

Рачительное управление эксплуатационными расходами, сохранение ценности объекта.

PROESTATE 2017
Москва, 13 сентября



Краткий обзор семинара

Главная цель: Рачительное управление эксплуатационными расходами повысит ценность объекта и приведет к реализации целей владельца.

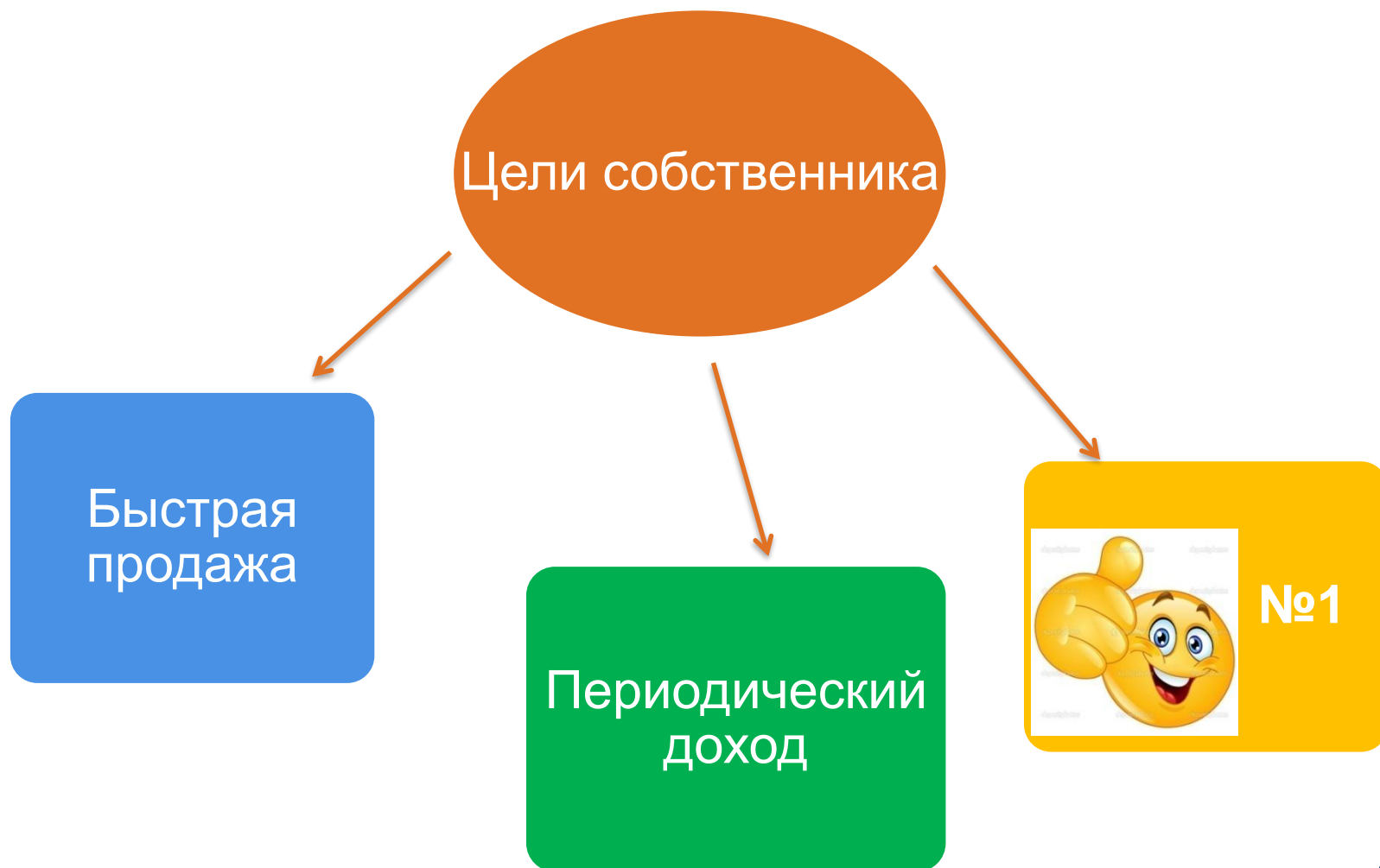
Применение: Планирование деятельности по эксплуатации объекта, составление бюджета объекта, подготовка объекта к продаже, передача объекта в управление.

