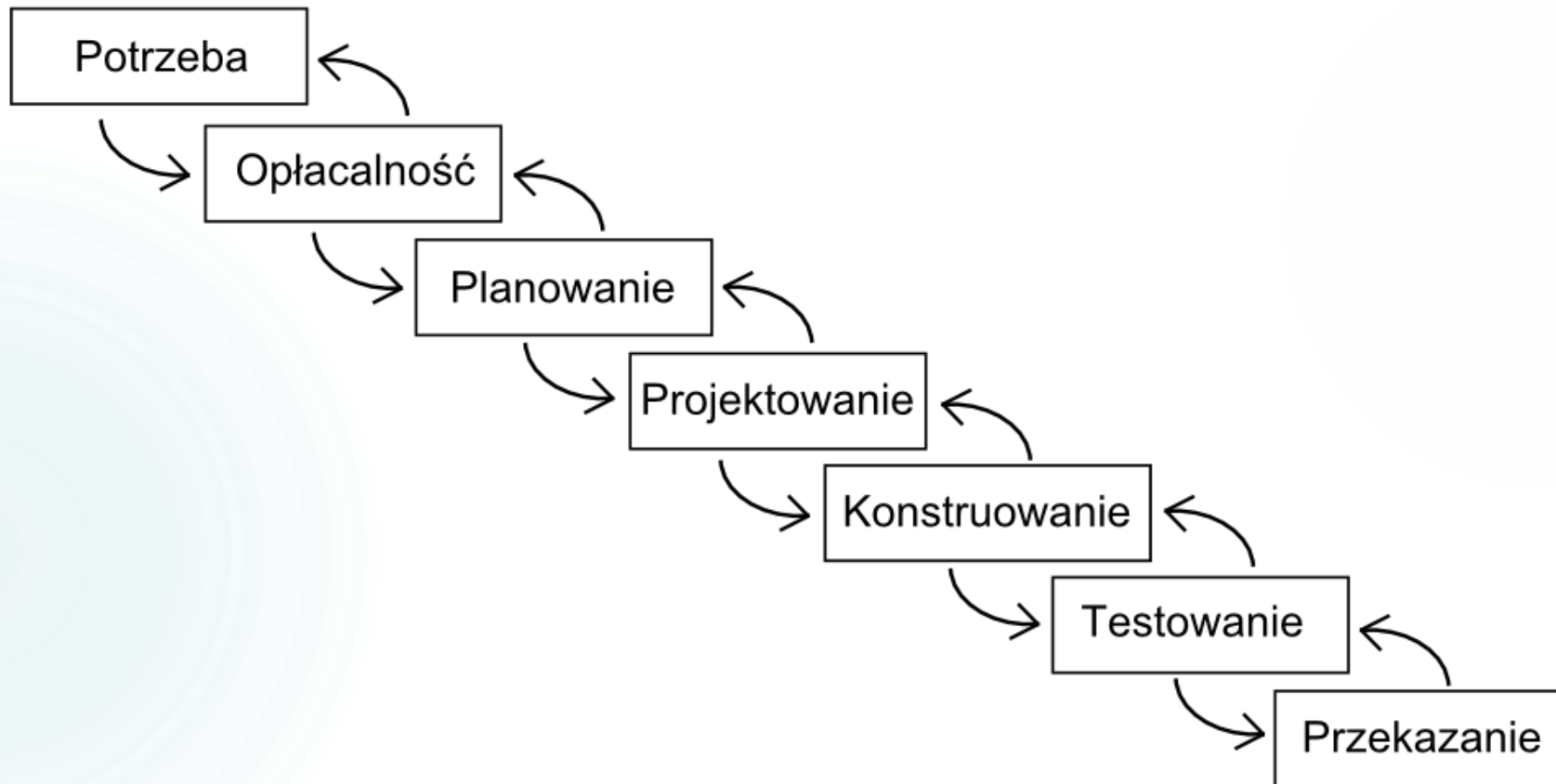


Zarządzanie wartością przy rewitalizacji obiektu komercyjnego

Cykl generyczny projektu

Project Management Institute

