

3. Фаза сноса

Фаза сноса осуществляется, если заканчивается:

- срок физической жизни объекта (период, в течение которого здание физически можно использовать)
- срок экономической жизни (период, в течение которого здание приносит доход собственнику, т.е. доходы > затрат)

Экономика жизненного цикла обеспечивается эффективным использованием 50-летнего срока осуществления основной деятельности. Значение строительства и содержание объекта в течение всего жизненного цикла составляет около 15-20% общего объема жизненного цикла.

С позиции экономики жизненного цикла, все объекты, вне зависимости от функционального назначения, могут изменять варианты своего использования в зависимости от рыночной конъюнктуры:

Пример: построенные в Советский период заводы с началом рыночных реформ изменяют вариант использования: рынок, торговый комплекс, развлекательный центр. То есть объекты, приносящие доход своим хозяевам.



Жилье может изменять вариант использования только при условии перевода его в нежилой фонд.

Условия перевода в нежилой фонд:

- Отдельный вход, возможность его устройства;**
- Не вредящий здоровью вид деятельности;**
- Проведение необходимой перепланировки;**
- Согласие жильцов.**



Помещения, системы и конструкции зданий имеют свой жизненный цикл (ЖЦ), который может отличаться от ЖЦ здания:

- ЖЦ каркаса здания и несущих конструкций = ЖЦ здания
 - ЖЦ систем обеспечения здания, отделки, оконных, дверных заполнений < ЖЦ здания
- Например, срок эксплуатации кровли равен 7 годам.

Продлить жизненный цикл разных частей здания можно в результате проведения ремонта

Таким образом, экономический жизненный цикл здания может быть короче технического цикла



ЭКОНОМИКА ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА: ДОХОДЫ

В период жизненного цикла любой собственник недвижимости получает от её использования:

- доходы
- выгоды
- ценности от владения

Формы доходов:

- Арендная плата
- Рост стоимости недвижимости со временем
- Доход от продажи

Получение выгоды характерно для объектов, основное назначение которых – удовлетворение существующих потребностей (школы, больницы, ВУЗы и др.),

Выгоды от владения ими оцениваются по уровню их функциональной пригодности.

Ценность характеризуется потребительской стоимостью объекта – преимущество этого объекта по сравнению с другими вариантами, имеющимися на рынке. Один и тот же объект может иметь разную потребительскую стоимость.

ЗАТРАТЫ

- ❖ **затраты на строительство:**
приобретение строительных материалов, использование техники, выплату заработной платы рабочим и инженерно-техническим работникам и т.д.
- ❖ **затраты на эксплуатацию зданий:**
электричество, водоснабжение и канализация, заработная плата обслуживающего персонала, затраты на управление зданием, на охрану, затраты на текущий ремонт и т.д.

Основной расходный источник – фонд замещения, где аккумулируются средства на плановую замену элементов с коротким сроком жизни (окна, двери, сантехника, затраты на замену покрытий - линолеум).

ЗАТРАТЫ

❖ Затраты на капитальный ремонт.

Основные объекты ремонта – электротехнические и телесистемы, инженерные коммуникации, замена отделочных материалов, устройство необходимых удобств.

❖ Затраты на снос.

Появляются при завершении ЖЦ недвижимости: затраты по очистке загрязненного участка, снос строений и т.д.

Расчет затрат является сметным расчетом.

Смета – детальный расчет всех затрат, выполненных на основе единичных расценок в базисных ценах с учетом индексов цен в строительстве.

◆ Пользователь или владелец недвижимости сравнивает выгоду и доходы от объекта со всеми совокупными затратами, после чего он принимает решение о целесообразности или нецелесообразности данного проекта.

СЕРВЕЙИНГ





Сервеинг зародился в Великобритании, где в одном из изданий 1523 г. профессия сервейер упоминается как род деятельности, связанный со строительством и эксплуатацией зданий

Сервейинг – это комплексный процесс. Под комплексностью понимается достижение различных целей, которые ставят перед управляющими собственники.

Сервейинг – реализация системного подхода по развитию и управлению недвижимостью.

Включает:

- ❖ все виды планирования (генеральный, стратегический, оперативный планы) в целях функционирования недвижимости
- ❖ мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимости, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта



Эффект - разница между результатами деятельности (например, продуктом в стоимостном выражении) и затратами, произведенными для их получения и использования, т .е.

$$\text{Эффект} = P - Z$$

Эффективность - отношение результатов к затратам, необходимым для получения данных результатов

$$\text{Эффективность} = P/Z$$

Необходимость сервейинга

Процесс управления недвижимостью требует участия множества специалистов: юристов, маркетологов, оценщиков, менеджеров, риэлторов и др., а также госслужащих, осуществляющих государственную регистрацию, учет и надзор на рынке недвижимости, специалистов, улучшающих качественные характеристики объекта

Обеспечить объект комплексом специализированных услуг, а также координировать деятельность специалистов может сервейинговая компания

КОМПАНИЯ

СЕРВЕЙИНГОВАЯ

ФУНКЦИИ СЕРВЕЙИНГА

1. Сбор, предоставление и обработка информации об объектах недвижимости.
2. Подготовка к внедрению проектов по застройке.
3. Оценка и управление недвижимостью.
4. Ремонт, реконструкция и реставрация зданий.
5. Строительная экспертиза.
6. Продажа и аренда недвижимости.

Функции собственника и управляющего разделяются:

Управляющий

функции оперативного управления объектами недвижимости:

1. Разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, реализация этой программы, контроль за ходом реализации.
2. Выбор подрядных и ресурсных снабжающих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание, обеспечение коммунальными услугами, а также контроль за выполнением договорных обязательств.
3. Рациональное использование объектов недвижимости с целью получения прибыли для собственника и целевое использование средств на содержание объекта.
4. Организация процессов развития объекта недвижимости.

Собственник

принятие стратегических решений и контроль за управлением

Содержание сервейинга составляет совокупность экспертиз недвижимости

Экспертиза - тщательное изучение, обследование объекта недвижимости и оформление на этой основе профессионального заключения о свойствах, достоинствах, недостатках объекта, а также возможных путях и средствах устранения недостатков, улучшения свойств и т. д., позволяющих повысить его полезность в интересах настоящего или предстоящего владельца

**Выделяют следующие виды
экспертиз:**

- 1. Правовая**
- 2. Техническая**
- 3. Экспертиза местоположения**
- 4. Экономическая**
- 5. Экологическая**
- 6. Управленческая**