Содержание:

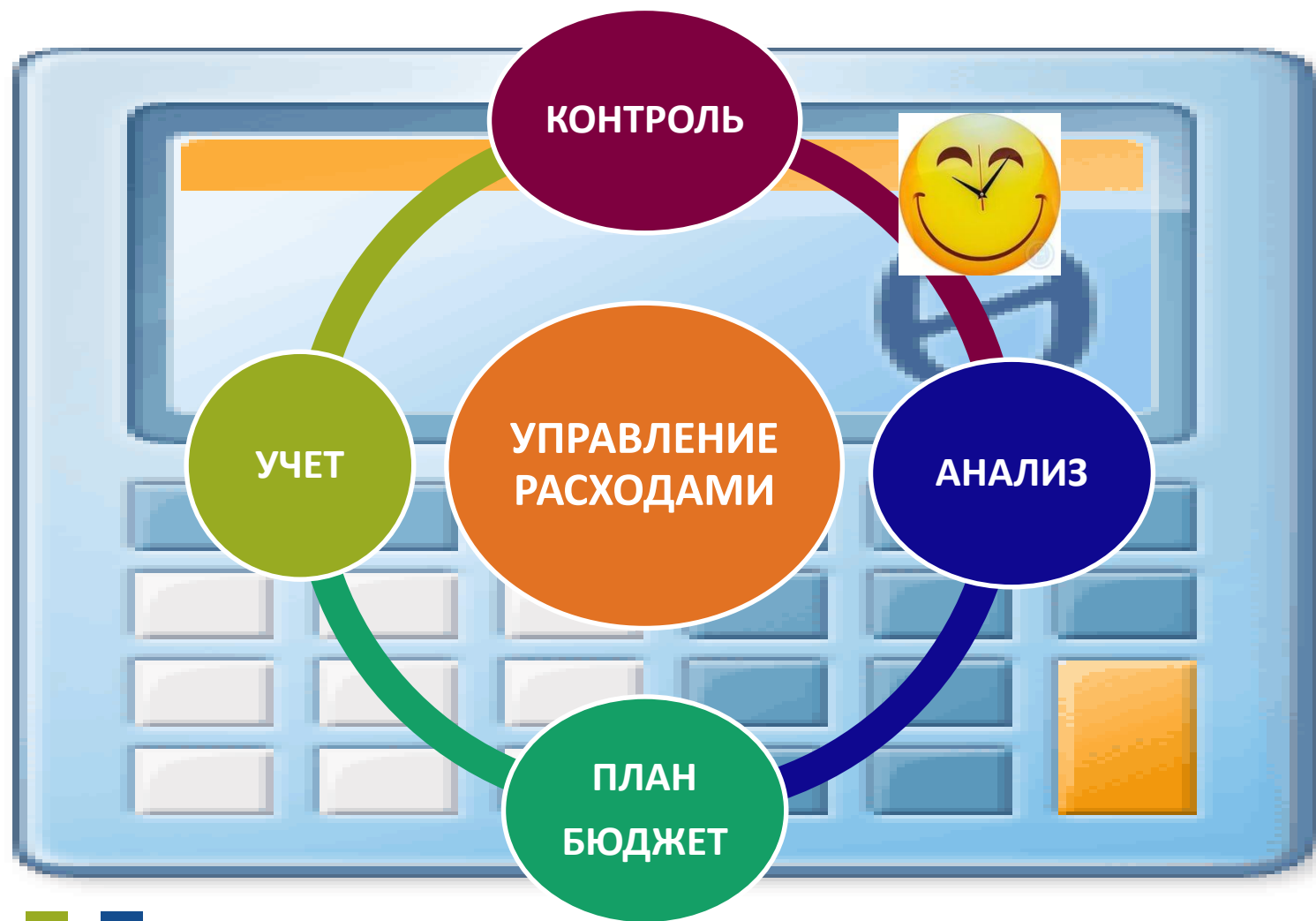
- Какие расходы являются эксплуатационными?
- Снижение расходов и управление риском
- Связь расходов со стоимостью объекта
- Оптимизация расходов



