

Property

facility management

№ 4 (18)
апрель 2011

НЕДВИЖИМОСТЬ: УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ОБСЛУЖИВАНИЕ

» Интервью

Colliers International выходит на рынок property management

» Актуально

Год работы саморегулирующих организаций

» Тенденции

Новый законопроект увеличивает риски УК

» Регионы

Какие услуги УК наиболее востребованы

Структура расходов управляющих компаний

Затраты на управление	Класс В, руб./кв. м арендуемой площади в год	Класс А, руб./кв. м арендуемой площади в год
ИТОГО	2110–3165	3065–3950
Расходы по уборке	265–340	330–360
Ремонт и обслуживание	375–555	570–690
Расходы на охрану	220–280	285–320
Административные расходы (УК)	100–250	240–270
Вознаграждение УК	120–150	240–300
Налоги	700–900	1000–1300
Страхование	60–140	130–160
Коммунальные расходы	270–550	270–550

Источник: BlackStone Keeping Company



Екатерина Лексина, директор по маркетингу УК «ФМ-КРАФТ»

– Стоимость эксплуатации здания зависит от установленного оборудования. На основании списка оборудования создается штат сотрудников, разрабатываются графики ППР, составляются списки запчастей, которые могут потребоваться в течение года.

Сегодня доля прибыли УК в бюджете на управление составляет 10–12%. Большая же часть бюджета (65–70%) приходится на зарплату персонала и отчисления в госфонды. В 2011 году «персональная» доля расходов возрастет еще больше, поскольку ставка отчислений в госфонды увеличится с 26 до 34%, плюс отчисления за возможный травматизм, итого – около 35,5% отчислений.

Ставки эксплуатационных расходов

Город	\$/кв. м в год
Москва	100–150
Самара	80–100
Н. Новгород	75–95
Сочи	70–90
Пенза	60–75
Ульяновск	55–70
Саранск	50–70

Источник: BlackStone Keeping Company



Наталья Скачкова, заместитель гендиректора ГК FACILICOM

– Затраты на эксплуатацию объекта традиционно рассчитываются исходя из состава оборудования, класса здания и площади и включают в себя постоянную и переменную части. Постоянная – это затраты на персонал (ФОТ, амортизационные начисления, обучение), расходы на регулярные услуги подрядных организаций, а также вознаграждение УК. В переменную часть входят затраты на ремонты (кроме ППР), запчасти и расходные материалы, в том числе затраты на капремонт, разовые работы и ликвидацию аварийных ситуаций.

Группа компаний ИТКОЛ



125190, Россия, Москва,
Ленинградский проспект, д. 80, к. «Б»
Тел./факс +7 (495) 223-06-30
www.itcol.ru

Аренда офисных, складских и производственных помещений от собственника

Комплексное управление недвижимостью и эксплуатация

Покупка и продажа объектов коммерческой недвижимости

Свет – это к нам, Сложный свет – это только к нам!



Москва, 109004 Москва
ул.Николаянская, 28/60
Тел./Факс: +7(495) 989-29-10
www.trinova.ru
pr@trinova.ru

Светотехническая Компания ТРИНОВА предоставляет полный комплекс услуг:

- разработка концепции освещения
- светотехническое, электротехническое проектирование
- экспертиза, реконструкция, модернизация световых установок
- собственное производство светильников, включая изготовление эксклюзивных светильников по индивидуальному проекту
- решение светотехнических задач любой сложности
- поставка светотехнической продукции
- монтажные работы

Новости рынка

Интервью

Актуально

Тенденции

Руководство к действию

Выбор

Регионы

Оптимизация

Мнение эксперта

Оборудование

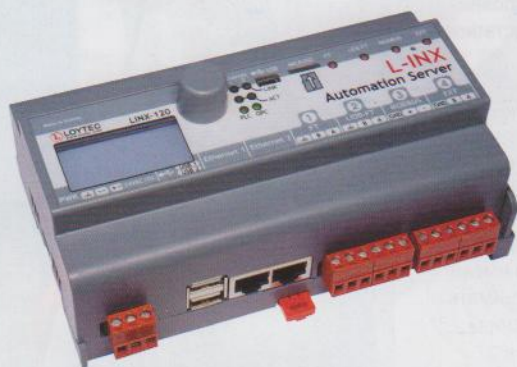
Каталог

Проблемы и решения

» Архитектурное освещение для "Nordstar Tower"

Компания ТРИНОВА реализовала проект архитектурного освещения в БЦ "Nordstar Tower" строительного холдинга "Дон-строй". В проекте были задействованы различные световые приборы, начиная от прожекторов с газоразрядными лампами и заканчивая самыми современными светодиодными светильниками. Основной изюминкой архитектуры здания являются декоративные «звезды». Для их подсветки были использованы миниатюрные све-

тодиодные прожектора T-Flood мощностью 4 Вт. Для создания горизонтальных световых линий применялись светильники в виде трубы T-Tube с янтарными светодиодами. Все светодиодные светильники управляются по протоколу DMX по заданной программе. Для подсветки "короны" здания использованы прожекторы с натриевыми лампами, для подсветки боковых фасадов – приборы с металлогалогенными источниками света.



» Контроллеры Loytec

Австрийская компания Loytec, ведущий производитель средств автоматизации и управления инженерными сетями, выпустила новые модели свободно программируемых контроллеров: LINX-150, LINX-151, LINX-120, LINX-121, LINX-220 LINX-221. Приборы позволяют решать широкий круг задач – от сбора и передачи данных от оборудования до управления системами с нестандартными алгоритмами и организацией визуализации. Флагманами модельного ряда являются контроллеры LINX-150 и LINX-151, которые поддерживают одновременную работу со всеми основными протоколами сетей управления в системах автоматизации зданий. Все модели имеют новую

аппаратную платформу, благодаря которой выросла производительность контроллеров, увеличился объем памяти, доступный для приложений, и появилась возможность ее расширения картой microSD. В новых устройствах осуществлена поддержка стандарта OPC XML-DA и встроена поддержка визуализации на основе WEB-технологий. Специально для LINX разработаны модули ввода-вывода LIOB, что значительно расширяет сферу применения контроллеров. Ко всем моделям LINX можно подключить до 8 модулей. Официальным представителем Loytec в России является компания «Арктика».

» ToBeTouched: только дотронься

Компания Philips разработала удобную и простую в использовании панель управления освещением ToBeTouched. Ее легко установить, и в ней нет сложных многоуровневых настроек. Включать и выключать освещение или диммировать его, делать свет теплым или холодным, а также выбирать цветовые сцены в семействе ToBeTouched можно одним прикосновением к панели. Каким именно – становится понятно с первого взгляда. Концептуальный дизайн новой панели ToBeTouched перекликается с пультом управления для серии декоративных светодиодных светильников LivingColors, разработанным Philips несколько лет назад. Световое кольцо ToBeTouched начинает светиться при приближении к нему. Оттенок света в помещении меняется, если прикоснуться к соответствующей точке цветового спектра на светящемся ободке. Пользователь может сам выбрать нужный цвет или запустить программу смены цветовых сцен.



» Посмотрим, что внутри...

Система подсветки для мебельной петли illuxo® – инновация, представленная компанией Merpla-Alfit. Теперь для подсветки содержимого шкафа не нужно ни подводить электрического кабеля, ни громоздких трансформаторов, а в сочетании с Soft-Close® – системой мягкого закрывания от Merpla-Alfit illuxo задает новые стандарты в сфере дизайна элитной мебели.