

СХЕМЫ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ



МЕТОДЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

на величину оплаты
управленческих услуг влияют:

- ✓ задачи заказчика,
- ✓ требуемый уровень обслуживания,
- ✓ сложность выполнения обязательств,
- ✓ расположение и класс объекта,
- ✓ конкуренция и т.д.

ЦЕНА УСЛУГ

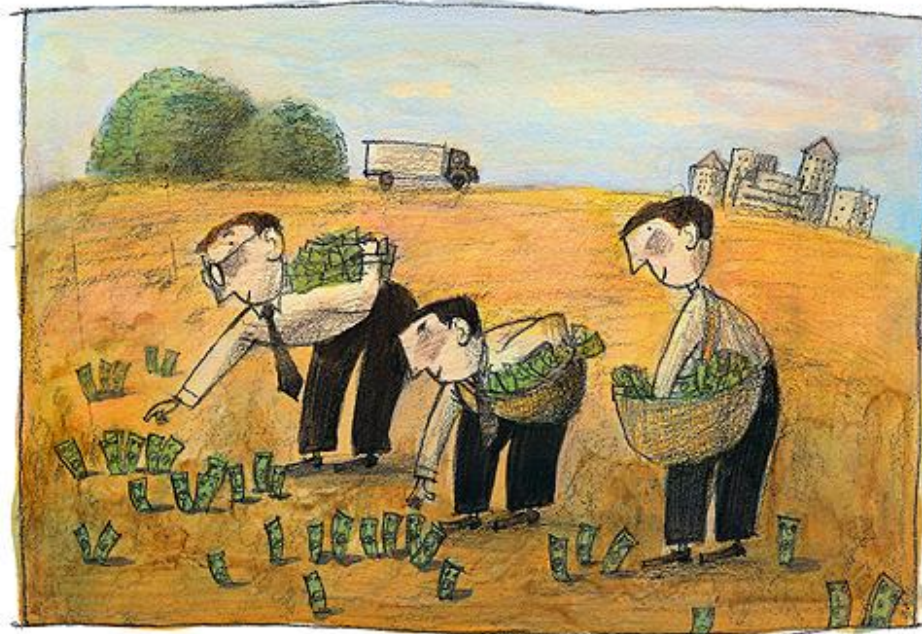
**СЕБЕСТОИМОСТЬ
РАБОТ**

**ЦЕНА
УСЛУГ
УК**

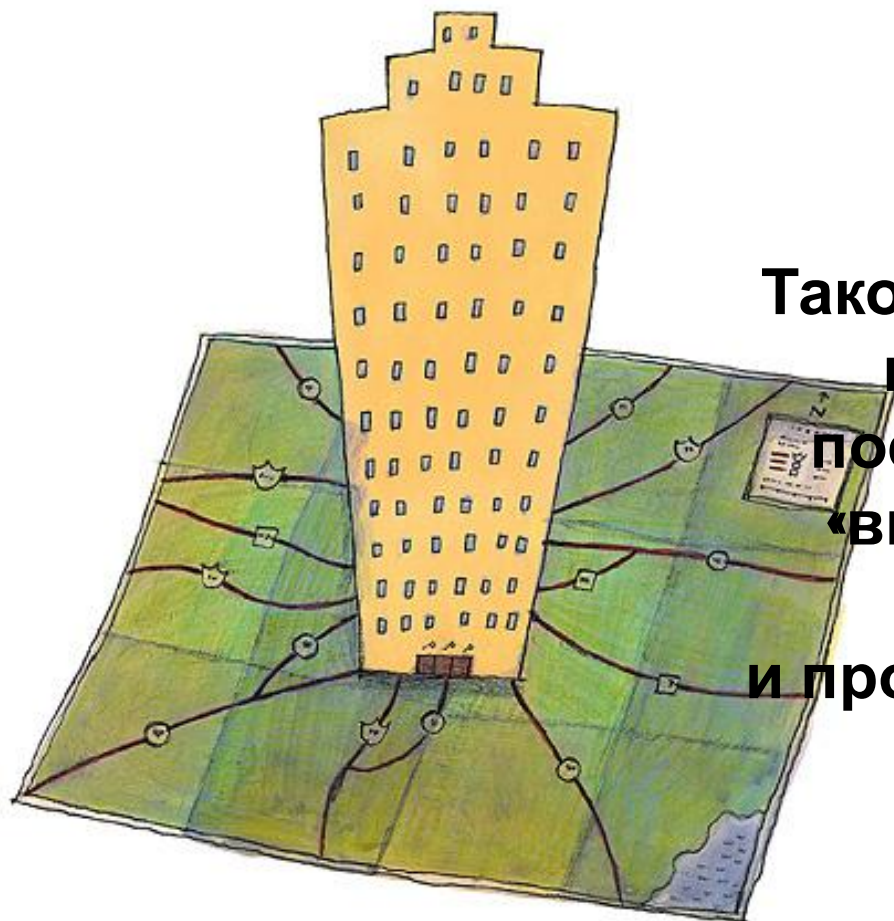
**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ
ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ,
ДЛЯ РАСЧЕТА
КОТОРОГО
СУЩЕСТВУЕТ
НЕСКОЛЬКО СХЕМ.
РАССМОТРИМ
ОСНОВНЫЕ ИЗ НИХ**

ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД СОБСТВЕННИКА

Изначально оговаривается ежегодный доход собственн от объекта недвижимости. Все, что зарабатывается на арендных платежах сверх оговоренной суммы (за вычетом необходимых расходов, связанных с обслуживанием эксплуатации зданий и обязательными процедурами), является выручкой УК



ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД СОБСТВЕННИКА



Такой подход является не самым выгодным для собственника, поскольку создает у УК соблазн «выжать» объект по максимуму, сэкономив на эксплуатации и прочих обязательных расходах.

ПРОЦЕНТ ОТ ВЫРУЧКИ

УК по договору получает ежемесячный процент операционного дохода



Данная схема стимулирует УК к увеличению потока доходов. Собственники используют такой вариант, когда хотят за определенный период получить от объекта максимально возможный доход без вложения дополнительных средств

АБОНЕНТСКАЯ ПЛАТА

УК и собственник договариваются о фиксированной величине выплат для УК (например, исходя из размеров площади объекта)

+

стабильная работа УК,
постоянное улучшение
качества, отсутствие
вынужденной
необходимости
накапливать отложенный
ремонт в угоду
максимизации текущего
потока доходов

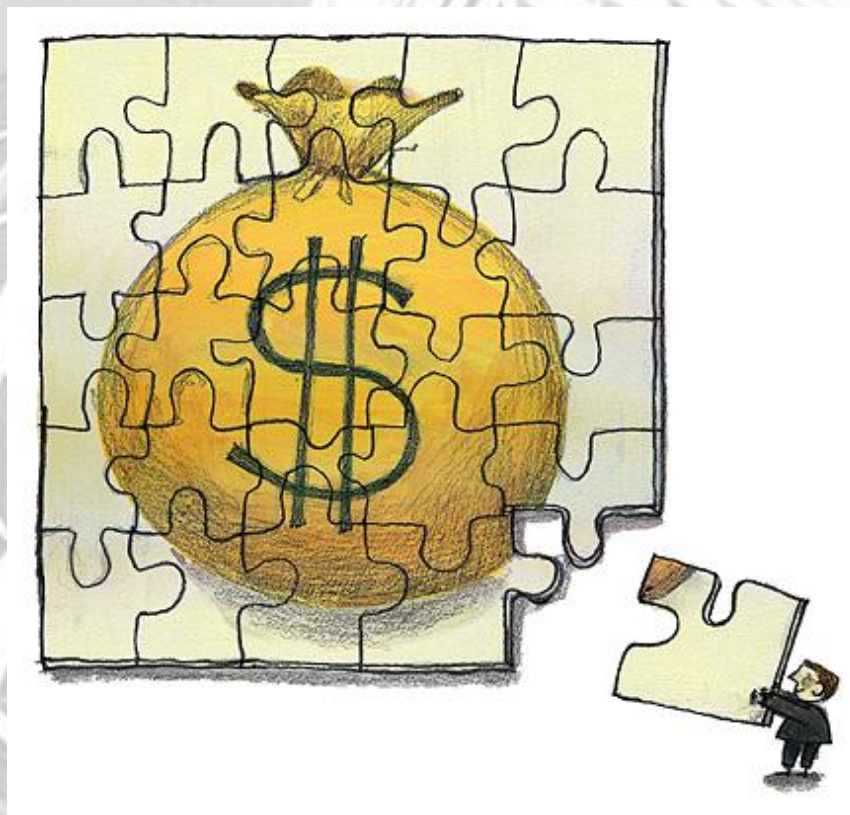
-

отсутствие у УК
мотиваций
к достижению
максимальных
финансовых
результатов



СМЕШАННЫЕ ВАРИАНТЫ

Поскольку каждый из описанных выше подходов имеет свои недостатки, на рынке часто применяются смешанные схемы оплаты услуг УК



