

# USŁUGI W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE



Publikacja Cushman & Wakefield







Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 16.000 pracowników w 253 biurach w 60 krajach. W Polsce firma Cushman & Wakefield obecna jest od 1991 r.

Obsługujemy międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe, deweloperów, przedsiębiorców, podmioty sektora państwowego oraz małe i średnie firmy. Dostarczamy zintegrowane rozwiązania poprzez aktywne doradztwo, realizację inwestycji oraz zarządzanie w imieniu wynajmujących, najemców, inwestorów na każdym etapie procesu powstawania i eksploatacji nieruchomości.

Oferujemy pełen zakres zintegrowanych usług dotyczących wszystkich rodzajów nieruchomości na całym świecie, w tym usług w zakresie najmu, sprzedaży i zakupu, finansowania dłużnego i kapitałowego, bankowości inwestycyjnej, usług korporacyjnych, zarządzania nieruchomościami, obiektami i projektami, doradztwa i wyceny.

Korzystając z okazji, chcielibyśmy podziękować naszym Klientom za dotychczasową wieloletnią współpracę, licząc na dalszy owocny rozwój naszych relacji biznesowych. We wszelkich kwestiach związanych z Państwa nieruchomościami prosimy o kontakt z naszymi specjalistami.

Z poważaniem,

Charles Taylor  
Partner Zarządzający  
Cushman & Wakefield Polska



Eurocentrum, Warszawa  
Deweloper – Capital Park S.A.





# NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

## ZINTEGROWANE USŁUGI

Dział Powierzchni Biurowych firmy Cushman & Wakefield z sukcesem wdrożył nowatorską koncepcję zintegrowanych usług projektowych. Naszym założeniem było połączenie usług doradztwa i reprezentacji transakcyjnej z obsługą prawną, techniczną i architektoniczną w ramach jednego zespołu złożonego z najbardziej doświadczonych specjalistów na rynku. Formuła usług zintegrowanych zapewnia naszym Klientom komfort współpracy z jednym partnerem odpowiedzialnym za wszystkie obszary obsługi powierzonego projektu. Atutem naszej oferty są znaczne oszczędności czasowe oraz finansowe wynikające z szerokiego zakresu usług specjalistycznych świadczonych przez nas w ramach jednego zlecenia oraz w cenie obsługi transakcyjnej. Naszą specjalizacją są zintegrowane usługi na rzecz Najemców w ramach m.in. projektów konsolidacji, relokacji, renegocjacji, podnajmów.

Wiodącą pozycję na rynku zawdzięczamy między innymi współpracy z takimi firmami, jak: Alior Bank, Aviva, Axa, AON, Abbott Laboratories, Alcatel-Lucent, Allen & Overy, Artegence, Avon, Bank Millennium, Bausch & Lomb, BGK, Brown Forman, Brown Brothers Harriman, British Petroleum, Danone, Deloitte, Discovery, DDB, EMC2, Epstein, Ericsson, FIAT, First Data, Fresenius Kabi, General Electric, GlaxoSmithKline, Honeywell, Imtech, Infosys, Ipopema, Kraft Foods, LEGO, Motorola, Neinver, Nike, Novartis, Nokia Siemens Networks, Nycomed, Oracle, Philips, PRA International, Prudential, Raiffeisen Bank, Reckitt Benckiser, Ricoh, Rödl & Partner, SEB Bank, Sharp, Tate & Lyle, Teradata, Thomson Reuters, TPA Horwath, Bank Ochrony Środowiska, Volkswagen Bank, Signal Iduna, South Western Union, Unilever, US Pharmacia, White & Case, Xerox oraz wieloma innymi.

Świadczymy również usługi na rzecz wynajmujących, koncentrując się na obsłudze najbardziej prestiżowych oraz rozpoznawalnych projektów. Aby zredukować ryzyko potencjalnego konfliktu interesów, staramy się ograniczać ilość obsługiwanych w jednym czasie projektów. Do naszych kluczowych klientów w tym obszarze możemy zaliczyć m.in.: Aberdeen Immobilien, N.V. Buelens, Capital Park, Globe Trade Centre, ING Real Estate, Hines, Hochtief Development, Liebrecht & wood, EKO Park, Ghelamco Poland, Mahler, PHN S.A., Polnord, SwedeCenter, Warimpex, UBM czy Wolf Immobilien.