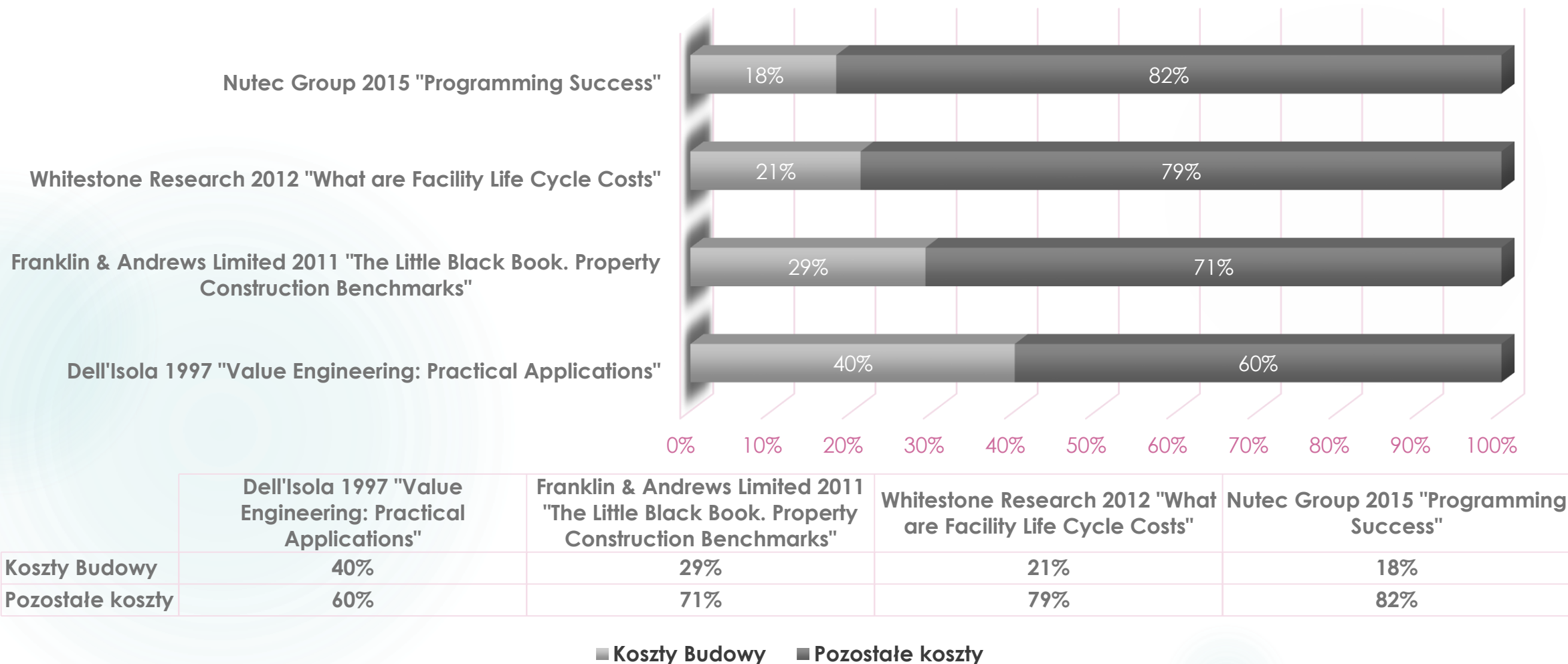


Cykl życia nieruchomości i proces inwestycyjny



Koszty w cyklu życia obiektu

Składowe koszty cyklu życia



Life cycle cost- LCC

Koszt cyklu życia

