Monitoring nákladů a stavu nemovitosti

Berte v úvahu všechny náklady spojené s managementem nemovitostí a zdůvodněte nové výdaje. Např. můžete stanovit provozní náklady projektu pro každou vámi vlastněnou nebo pronajímanou nemovitost se zahrnutím všech vlastnických daní. Charakteristiky návratnosti Vám umožní uplatnit u Vašich organizačních jednotek úměrné podílnictví na daňových účtech podle toho, jaký podíl firemních prostorů zaujímají. Podrobně monitorujte daně se zprávami propojením daňového rozpočtu a projektových plánů se zprávami o lhůtách, které vám připomenou časové termíny daňových výměrů a plateb.

- *Sledováním požadavků, zaznamenáváním jednotlivých předpisů a archivací záznamů o požadavcích zabezpečte soulad s regulatorními předpisy a vylučte finanční penalizace.*
- *Zaznamenávejte vlastnické daňové výdaje a připravte rozpočty pro budoucí daňové platby*
- *Vyhodnoťte ziskovost vašeho majetku a celkového finančního portfolia*
- *Zaznamenávejte a analyzujte trendy jakéhokoliv nemovitosti jako podklad pro budoucí obchodní rozhodování.*

## Vyhodnocení a optimalizace užití ploch

Stanovte, jak efektivně se Vaše prostory využívají tím, že propojíte inteligentní CAD-plány s databází vašich realit. Sestavte plány obsazení, generální nájemní a obsazovací diagramy, aby se zvýraznily uvolněné, pronajimatelné prostory, nebo nárokuje si prostor, který aktuálně není začleněn do žádné z projednávaných pronajímaných ploch. Předmětná aplikace také pomáhá zajistit, aby každé oddělení přiměřeně přispívalo na vlastnické výdaje. Pružné rysy zpětných plateb proporcionálně rozdělí náklady mezi nájemníky podle ploch, kterou zaujímají.

- *Zdokumentujte všechny náklady a platby související s nájmy a uplatněte je u příslušných oddělení nebo nájemců.*
- *Vyžádejte si generální přehled všech vašich nemovitostí a zvýrazněte podrobnosti o mimořádně důležitých položkách*
- *Sledujte celkové tržby v rámci regionálních a státních hranic regionu a organizujte vlastnictví podle geografických hranic*
- *Průběžně sledujte odpisy majetkových aktiv pomocí integrované aplikace Furniture & Equipment Management (Management nábytku a zařízení) aplikace ARCHIBUS*

## Pokročilé funkce se zavedením GIS

Aplikace „Real Property and Lease Management“ může s výhodou užívat rozšíření ARCHIBUS Geospatial Extensions for ESRI a pro své portfolio manažery zpřístupnit zdokonalený reálný obsah a umožnit jim tak provádět úspěšná rozhodnutí v oblasti nemovitostí.

- *Prohlížejte vaše volné nemovitosti, vypršení a obnovy nájmu a ostatní ukazatele s možností integrace na 3 dimenzionální zobrazení.*
- *Odvoďte snadno vztahy mezi geografickými informacemi, jako jsou mapy ulic, satelitními snímky demografickými ukazateli a portfoliem Vašich nemovitostí, nájmu, budov a položek majetku.*
- *Zapojte geografické informace do procesu plánování a definici strategie rozvoje Vašeho nemovitého portfolia.*