## ZAKRES USŁUG

### Zintegrowane Usługi Reprezentacji Najemców:

- Organizacja procesów przetargowych
- Renegocjacje bieżących umów najmu
- Negocjacje warunków najmu i przed-najmu (*pre-let*)
- Pełna obsługa procesów relokacji oraz konsolidacji
- Podnajmy i redukcje zobowiązań
- Transakcje sprzedaży i najmu zwrotnego
- Analizy rynkowe i strategia wyboru lokalizacji
- Doradztwo w zakresie optymalnych rozwiązań
- Negocjacje biznesowe i techniczne
- Negocjacje prawne
- Obsługa architektoniczna (plany aranżacji, projekty wnętrz, projekty wykonawcze)
- Doradztwo projektowe
- Zarządzanie projektem oraz monitoring prac budowlanych
- Organizacja przekazania powierzchni oraz przeprowadzki
- Bieżąca obsługa w trakcie trwania umowy najmu

### Zintegrowane Usługi dla Deweloperów i Wynajmujących:

- Doradztwo deweloperskie – analizy rynkowe i finansowe
- Obsługa architektoniczna – opracowanie koncepcji, plany aranżacji, projekty wnętrz i wykonawcze
- Opracowanie strategii wynajmu
- Obsługa wynajmu oraz zarządzania istniejącymi kontraktami
- Wsparcie prawne, przygotowanie projektów umów, negocjacje w imieniu wynajmującego
- Pozycjonowanie projektu na rynku
- Tworzenie narzędzi i strategii marketingowych dopasowanych do wymagań klienta
- Doradztwo na każdym etapie procesu wynajmu
- Kompleksowa obsługa komercjalizacji w ramach usług zintegrowanych

Szczegółowe informacje dostępne są na stronie [www.remobile.pl](http://www.remobile.pl)





# NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

## POSZERZAMY GRANICE MOŻLIWOŚCI

Zespół ds. nieruchomości handlowych świadczy usługi na rzecz inwestorów, najemców i wynajmujących nieruchomości handlowo-rozrywkowe w kraju i za granicą.

Oferujemy kompleksowe usługi dla handlowców zainteresowanych rozwojem działalności na całym świecie – od wejścia na nowy rynek i strategię wyboru lokalizacji po pośrednictwo w innych krajach. Dzięki dogłębnej znajomości rynków nieruchomości handlowych oraz globalnej perspektywie nasi pracownicy pomagają firmom osiągać cele biznesowe związane z centrami i parkami handlowymi, sklepami przy głównych ulicach handlowych i centrami wyprzedazowymi.

Zespół ds. nieruchomości handlowych zdobył ogromne doświadczenie na polskim rynku, nawiązując aktywną współpracę z wieloma liczącymi się w branży firmami. Dzięki wiedzy na temat niemal każdego projektu w Polsce, zapewniamy wynajmującym i najemcom profesjonalne usługi doradcze w zakresie istniejących i przyszłych możliwości rozwoju na polskim rynku nieruchomości handlowych.

Byliśmy zaangażowani w wynajem ponad 40 nieruchomości handlowych w Polsce, włączając najważniejsze centra handlowe w Warszawie (Wola Park, Promenada, Klif, Reduta, Galeria Mokotów, Złote Tarasy, Galeria Kabaty, Forum Bemowo) i w innych polskich miastach – Alfa Centre (Gdańsk, Białystok), Stary Browar (Poznań), Galeria Kazimierz (Kraków), Matarnia Retail Park (Gdańsk), Arkady Wrocławskie (Wrocław), Forum (Gliwice), Port Łódź, Galeria Malta (Poznań), Agora (Bytom), Galeria Sanowa (Przemyśl), Galeria Mazovia (Płock), Galeria Ostrovia (Ostrów Wielkopolski), Millenium Hall (Rzeszów), Futura Park (Kraków), Plejada (Sosnowiec), Europa Centralna (Gliwice), Atrium Felicity (Lublin), Galeria Bursztynowa (Ostrołęka), Galeria Katowicka (Katowice), Gemini Park (Bielsko-Biała), IKEA Bielany (Wrocław), Galeria Neptun (Starogard Gdański), Forum Radunia (Gdańsk), Poznań City Center, marcredo Center (Kutno). Byliśmy również zaangażowani w wynajem powierzchni handlowej w kluczowych budynkach biurowych w Warszawie – w biurowcu Metropolitan oraz Rondo I.

Nasi klienci w Polsce to m.in.: Neinver, TK Maxx, Foot Locker, Gemini Holdings, St Martins, AEW Europe, Multi Development, elbfonds Development, Phoenix development, Helical Poland, ING Real Estate, Globe Trade Centre, Inter IKEA Centre Polska S.A., JWK Invest, Tesco, P.A. Nova, Braaten + Pedersen Plus Partners, Atrium European Real Estate Management, London & Cambridge Properties.