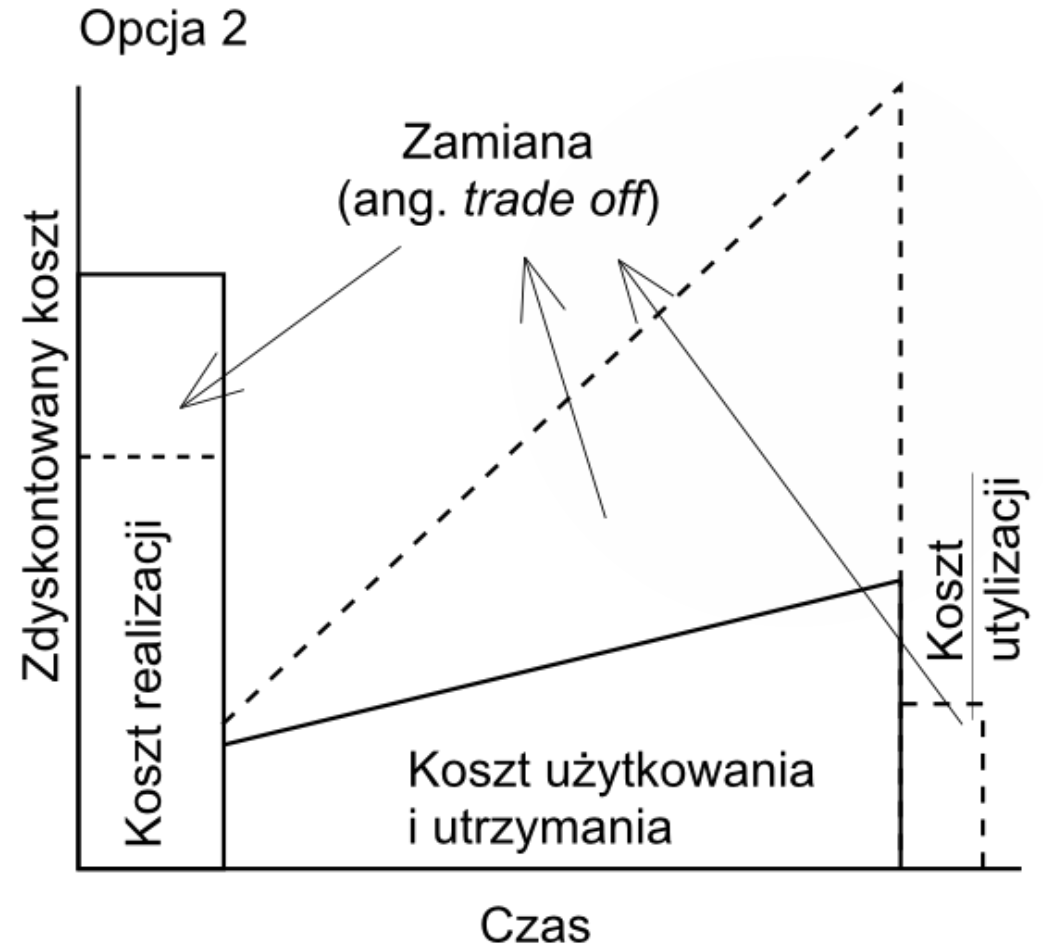
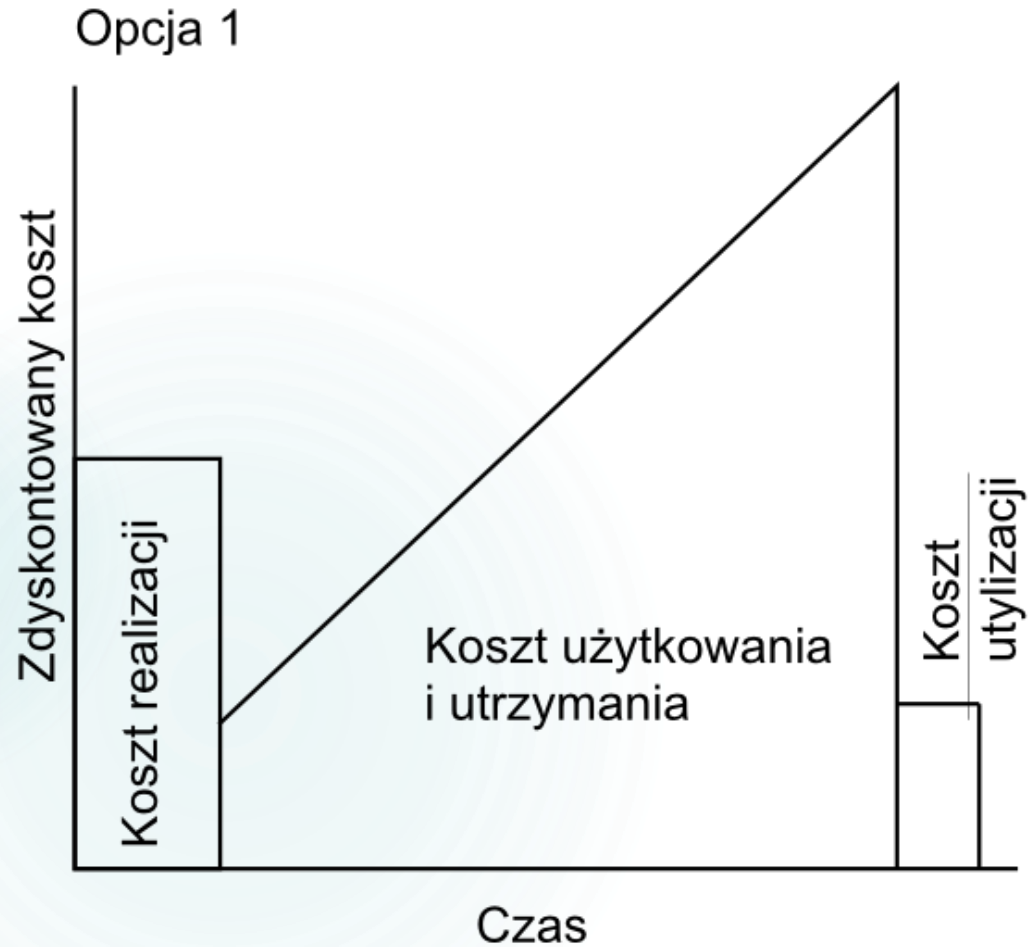
CEL:

ocena wariantów rozwiązań projektowych w ramach ich kosztu w całym cyklu życia obiektu.