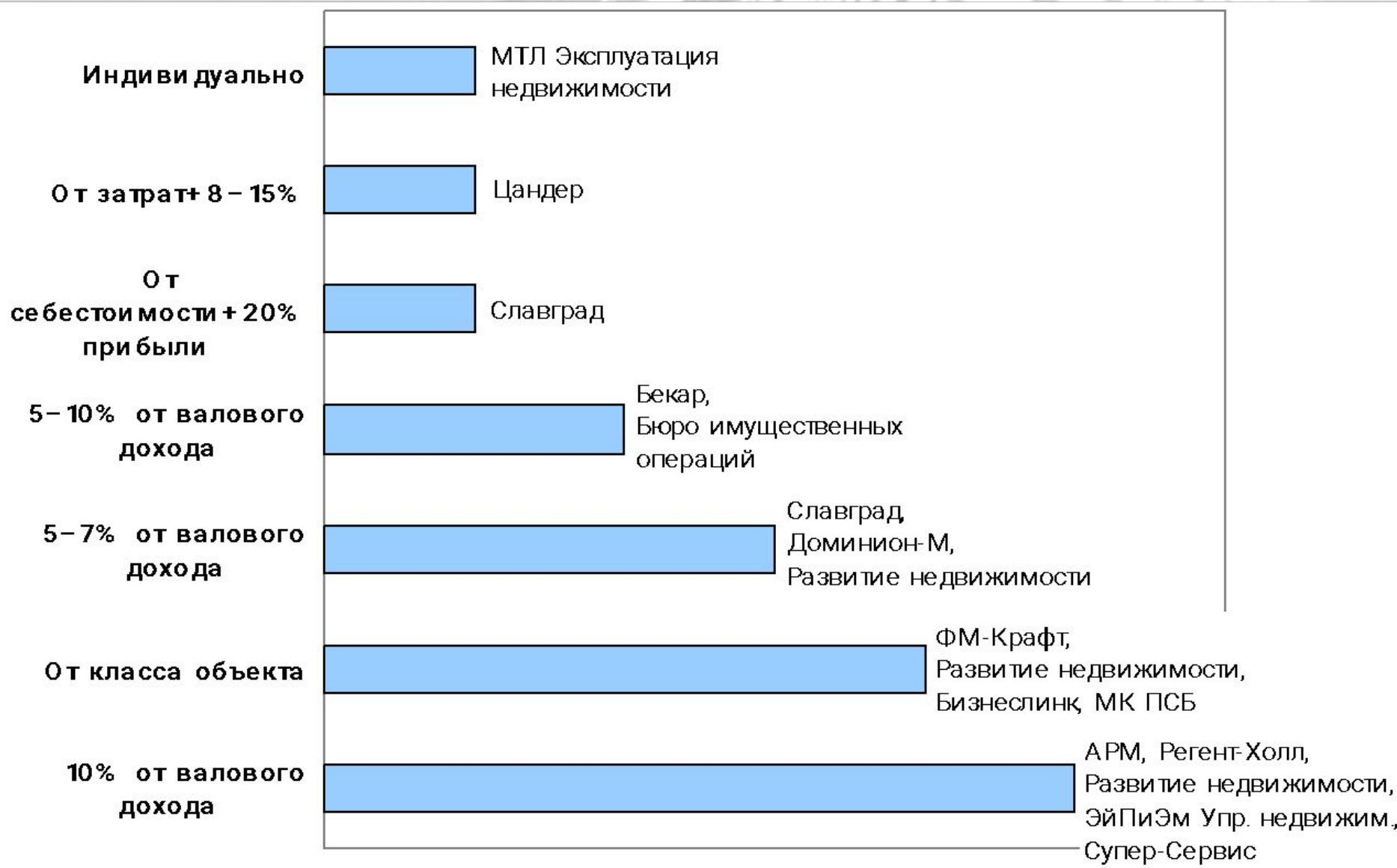
Например, за основу берется схема абонентской платы, и к фиксированной сумме добавляются проценты от оговоренного превышения потока дохода

СМЕШАННЫЕ ВАРИАНТЫ



Другой вариант – фиксированная сумма и бонус за достижение определенных финансовых показателей, заполненность, безаварийность и другие качественные параметры, которые прописываются заранее

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСОВ ИЗВЕСТНЫХ ИГРОКОВ РЫНКА



ДОКЛАДЧИК



**Виктор Петрович
Груздев**
Главный инженер
Becar Commercial
Property

office@msk.becar.ru
(495) 101-2105