## NASZE USŁUGI

### Doradztwo Deweloperskie

- Analizy rynkowe
- Studium popytu
- Opracowanie koncepcji projektu
- Analizy finansowe
- Struktura najemców

### Reprezentacja Wynajmującego

- Wynajem powierzchni w centrach handlowych, parkach handlowych i centrach sklepów fabrycznych
- Wynajem powierzchni przy głównych ulicach handlowych
- Marketing
- Zarządzanie nieruchomością i aktywami
- Aranżacja powierzchni

### Reprezentacja Najemcy

- Ocena potrzeb i wymagań klienta
- Analizy rynkowe i opracowanie strategii wyboru lokalizacji
- Wybór lokalizacji, negocjacje i finalizacja umów

# NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE I MAGAZYNOWE

## POŁĄCZENIE WIEDZY I DOŚWIADCZENIA

Dział Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych firmy Cushman & Wakefield zdobył silną i ugruntowaną pozycję na rynku nieruchomości przemysłowych i magazynowych, wspierając najemców, deweloperów oraz inwestorów w ich działaniach inwestycyjnych w Polsce.

Nasz zespół tworzą wykwaliifikowani i doświadczeni specjaliści, którzy oferują usługi doradztwa, gwarantując transparentność działań na każdym etapie współpracy z klientem. Zaangażowanie, indywidualne podejście oraz międzynarodowe i regionalne doświadczenie zaowocowały współpracą z uznanymi międzynarodowymi firmami takimi jak Polaris Industries Inc, Kellogg's, Carry, Piotr i Paweł, Toya, Antalis, FM Logistic, Henkel, VTS, Tech Data, TRW, Saint-Gobain Sekurit, Damco, Allegro, InPost, Panalpina, Flakt Bovent, Jabil, Mary Kay, Unisource, Grupa Żywiec, Coca Cola, Phar, Frohe, VMA, Cargo Partner, Sumitomo, Fritz Hansen, Toms, jak również z czołowymi deweloperami: Panattoni, Prologis, SEGRO, MLP Group, Goodman, P3, Hines, CA IMMO, AIG, Valad, Ideal Idea i Menard Doswell.

Szczegółowe informacje dostępne są na stronie [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)

## ZAKRES USŁUG

Zespół Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych Cushman & Wakefield świadczy usługi doradcze na rzecz najemców, wynajmujących oraz inwestorów na rynku nieruchomości przemysłowych i magazynowych w kraju i za granicą. Współpracujemy z klientami krajowymi i zagranicznymi oraz opracowujemy spójne i dostosowane do indywidualnych potrzeb usługi doradcze umożliwiające klientom osiągnięcie zamierzonych celów operacyjnych.

Mamy wiedzę i doświadczenie, by zapewnić:

- Dobór optymalnej lokalizacji inwestycji dostosowanej do wymagań klienta
- Konsulting strategiczny oraz doradztwo dla zagranicznych inwestorów planujących nową bądź chcących powiększyć już istniejącą inwestycję przemysłową w Polsce
- Doradztwo dla „szytych na miarę” projektów typu *build-to-suit*
- Wsparcie podczas procesu inwestycyjnego obejmującego obiekty powstające w Specjalnych Strefach Ekonomicznych
- Doradztwo przy pozyskiwaniu grantów rządowych oraz ulg podatkowych
- Pozyskiwanie i sprzedaż gruntów pod inwestycje
- Wsparcie prawne podczas negocjacji umów
- Współpracę ze wszystkimi zagranicznymi Izbami Handlowymi w Polsce oraz Polską Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiZ)
- Analizę dostępności kapitału ludzkiego dla danej lokalizacji

Prologis Park Wrocław III





## RYNKI KAPITAŁOWE

### NASZYM CELEM JEST ZYSK KLIENTA

Dział Rynków Kapitałowych firmy Cushman & Wakefield świadczy usługi w zakresie opracowywania i wdrażania strategii inwestycyjnych dotyczących nabywania, sprzedaży i finansowania nieruchomości. Z powodzeniem korzystamy z umiejętności i doświadczenia lokalnych i międzynarodowych profesjonalistów, pracując na rzecz właścicieli, deweloperów, inwestorów i instytucji finansowych.

Inwestorom zainteresowanym sprzedażą lub nabyciem nieruchomości lub portfeli nieruchomości inwestycyjnych oferujemy kompleksowe rozwiązania dotyczące przeprowadzania transakcji na całym świecie. Znajomość rynków kapitałowych i umiejętność opracowywania zindywidualizowanych rozwiązań dla poszczególnych klientów gwarantują usługi najwyższej jakości.

Nasi pracownicy dysponują specjalistyczną wiedzą na temat wszystkich typów nieruchomości oraz korzystają z pomocy doradców na wszystkich głównych rynkach świata. Doradzają zarówno inwestorom prywatnym, jak i instytucjonalnym, zainteresowanym aktywami komercyjnymi lub portfelami o wartości 10 mln USD i większej.

Do naszych klientów w Polsce zaliczyć można m.in.: Standard Life Investments, Unibail-Rodamco, Aberdeen Asset Management, Skanska Property Poland, IVG, Blackstone, DEKA, MEAG, Deutsche Asset Wealth Management, ECI Group, Atrium European Real Estate, Meyer Bergman, CDI, Impel, PLL LOT, Danone, Echo Investment S.A., Redevco, Hines, Orco S.A., Neinver, Braaten + Pedersen Plus Partners, P.A. Nova S.A., PKP S.A., Gemini Holdings, Polski Holding Nieruchomości S.A.