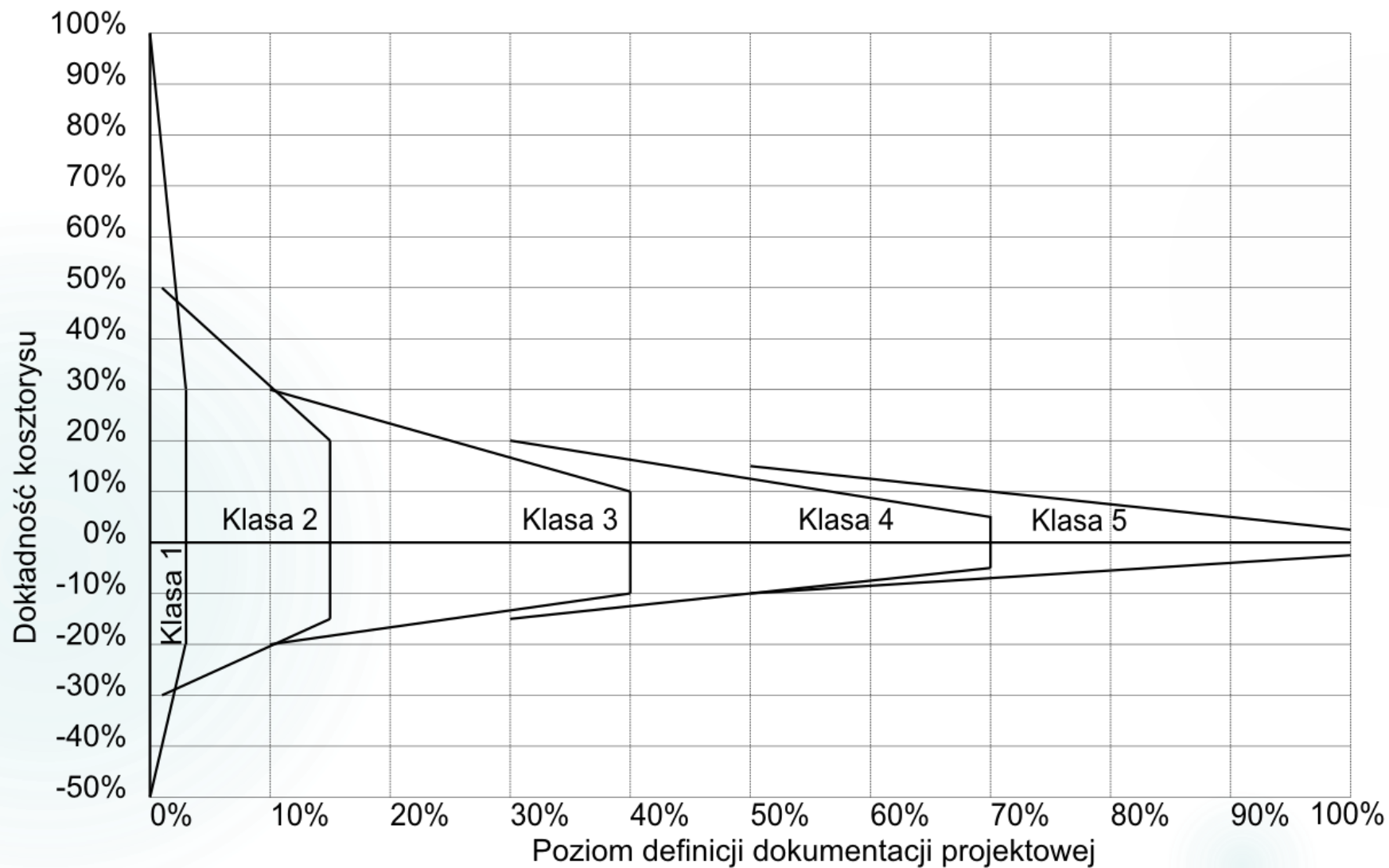
ROZWAŻANE KATEGORIE KOSZTÓW:

- koszty kapitałowe (CAPEX),
- koszty finansowania,
- koszty operacyjne (OPEX),
- roczne koszty utrzymania,
- koszty wymiany, napraw,
- wartość rezydualna/ usunięcie/ rozbiórka

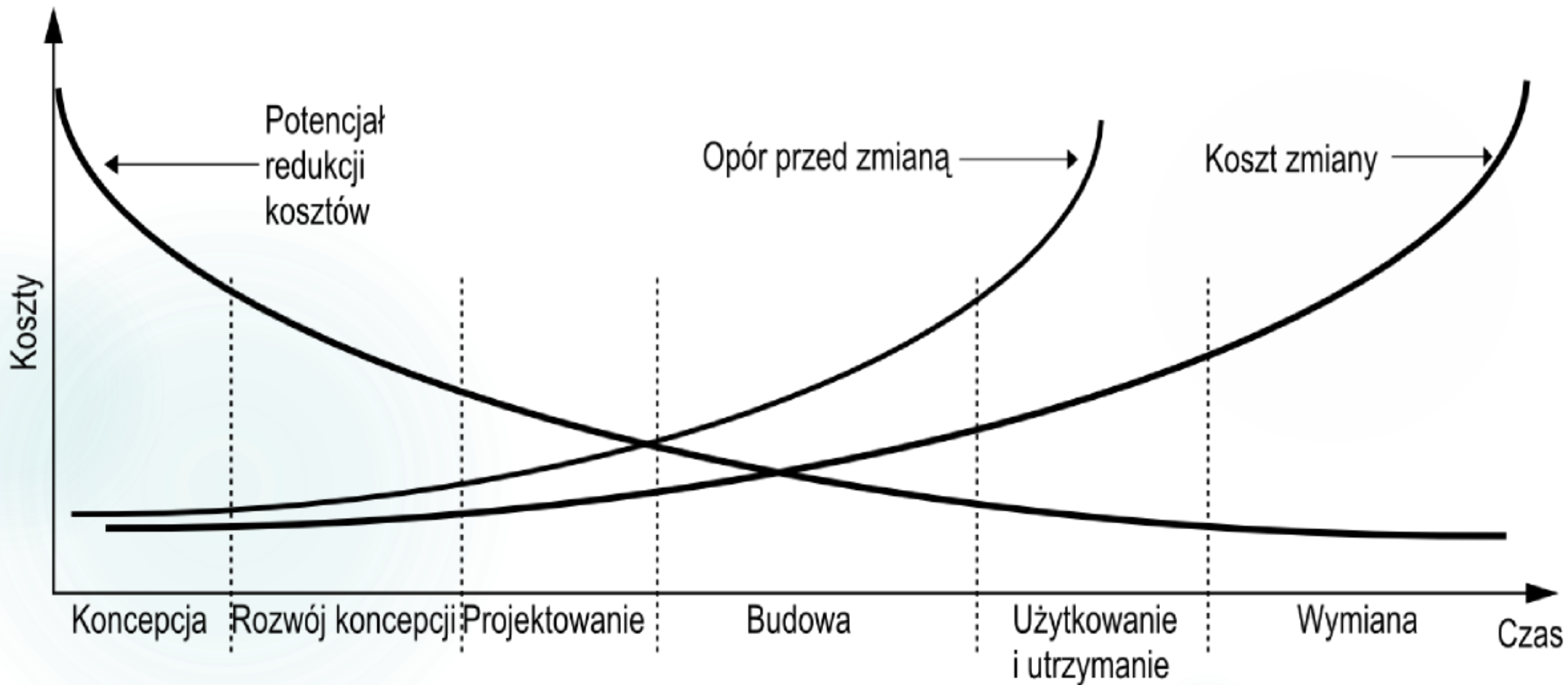
Czy stać nas na tanie rzeczy?



