



Управление и эксплуатация недвижимости

2017г.



Размер эксплуатационных расходов

Эксплуатационные расходы, общие комментарии

- 1) Эксплуатационные расходы получены из предположения об относительно полной (рыночной) загрузке объектов того или иного типа без учета индивидуальных особенностей существующих объектов недвижимости.
- 2) Размер эксплуатационных расходов подразумевает расходы собственника на содержание объекта, при этом расходы на управление, текущие ремонты (за исключением аварийных и ремонтно-восстановительных работ) и резервы на восстановление объектов недвижимости не учитываются, так как привязаны к доле арендного дохода (в % от арендного дохода).
- 3) Общая структура эксплуатационных расходов выглядит следующим образом:
 - эксплуатация инженерных систем
котельные, тепловые узлы, электрощитовые и ТП, водомерные узлы и стоки
 - обслуживание систем охранно-пожарных сигнализаций и видеонаблюдения
 - обслуживание специального инженерного оборудования
лифты, эскалаторы, шлагбаумы, турникеты и т.д.
 - аварийные и плановые ремонтные расходы
 - оплата коммунальных услуг на общие площади
электричество, вода и стоки, газ и т.д.

Однако это не значит, что во всех типах присутствует все вышеперечисленные статьи расходов - все зависит от конкретной рыночной практики в том или ином сегменте и типе.
- 4) Для лучшего понимания ситуации целесообразно сопоставлять универсальную структуру расходов и состав арендной платы в том или ином сегменте и типе.
- 5) В сумму эксплуатационных расходов не включались расходы на арендные площади в случае их оплаты самими арендаторами.
- 6) Расходы даны, исходя из эксплуатационных расходов на 1 кв.м общей площади в месяц без учета НДС.
- 7) Специфика эксплуатации складской недвижимости: уборка помещений и территории с помощью машин экономичнее, чем ручным трудом; расходы на эксплуатацию электроустановки вырастают в случае наличия собственной трансформаторной подстанции; в расходах на охрану учитывается в большинстве случаев видеонаблюдение, использование служебных собак.

1.4. Расходы на управление недвижимым имуществом

- 1) Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т.е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроль за



качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимости в целях реализации интересов собственников.

Управление недвижимостью заключается в управлении доходами и затратами, распределении финансовых потоков, позиционировании объекта на рынке, содержании и развитии объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями, комплексном юридическом сопровождении управления недвижимостью. В целом наиболее типичный состав и суммы эксплуатационных расходов приведены в таблицах ниже.



Комментарии:

- 1) Специфика встроенных объектов в жилые дома: наличие сводного эксплуатационного платежа в ТСЖ, который включает большинство эксплуатационных расходов. Кроме того, разница в диапазоне эксплуатационных расходов обусловлена наличием или отсутствием общих площадей в случае обособленного входа и одного арендатора, а также необходимостью в обслуживающем персонале. Разница в эксплуатационных расходах между офисами и магазинами этой категории незначительна. Разница в расходах на электроснабжение зависит от величины общих площадей.
- 2) Эксплуатация встроенных магазинов в нежилых домах отличается от эксплуатации офисов тем, что у магазинов отсутствуют общие площади, что сказывается на снижении эксплуатационных расходов. Кроме того, у магазинов отсутствует охрана общего периметра, так как по своей специфике сами арендаторы заботятся об охране своих площадей. Разница в расходах на электроснабжение у встроенных объектов в нежилые дома зависит от наличия или отсутствия уличного освещения.
- 3) Разница в эксплуатации офисов особняков обусловлена спецификой самих зданий и особенностями инженерного обеспечения (своя котельная, электроустановка или же все мощности берутся у прилегающих, более крупных собственников). Если все свое и собственник сам эксплуатирует здание (достаточное количество обслуживающего персонала), то расходы на эксплуатацию, как правило, стремятся к максимуму. Если же энергоносители берутся у третьих лиц и минимум обслуживающего персонала, то вероятнее всего эксплуатация минимальна. Разница в расходах на электроснабжение зависит от наличия или отсутствия уличного освещения.
- 4) Эксплуатация в профессиональных офисах зависит в первую очередь от класса здания (системы пожаротушения, интеллектуальные лифты, системы безопасности и т.д.). Следующие по степени влияния на размер эксплуатационных расходов: площади (чем меньше площадь, тем больше затраты на эксплуатацию на 1м²) и использование аутсорсинга (эксплуатация котельной, электроустановки, лифтов и эскалаторов и т.д.): аутсорсинг вероятнее всего минимизирует расходы собственника. Разница в расходах на электроснабжение зависит от состояния инженерного обеспечения (изношенность оборудования, использование энергосберегающих технологий).
- 5) Специфика неспециализированных офисов основывается на качестве самого объекта недвижимости и рыночной ориентированности собственников на удовлетворение интересов и привлечение арендаторов: в минимуме эксплуатационных расходов собственники сосредоточены исключительно на экономии, а в максимуме – на удобстве и комфорте арендаторов.
- 6) Разница в эксплуатации торговых и торгово-развлекательных центров зависит от наличия и количества якорных арендаторов и соотношения их площадей с площадями мелких и средних арендаторов (чем больше якорных арендаторов, тем меньше эксплуатационные расходы) и в наличии развлекательной составляющей (наличие развлечений увеличивает расходы на эксплуатацию).



- 7) Эксплуатация маркетов также зависит от наличия и количества якорных арендаторов и соотношения их площадей с площадями мелких и средних арендаторов, но также влияние оказывает площади самих объектов недвижимости (в объектах большей площади расходы размываются) и наличия аутсорсинга (использование аутсорсинга в большинстве случаев минимизирует эксплуатационные расходы). Разница в расходах на электроснабжение зависит от величины общих площадей.
- 8) Эксплуатация внутриквартальных магазинов сопоставима со встроенными магазинами в зданиях, так как зачастую в них отсутствуют общие площади и объект сдается одному арендатору. Разница в эксплуатации в этой категории главным образом зависит от площади. Коммунальные расходы не включены в эксплуатационные расходы, согласно типичным условиям аренды, распространенным в этом типе.