Jesteśmy dumni, że mogliśmy przyczynić się do sukcesu transakcji kupna / sprzedaży portfeli nieruchomości: Casino, Simon Ivanhoe, Eagle, Standard Life Investments, warszawskich biurowców (Metropolitan, Warsaw Trade Tower, Warsaw Corporate Centre, Danone, New City, Feniks), wrocławskiego biurowca Green Towers, Centrum Handlowego Promenada, Centrum Handlowego Pomorska, Galerii Dominikańskiej, centrów logistycznych: Panattoni Park Ożarów, Panattoni Park Pruszków czy Ożarów Business Centre oraz uczestniczyć w pozyskaniu finansowania dla projektu Agora Bytom, czy Krucza 22 w Warszawie.

### ZAKRES USŁUG

Zakres usług Grupy Rynków Kapitałowych obejmuje:

- Opracowanie struktur finansowych transakcji oraz strategii nabywania i zbywania nieruchomości
- Doradztwo na rzecz deweloperów i właścicieli w zakresie podnoszenia wartości nieruchomości
- Nabywanie i zbywanie nieruchomości (istniejących, w budowie i planowanych)
- Zabezpieczenie finansowania procesu budowy dzięki współpracy z wiodącymi bankami polskimi i zagranicznymi
- Pozyskiwanie partnerów kapitałowych do realizacji przedsięwzięć typu *joint venture*
- Transakcje typu *sale and leaseback* wraz z opracowaniem strategii sprzedaży i struktury finansowania nieruchomości
- Kompleksowa ocena stanu nieruchomości (*due diligence*) na rzecz nabywcy lub sprzedającego

Metropolitan, Warszawa  
Developer – Hines





# ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

## NAJLEPSZE ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA

Dzięki bogatemu doświadczeniu w zarządzaniu nieruchomościami oraz specjalnym programom o wysokiej wartości dodanej Dział Zarządzania Nieruchomościami pomaga osobom prawnym i fizycznym uzyskać maksymalny zwrot z inwestycji w nieruchomości. Aktywnie uczestniczymy w procesie zarządzania, bezpośrednio wspierając realizację celów finansowych i operacyjnych właścicieli nieruchomości.

Świadczymy usługi w takich obszarach, jak administrowanie nieruchomością, zarządzanie najmem oraz zarządzanie finansami. Oferujemy także usługi planowania w zakresie wykorzystania energii i zrównoważonego rozwoju, BHP, ochrony obiektów, sytuacji nadzwyczajnych i zarządzania projektami.

Współpracujemy z inwestorami i właścicielami zajmującymi nieruchomości na własne potrzeby, zainteresowanymi maksymalnym wykorzystaniem potencjału finansowego posiadanych aktywów.

Dział Zarządzania Nieruchomościami zarządza ponad 500.000 mkw. powierzchni komercyjnej w Polsce, zajmowanej przez ok. 500 najemców. Jesteśmy jednym z wiodących na polskim rynku zespołów zarządzających nieruchomościami komercyjnymi. Żeby efektywnie zarządzać ryzykiem, wprowadziliśmy system RISK MANAGEMENT. Wszystkie nasze procesy i działania są nadzorowane, a identyfikacja potencjalnego zagrożenia pozwala na wybór w odpowiednim czasie czynności zapobiegawczych oraz podjęcie optymalnych decyzji umożliwiających stałą kontrolę nad ryzykiem.

We wszystkich obiektach zarządzanych przez Dział Zarządzania Nieruchomościami wdrożyliśmy także oprogramowanie oparte na platformie SAP, które zapewnia różnorodne narzędzia niezbędne do efektywnego i bezpiecznego zarządzania nieruchomościami.

Nasza wiedza i doświadczenie umożliwiły nam osiągnięcie silnej pozycji na rynku, o czym świadczy współpraca z tak znaczącymi firmami, jak m.in.: Aberdeen Asset Management, Deutschland, Ghelamco Poland, CA Immo, Invesco, St Martins, Rezydent S.A., Silesian Properties, Skanska, Braaten+Pedersen Plus Partners, Europlan, Apricot Capital Group, Deutsche Asset Wealth Management.

## ZAKRES USŁUG

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą najwyższej jakości kompleksowe usługi zarządzania nieruchomościami – dostosowane do indywidualnych wymagań klienta, obejmujące wszystkie etapy funkcjonowania obiektu, w tym usługi związane z najmem i administrowaniem nieruchomością, jak również wsparcie w procesach kupna, sprzedaży oraz refinansowania. W procesie zarządzania dążymy do podniesienia wartości nieruchomości, zapewniając stabilność najmu (znacząco ograniczając okresy bezczynszowe oraz konieczność poniesienia prowizji i wydatków na aranżację powierzchni najemców).