Planowanie kosztów



Potencjał redukcji kosztów

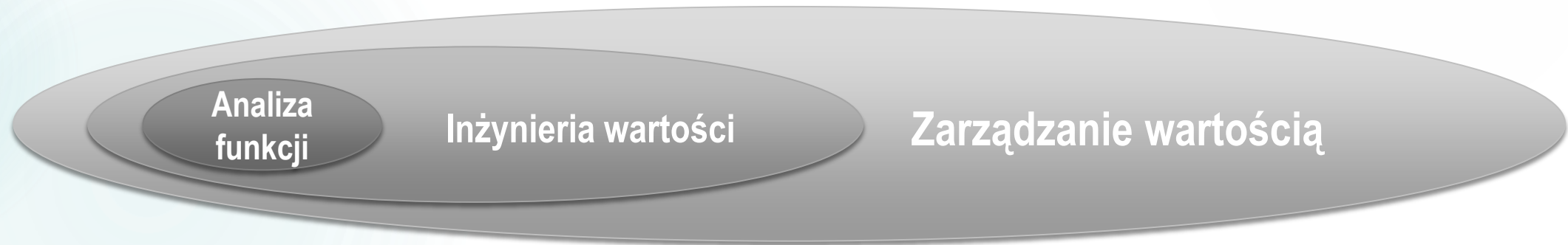


Zarządzanie wartością

PRODUKT, PODZESPÓŁ, CZĘŚĆ URZĄDZENIA

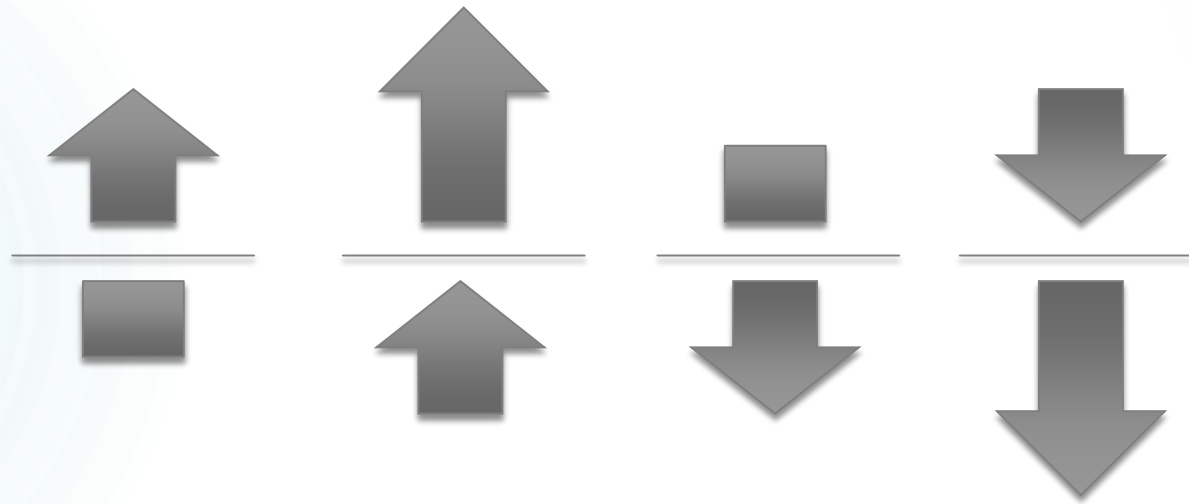
- Co robi?
- Jakie jest jego zadanie?
- Co innego może to zadanie wykonać?

