



ОПТИМИЗАЦИЯ ЗАТРАТ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ:
ГДЕ ГРАНИЦЫ ЭКОНОМИИ?
25 ОКТЯБРЯ 2018



ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ – комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту.





ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ) ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ (уборка помещений и территорий, вывоз ТБО, озеленение и прочее)
- ОБСЛУЖИВАНИЕ (ТЭ; охрана; ресепшн и прочие услуги)
- КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ



ВИДЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

- ПРОФИЛАКТИЧЕСКОЕ
- ВНЕПЛАНОВОЕ
- РЕГУЛЯРНОЕ
- КОСМЕТИЧЕСКОЕ
- АВАРИЙНОЕ
- ОТСРОЧЕННОЕ



ОТСРОЧКА ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

- Здоровье и безопасность сотрудников и арендаторов
- Вероятность дальнейшего повреждения, если оставить без ремонта или в простое/бездействии
- Негативное влияние на работу в критических ситуациях или на продолжение деятельности
- Уверенность в том, что оборудование не устареет к тому времени, когда будет произведен ремонт/замена. Например, если отсрочка слишком длительная, можно не найти запчастей, и вам придется производить аварийную замену оборудования целиком
- Уверенность в том, что в будущем, когда ремонт будет сделан, денежные средства будут в наличии

УПРАВЛЕНИЕ РИСКОМ

Процесс контроля риска или сокращения риска до приемлемого уровня, чтобы обеспечить защиту объекта недвижимости, пользователей объекта, собственника и УК.

Существует множество стратегий минимизации риска объекта, но одна из основных стратегий гарантии здоровья, безопасности и финансового благополучия - поддержание объекта в хорошем состоянии.

РИСК, СВЯЗАННЫЙ НЕНАДЛЕЖАЩИМ ТЕХНИЧЕСКИМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ

- Проблемы безопасности и охраны
- Увеличение ответственности (привлечение к ответственности с целью возмещения вреда или ущерба)
- Снижение привлекательности объекта недвижимости
- Реже арендные платежи, меньше оборотные фонды
- Ненадлежащее обслуживание
- Неудовлетворенные арендаторы, меньше продлений договоров аренды
- Увеличение недоиспользования
- Выше эксплуатационные расходы
- Больше несделанных ремонтных работ
- Выше риск ущерба имуществу и убытков
- Меньше денег на замену необходимого оборудования и профилактическое техническое обслуживание
- Выше страховые взносы



МОДЕРНИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ С ЦЕЛЬЮ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ

- ПРОФИЛАКТИКА - регулярная проверка и обслуживание ИС и оборудования
- СНИЖЕНИЯ НАГРУЗКИ ПОТРЕБЛЕНИЯ - ЭЭ, теплоносителей, холодоснабжения и ХВС.





ОЦЕНКА ЭКСПЛУАТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ проводят чтобы:

- Найти малозатратные способы повышения эффективности потребления энергии, комфортных условий в здании
- Сокращение количества преждевременных поломок оборудования
- Гарантия оптимальной работы оборудования

Результат – выявление малозатратных усовершенствований, который может выявить работающий персонал на объекте.

Дмитрий Свешников

БЛАГОДАРИЮ ЗА ВНИМАНИЕ

директор отдела управления
недвижимостью

Т +7 (495) 258 3990

Ф +7 (495) 258 3980

Dmitry.Sveshnikov@cbre.com