Zakres usług Działu Zarządzania Nieruchomościami obejmuje:

- Zestawienie płatności najemców
- Zarządzanie finansowe i obsługę księgową nieruchomości
- Zarządzanie opłatami eksploatacyjnymi i ich rozliczanie
- Utrzymanie techniczne nieruchomości
- Weryfikację efektywności energetycznej nieruchomości
- Organizację procesów wyboru ofert i rekomendacji
- Przygotowanie umów z usługodawcami oraz kontrolę ich wykonania
- Współpracę z firmami ubezpieczeniowymi
- Negocjowanie umów najmu
- Zarządzanie nieruchomością z uwzględnieniem zasad BHP, ochrony środowiska oraz ochrony ppoż.

Ponadto świadczymy następujące usługi specjalistyczne:

- Repozycjonowanie istniejących obiektów handlowych
- Doradztwo w zakresie opracowania procesu zarządzania
- Organizacja zarządzania dla nowowbudowanych obiektów
- Marketing nieruchomości
- Doradztwo w zakresie zarządzania aktywami
- Kompleksowa ocena stanu nieruchomości (raporty *due diligence*)
- Podnoszenie wartości nieruchomości
- Komercjalizacja powierzchni
- Zarządzanie ryzykiem
- Certyfikowanie budynków (LEED, BREEAM)

Szczegółowe informacje dostępne na stronie

**[www.cwassetmanagement.pl](http://www.cwassetmanagement.pl)**

# REWITALIZACJA I REPOZYCJONOWANIE CENTRUM HANDLOWEGO

Wobec wzrostu konkurencyjności na rynku handlowym przy pogarszającej się kondycji centrów handlowych pierwszej i drugiej generacji, kluczowego znaczenia dla sukcesu finansowego nieruchomości nabiera właściwy skład branżowy najemców, sprawna obsługa techniczna i komfort klientów podczas dokonywania zakupów. W odpowiedzi na te wyzwania firma Cushman & Wakefield stworzyła zintegrowaną strategię ożywienia działalności obiektu obejmującą wszystkie aspekty remontu i przebudowy oraz zmiany pozycjonowania centrum handlowego na rynku.

## WYNAJEM POWIERZCHNI HANDLOWYCH

- Odświeżenie składu branżowego najemców z uwzględnieniem nowych podmiotów
- Wymiana najemców o słabej pozycji na firmy zapewniające wyższe obroty i odwiedzalność
- Doradztwo w zakresie strategii najmu oraz projektowania / rozplanowania lokali

## ZARZĄDZANIE PROJEKTEM / PROJEKTOWANIE

- Przeprojektowanie nieefektywnych powierzchni handlowych, a w przypadkach uzasadnionych ekonomicznie jej powiększenie
- Zaprojektowanie i koordynacja części wspólnych oraz koncepcji tematycznych w centrum
- Uzyskanie pozwoleń na budowę w związku z remontem, przebudową oraz rozbudową części handlowej
- Realizacja i nadzór nad pracami remontowymi z uwzględnieniem budżetów CAPEX i kontroli kosztów
- Odbiory prac zgodnie z planami i uzyskanie wszystkich niezbędnych protokołów i pozwoleń na użytkowanie

## ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

- Zarządzanie finansowe i windykacja należności
- Utrzymanie techniczne nieruchomości
- Weryfikacja efektywności energetycznej nieruchomości (przed i po)
- Organizacja procesów wyboru ofert na wszystkie usługi zarządzania nieruchomością
- Przygotowanie umów z usługodawcami oraz kontrola ich wykonania
- Zapewnienie konkurencyjnej oferty ubezpieczenia od wszelkich rodzajów ryzyka oraz stosownej wysokości odszkodowania na wypadek wystąpienia szkody
- Zarządzanie nieruchomością z uwzględnieniem zasad BHP, ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej
- Zarządzanie ryzykiem





# ZARZĄDZANIE PROJEKTAMI

## USŁUGI DOSTOSOWANE DO POTRZEB KLIENTA

Dział Zarządzania Projektami świadczy usługi nadzoru nad budową i eksploatacją nieruchomości w zakresie zarządzania, planowania kapitałowego i realizacji inwestycji. Usługi obejmują budynki biurowe, powierzchnie komercyjne i handlowe, centra magazynowo-dystrybucyjne i telekomunikacyjne, centra danych o krytycznym znaczeniu oraz obiekty typu *build-to-suit*.

Dzięki bogatemu doświadczeniu i wiedzy naszych specjalistów powstają obiekty oferujące powierzchnie komercyjne najwyższej jakości, spełniające wszelkie potrzeby biznesowe klienta.