JAKIE SPEŁNIA FUNKCJE?



Wartość

$$\text{wartość} \propto \frac{\text{zaspokojenie potrzeb}}{\text{użycie środków}} \propto \frac{\text{korzyści}}{\text{zasoby}} \propto \frac{\text{funkcja}}{\text{koszty}}$$



Wyważanie zmiennych

Wyważenie między
korzyściami i kosztami

WARTOŚĆ α

Równowaga między interesariuszami

Zaspokojenie potrzeb (korzyści)

Finansowe i ekonomiczne

Zużycie zasobów (koszty)

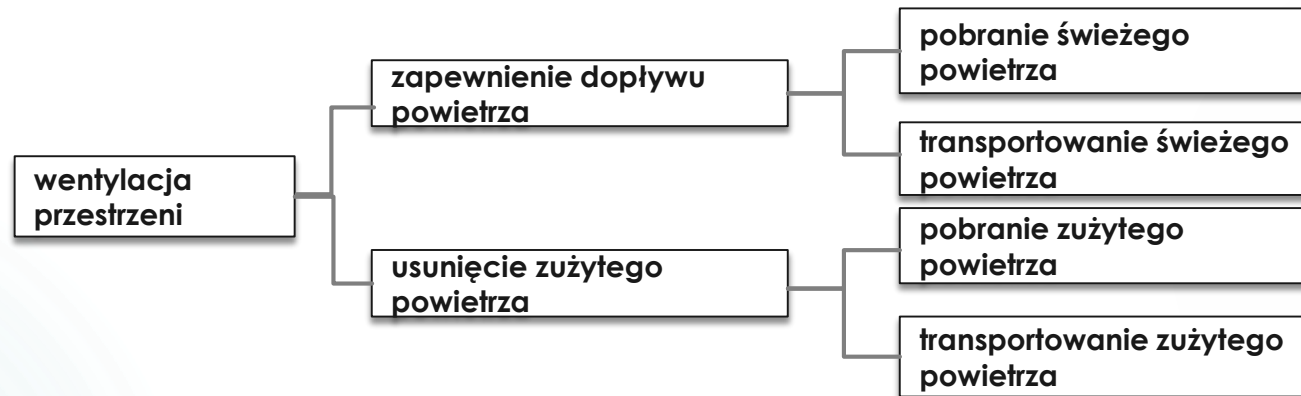
Pieniądze, ludzie, czas, energia, materiały

Zrównoważone wykorzystanie zasobów

Analiza funkcji

JAK?

DLACZEGO?



Kryteria:

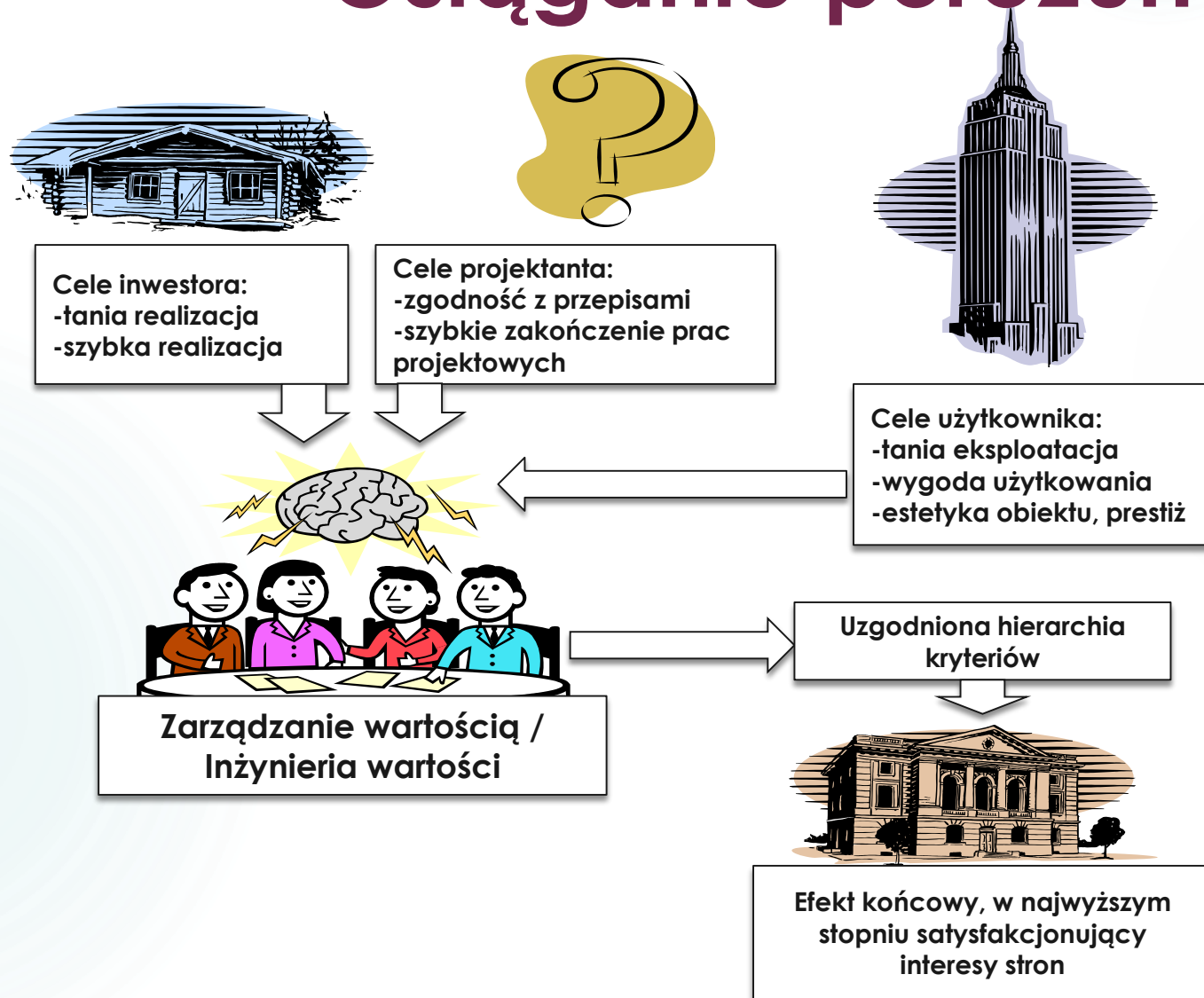
- CAPEX
- OPEX
- wygoda obsługi
- awaryjność
- ekologia...