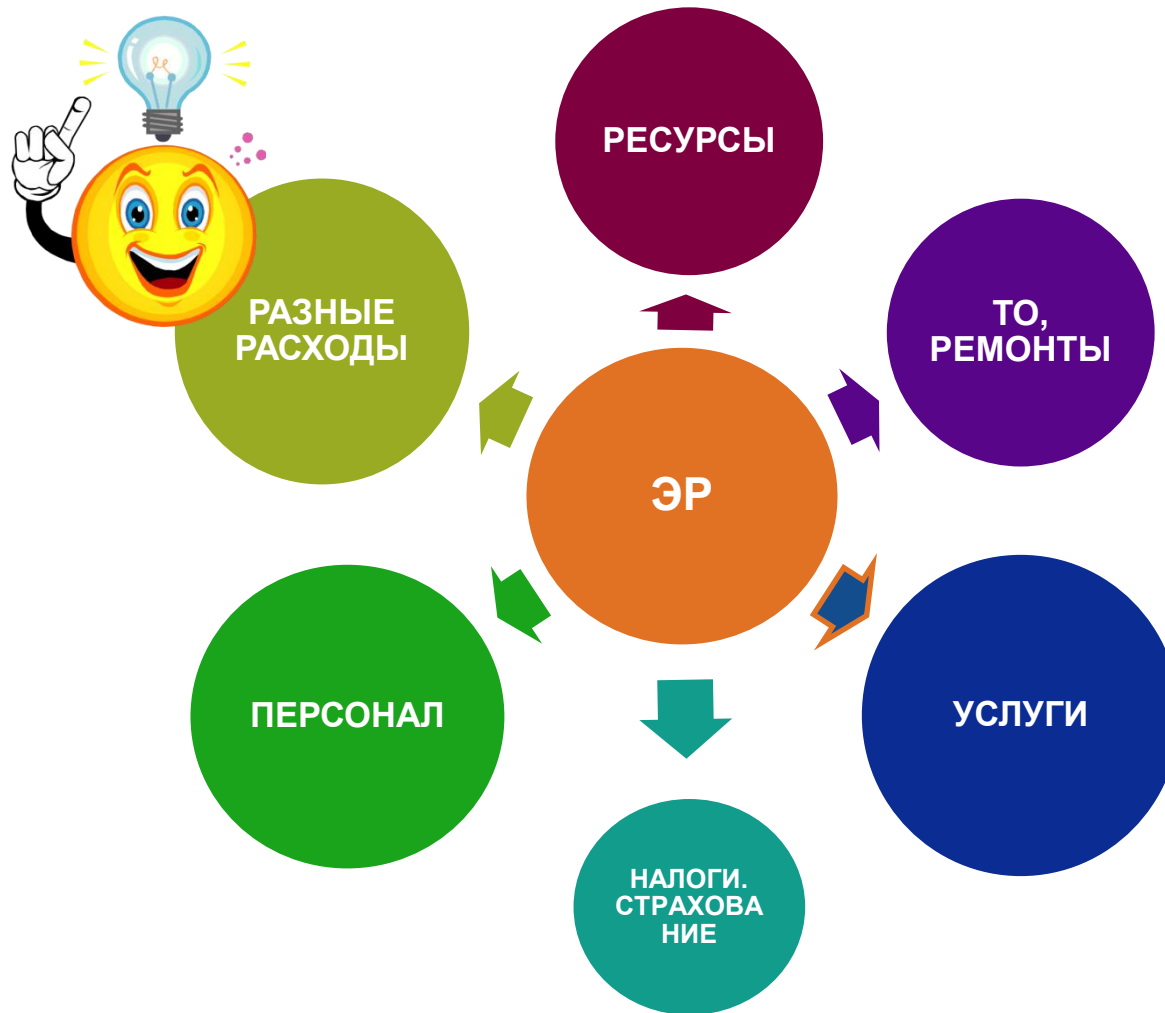
Цели собственника



Управление расходами



Эксплуатационные расходы



Снижение расходов и управление риском

АСУ

Оценка эксплуатации и ТО

Ресурсосбережение

Обучение персонала

ПС, ОС и КТС

Правильный подрядчик

Расходные материалы



Расходы и арендная плата



• ЭКО МЕРОПРИЯТИЯ

• С/У – ЛИЦО ОБЪЕКТА

• УПРАВЛЯЮЩИЙ



Формула успеха

$$\text{ФВД} - \text{ЭР} = \text{ЧОД}$$

$$\text{Ц} = \text{ЧОД} / \text{К}$$

ФВД - фактический валовый доход
ЭР - эксплуатационные расходы
ЧОД - чистый операционный доход

Ц – цена (стоимость объекта)
К - коэффициент капитализации



Оптимизация расходов

Статья расходов	Сейчас	Будет
Эксплуатация	199 916	546 881
Клининг	335 215	322 250
Охрана	0	451 433
Управление	0	494 000
Зарплата, вкл. налоги на ФОТ	1 690 726	0
Коммунальные услуги	1 443 672	1 434 721
Ремонты помещений и оборуд-я	206 035	310 000
Налоги	693 326	693 326
Страхование и чрезв.расходы	25 625	25 625
Реклама	15 043	10 000
Содержание офиса и связь	65 261	0
РКО	44 927	0
ИТОГО:	4 719 746	4 288 236

1 744 564

$\Delta = 431\,510$ руб./мес.
 или
 ~ 5,2 млн. руб.
 в год



С уважением,
Яна Муртола
УК «Прима Менеджмент»
моб. +7 (921) 638 46 78
y.murtola@prima1.ru
www.prima1.ru