Współpracujemy z inwestorami i najemcami, aby zapewnić efektywną realizację celów kapitałowych. Do naszych klientów można zaliczyć najemców: BP / Castrol, Play, Netia, Unilever, Lowe GSK, Novo Nordisk, Nokia Siemens Networks, Johnson & Johnson, Norton Rose, Skandia, Millennium Bank, Valassis, Acer, AGI Media, VF Corporation; inwestorów: Celtic Development, Globe Trade Centre, Neinver, LC Corp, Caelum Development, Curtis Development; oraz właścicieli obiektów: Castorama, Carrefour, Tele-fonika Kable, CMC Poland, St Martins.

## ZAKRES USŁUG

### Usługi dla Najemców:

- Doradztwo i negocjacje w zakresie warunków technicznych w trakcie negocjacji umowy najmu
- Definiowanie wymagań technicznych najemcy (*Project brief*)
- Analiza wstępnej aranżacji wynajmowanej powierzchni
- Weryfikacja i negocjacje kosztów prac aranżacyjnych przedstawianych przez wynajmującego

### Projektowanie:

- Projekty koncepcyjne obiektów biurowych, handlowych i przemysłowych
- Pełnobrańzowe projekty budowlane i wykonawcze
- Projekty wnętrz biur i obiektów handlowych
- Projekty identyfikacji graficznej obiektów komercyjnych

### Budowa i Prace Aranżacyjne:

- Kontrola terminowości i jakości prowadzonych prac
- Monitorowanie kosztów projektu
- Zgłaszanie i specyfikowanie obszarów ryzyka
- Identyfikacja i monitoring prac dodatkowych
- Udział w procedurze odbiorczej
- Sporządzenie listy usterek i wad

### Due Diligence

### Planowanie Przestrzenne:

- Przygotowanie materiałów niezbędnych do złożenia wniosków w procedurze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Udział w prezentacjach inwestycji dla radnych i zarządów miast

Szczegółowe informacje dostępne na stronie

**[www.cwprojectmanagement.pl](http://www.cwprojectmanagement.pl)**

# DORADZTWO

## WARTO WIEDZIEĆ WIĘCEJ

Firma Cushman & Wakefield przygotowuje dla klientów dogłębne analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce obejmujące sektor biurowy, handlowy, mieszkaniowy, hotelowy oraz przemysłowo-magazynowy jak również informacje na temat rynków regionalnych. Stosując wypracowane przez nas analityczne metody obliczania ryzyka i korzyści, wspieramy naszych klientów w określaniu wyzwań i szans wynikających ze zmieniającej się sytuacji rynkowej.

## NASZE USŁUGI

### Studium Wykonalności

- Komercyjny Model Inwestycji: badania rynkowe; doradztwo w zakresie lokalizacji oraz analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU); doradztwo deweloperskie; doradztwo w zakresie harmonogramu projektu (w tym podziału na etapy)
- Model Finansowy Inwestycji

### Doradztwo Inwestycyjne

- Funkcjonalna aranżacja działki
- Doradztwo w zakresie zarządzania komunikacją wewnętrzną / zewnętrzną nieruchomości
- Plan podziału funkcjonalnego projektu
- Aranżacja powierzchni wspólnych oraz powierzchni lokali
- Doradztwo w zakresie aranżacji powierzchni zewnętrznych oraz wewnętrznych
- Specyfikacja techniczna oraz standard projektu
- Aranżacja oraz standard powierzchni parkingowej
- Strategia cenowa oraz poziomu czynszów
- Doradztwo w zakresie harmonogramu projektu (w tym podziału na etapy)

### Analiza HBU (optymalnego zagospodarowania nieruchomości)

- Analiza zasobu nieruchomości
- Analiza lokalizacji
- Analiza komunikacji zewnętrznej / wewnętrznej nieruchomości
- Doradztwo w zakresie struktury funkcjonalnej
- Optymalizacja struktury funkcjonalnej
- Profil konsumenta
- Analiza zasięgu oddziaływania (*catchment area*)
- Analiza SWOT

### Badania Rynkowe

- Analiza makroekonomiczna, społeczno-ekonomiczna, demograficzna
- Badania rynkowe podaży i popytu
- Prognozy podaży i popytu
- Preferencje najemców i kupujących
- Analiza cen, poziomu czynszów

### Analityka Finansowa

- Deterministyczne i probabilistyczne analizy racjonalności finansowej projektów w oparciu o międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR)
- Opracowywanie założeń dotyczących wielkości, standardu, kosztów, przychodów, harmonogramu i założeń makroekonomicznych projektów
- Doradztwo w zakresie optymalnych struktur finansowania w oparciu o aktualne warunki na rynkach kapitałowych
- Identyfikacja i kwantyfikacja podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik finansowy przedsięwzięcia
- Analiza wrażliwości modelu na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

Do naszych klientów należą między innymi: PKP S.A., Ruch S.A., Orbis S.A., Neinver, Redevco, Hines, Budimex Nieruchomości, Polski Holding Nieruchomości S.A., Jeronimo Martins Polska, Agencja Rozwoju Przemysłu, Ghelamco, TREI Real Estate, Raiffeisen Capital Management.