Dostępne opcje:

- otwarcie okna
- grawitacyjne
- mechaniczne

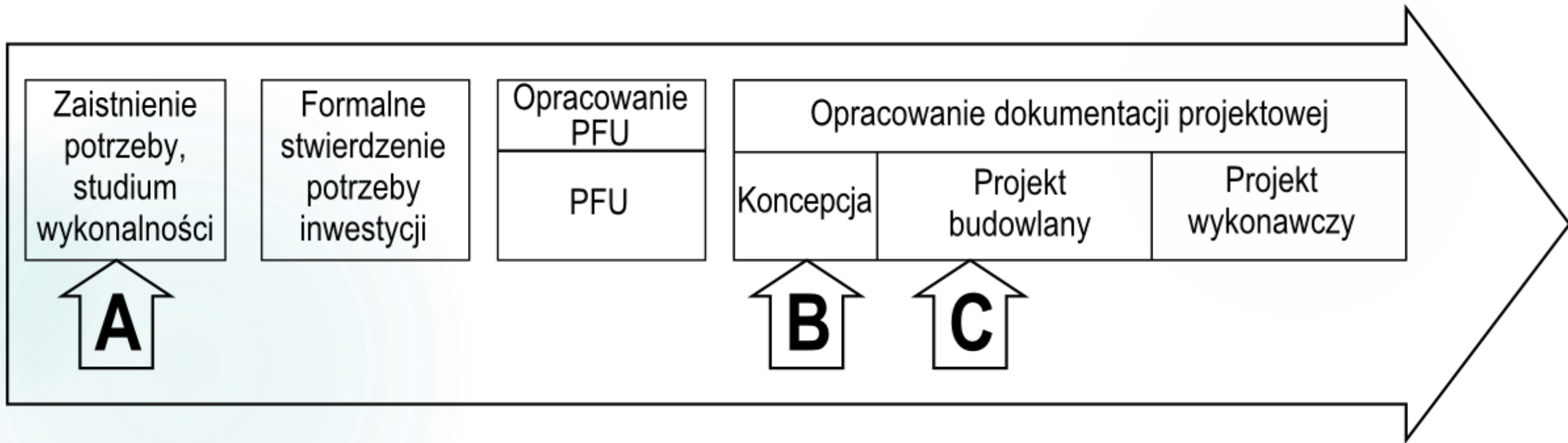
Optymalne rozwiązanie

Osiąganie porozumienia



Organizacja warsztatów

Punkty zaistnienia okazji



ZALETY:

- oszczędność czasu,
- obniżenie kosztów,
- funkcjonalność i zadowolenie użytkowników,
- możliwość poszerzania horyzontów.



Wyższa wartość obiektu

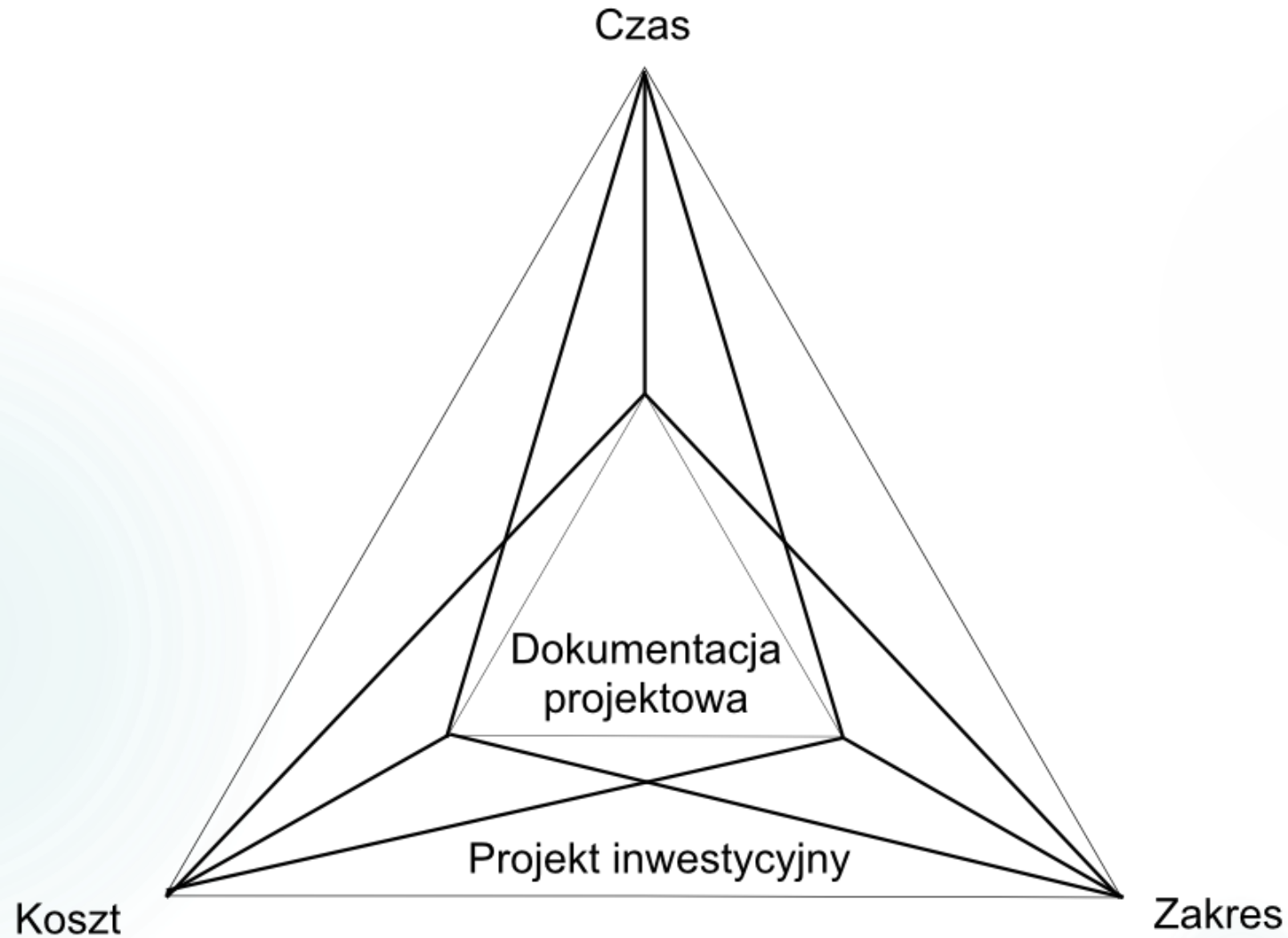
RYZYKO:

- brak wsparcia decydentów,
- brak zaangażowania (zło konieczne),
- opór projektantów,
- cięcie kosztów przez obniżenie standardów.



Zmarnotrawione środki na organizację warsztatów

Wpływ procesu projektowania na projekt inwestycyjny- złoty trójkąt



Czy można ułatwić sobie życie?

Propozycje

Planowanie planowania

Ustalenie celów i oczekiwań inwestora

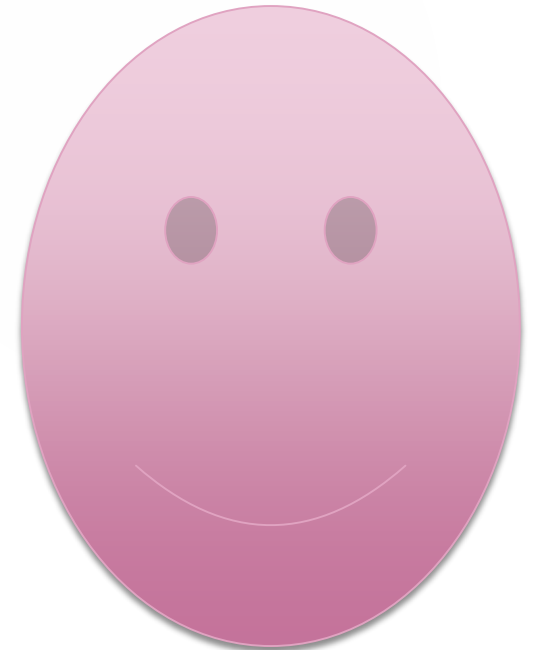
Ustalenie kryteriów oceny rozwiązań

Przeglądy zgodności projektu z założeniami

Wczesna kontrola kosztów i LCC

Komunikacja kosztów i konsekwencji wyborów i zaniechań

Wykorzystanie narzędzi informatycznych



Dziękuję za uwagę