# WYCENA NIERUCHOMOŚCI

## DOŚWIADCZENIE I WIEDZA RYNKOWA

Zespół ds. Wycen tworzą doświadczeni rzeczoznawcy o najwyższych kwalifikacjach zawodowych zarówno polskich, jak i międzynarodowych. Dysponujemy najbardziej aktualnymi bazami danych dotyczącymi rynku nieruchomości. Stały dostęp do informacji rynkowych oraz ścisła współpraca z działami agencyjnymi pozwala naszym specjalistom sprostać indywidualnym wymaganiom klientów.

Z naszych usług korzystają fundusze inwestycyjne, polskie i międzynarodowe banki, deweloperzy, inwestorzy, władze lokalne oraz inne firmy będące w posiadaniu nieruchomości komercyjnych. Korzystamy z doświadczenia specjalistów wszystkich globalnych oddziałów firmy Cushman & Wakefield. Nasza wiedza i doświadczenie gwarantują najwyższą jakość, rzetelność oraz terminowość przygotowywanych wycen.

Wykonujemy wyceny według standardów polskich (PFSRM) i międzynarodowych (RICS, TEGoVA, IVS, MSR).

Standard	Forma
RICS „Red Book”	Pełny raport wyceny, skrócony raport wyceny (np. typu desktop)
Polskie Krajowe Standardy Wyceny	Operat szacunkowy
Europejskie Standardy Wyceny (TEGoVA)	Raport wyceny
Międzynarodowe Standardy Wyceny	Raport wyceny

## ZAKRES USŁUG

Wyceny i doradztwo obejmują następujące sektory rynku nieruchomości:

- Handlowy
- Biurowy
- Mieszkaniowy
- Hotelowy
- Magazynowy

Zespół ds. Wycen przygotowuje m.in. wyceny dla następujących celów:

- Wyceny na potrzeby kupna / sprzedaży nieruchomości
- Wyceny na potrzeby finansowania lub zabezpieczenia kredytu
- Wyceny dla celów księgowych / sprawozdań finansowych
- Wyceny dla celów ubezpieczeniowych
- Wyceny dla celów podatkowych
- Wyceny na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- Wyceny na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (m.in. wywłaszczenie)
- Wyceny na potrzeby określenia wartości poniesionych nakładów
- Wyceny dla celów obniżenia opłaty adiacenckiej
- Wyceny dla celów obniżenia renty planistycznej
- Wyceny dla wewnętrznych potrzeb klienta

Do naszych klientów należą między innymi: Aareal Bank, WestImmo, Pekao S.A., ING Lease, Atrium European Real Estate Management, PKP S.A., Hines, Valad, Kingfisher, Redevco, TP S.A., Metro Group, Rank Progress, MGPA, MLP, Raben, Czerwona Torebka.



# ZARZĄDZANIE ZASOBAMI LUDZKIMI

## EDUKACJA I PRACA

Firma Cushman & Wakefield uczestniczy w konkursie GRASZ O STAŻ, organizowanym przez firmę PricewaterhouseCoopers i „Gazetę Wyborczą”. Od 2005 r. jest fundatorem praktyk dla studentów oraz przygotowuje autorski program zadań z obszaru nieruchomości.

Ponadto od 2006 r. jest wyłącznym sponsorem międzynarodowego programu edukacyjnego EUROPEAN REAL ESTATE CHALLENGE (EREC). Współpracuje z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości Szkoły Głównej Handlowej i Kingstone University z Wielkiej Brytanii. Celem programu jest wymiana doświadczeń i idei na poziomie międzynarodowym między uczelniami, a następnie między uczelniami a światem biznesu w zakresie wiedzy o rynku nieruchomości.

## ŚCIEŻKI KARIERY

Firma Cushman & Wakefield oferuje wiele możliwości rozwoju zawodowego i wybrania dla siebie optymalnej specjalizacji i ścieżki kariery w branży nieruchomości komercyjnych: Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami, Rzeczoznawcy Majątkowego lub Zarządcy Nieruchomości.

Oprócz trzech podstawowych specjalizacji i ścieżek kariery w nieruchomościach istnieją także możliwości rozwoju zawodowego na stanowiskach specjalistycznych w następujących działach: Grupa Rynków Kapitałowych, w Dziale Zarządzania Projektami, Dziale Wycen i Doradztwa.

## PRAKTYKI, STAŻE, PRACA

W firmie Cushman & Wakefield praktyki odbywają się przez cały rok i trwają od 1 do 3 miesięcy, a staże pół roku lub rok. Co roku praktyki w naszej firmie odbywa średnio 20 studentów i absolwentów, a najlepszym proponowany jest roczny staż bądź pierwsza praca.

Oferujemy:

- Praktyki – studentom od II do IV roku – wakacyjne, a także w edycji wiosennej i jesiennej
- Staże – studentom V roku i absolwentom
- Pierwszą pracę – wybranym praktykantom i stażystom oraz absolwentom
- Pracę – specjalistom z doświadczeniem zawodowym w branży nieruchomości

Zapraszamy:

- Studentów lub absolwentów Ekonomii, Zarządzania, Geodezji i Architektury
- Osoby, które wybrały na studiach specjalizację z nieruchomości i posługują się językiem angielskim
- Osoby z doświadczeniem zawodowym w branży nieruchomości, m.in. Rzeczoznawców Majątkowych, Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Zarządców Nieruchomości i Architektów



Izabela Mucha, Associate, Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa i Michał Kuliński, Młodszy Rzeczoznawca, Dział Wycen i Doradztwa, laureat konkursu „Grasz o staż” w 2009 r.



## PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD



[www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)

poświęcony rynkowi nieruchomości magazynowych. W serwisie można znaleźć informacje na temat wszystkich parków logistycznych w Polsce.

[www.cwassetmanagement.pl](http://www.cwassetmanagement.pl)

przedstawia pełną ofertę usług działu zarządzania nieruchomościami. Użytkownicy serwisu mają m.in. dostęp do szczegółowych danych dotyczących portfela nieruchomości zarządzanych przez dział.

[www.cwprojectmanagement.pl](http://www.cwprojectmanagement.pl)

zawiera szczegółowe informacje o ofercie działu zarządzania projektami. Umożliwia klientom zestawienie usług i ich wstępną wycenę.

[www.remobile.pl](http://www.remobile.pl)

poświęcony jest powierzchniom biurowym w Polsce. Portal oferuje szczegółowe informacje dotyczące kilkuset obiektów biurowych w największych miastach Polski.

## PUBLIKACJE CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE



Cushman & Wakefield publikuje szereg raportów z zakresu rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Analizy dotyczą sektora biurowego, handlowego oraz przemysłowo-magazynowego.

Cykliczne opracowania, przygotowywane przez Dział Marketingu we współpracy z Działem Wycen i Doradztwa, obejmują m.in.:

- Wiosenny i jesienny „Marketbeat – raport o rynku nieruchomości w Polsce”, prezentujący bieżącą sytuację na polskim rynku nieruchomości komercyjnych wraz z prognozami
- „Katalog Budynków Biurowych”, stanowiący przegląd nowoczesnych biurowców w głównych miastach Polski
- Kwartalne raporty rynkowe (*snapshots*)
- Broszurę „Powierzchnie handlowe w Polsce”
- Mapę budynków biurowych
- Mapę powierzchni magazynowych

## KONTAKTY



**Charles Taylor**  
Partner Zarządzający  
charles.taylor@eur.cushwake.com



**Richard Aboo**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych  
richard.aboo@eur.cushwake.com



**Piotr Kaszyński**  
Partner  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



**James Chapman**  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
w Europie Środkowej  
james.chapman@eur.cushwake.com



**Marek Noetzel**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
marek.noetzel@eur.cushwake.com



**Tom Listowski**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Magazynowych  
i Relacji z Klientami Korporacyjnymi w CEE  
tom.listowski@eur.cushwake.com



**Aneta Rogowicz-Gała**  
Associate  
Dyrektor Działu Zarządzania  
Nieruchomościami  
aneta.rogowicz-gala@eur.cushwake.com



**Izabela Mucha**  
Associate  
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa  
izabela.mucha@eur.cushwake.com



**Tomasz Daniecki**  
Associate  
Dyrektor Działu Zarządzania Projektami  
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



**Dorota Skowrońska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Personalnego  
dorota.skowronska@eur.cushwake.com



**Iwona Skalska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Marketingu  
iwona.skalska@eur.cushwake.com



**Witold Syrwid**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Finansowego  
witold.syrwid@eur.cushwake.com

### **Aby uzyskać więcej informacji, prosimy o kontakt z Działem Marketingu:**

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.  
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1  
00-078 Warszawa, Polska  
+48 22 820 20 20  
poland.marketing@eur.cushwake.com  
www.cushmanwakefield.pl



Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.  
wdrożyła i stosuje system zarządzania jakością  
ISO 9001:2008 sprawdzony przez TÜV SÜD.

## NAGRODY

„Retail Agency Team of the Year”

Eurobuild Awards (2013)

„CEE Retail & Leisure Agency Firm of the Year”

CEE Quality Awards (2013)

„CEE Project Management Firm of the Year”

EuropaProperty CEE Retail (2013)

„Top Commercial Real Estate Agent in Poland”

Warsaw Business Journal (2010, 2011, 2012)

„Top Real Estate Agency in the CEE Region”

Central & Eastern European Construction & Investment Journal (2011)



