OER: реестр расходов и честное сравнение объектов

Проверьте долю расходов, возмещения и реальные причины изменения OER. Заполненный реестр, сравнение объектов, сценарии и отдельный чек-лист.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Определите, что именно сравниваете

Этот гайд помогает сравнить операционные расходы объекта с принятым доходом и объяснить изменение доли затрат. Он полезен при подборе доходной недвижимости и проверке презентации продавца. Внутри отдельный инструмент OER, а не обещание чистой прибыли покупателя.

Результат работы	Польза на встрече
Паспорт OER	Видно, какой доход принят знаменателем
Реестр пяти групп расходов	Понятно, где искать документы
Сверка возмещений	Не перепутаны транзитные суммы и доход
Сценарии причин изменения	Отделено падение дохода от роста затрат
Список вопросов	Зафиксировано, что подтвердить до решения

Учебная модель E-01
Все суммы вымышлены и указаны в млн рублей за год. Никакого универсального «хорошего процента расходов» в этом комплекте нет. Операционные расходы в нашей модели не включают обслуживание долга, налог на доход инвестора, покупку и крупные капитальные работы.

2. Соберите знаменатель без лишних денег

Строка	Сумма	Основание для реального расчёта
Потенциальная аренда	4,80	Площади, ставки и согласованный год
Потери дохода	-0,48	Простой и неплатежи, без двойного вычета
Дополнительный доход	+0,12	Повторяющийся источник с подтверждением
Эффективный валовой доход	4,44	4,80 - 0,48 + 0,12

Выберите фактический либо прогнозный период. Доход и расходы должны относиться к одному интервалу и согласованному методу учёта. Отдельно сверяйте начисления и поступления. Возвратный депозит, выручка от продажи и случайный разовый перевод не должны автоматически становиться обычным эксплуатационным доходом.

Контроль знаменателя
Деление расходов 1,44 на потенциальную аренду 4,80 даст 30%. Деление на принятый эффективный доход 4,44 даст 32,43%. Подпись «расходы к аренде» без определения скрывает это различие.

3. Заполните реестр операционных расходов

Статья	Сумма	Что запросить
Управление	0,24	Договор, состав услуги, доплаты
Содержание и текущий ремонт	0,36	План, акты, история платежей
Страхование	0,18	Полис и период покрытия
Имущественные налоги	0,42	Основание начисления для объекта
Коммунальные расходы владельца	0,24	Счета и границы ответственности
Всего в нашей модели	1,44	Сумма строк без дублирования

Это учебный список, не универсальный стандарт. По каждому объекту могут быть другие регулярные статьи. Если собственник говорит «всё платит арендатор», найдите подтверждение в условиях договора и расчётах. Не путайте обещание возместить счёт с фактическим поступлением денег.

Отдельная папка бюджета
Крупные замены, расходы покупки, обслуживание долга и налог на доход инвестора здесь рассматриваются отдельно. Их исключение из OER не освобождает покупателя от соответствующих обязательств.

4. Проверьте формулу и смысл остатка

Действие	Учебный результат
OER = расходы / эффективный доход	1,44 / 4,44 × 100% = 32,43%
Расходы обратным действием	4,44 × неокруглённый OER = 1,44
NOI после выбранных расходов	4,44 - 1,44 = 3,00
Доля дохода после этих расходов	67,57%, это не доходность вложенного капитала

Смысл 32,43%: на указанные операционные статьи уходит примерно 32 копейки из рубля принятого эффективного дохода. Показатель ничего не говорит о цене покупки без отдельного сравнения. При нулевом знаменателе он не рассчитывается; при отрицательной или нетипичной базе сначала разберите состав данных.

Ваша формула	Ваша обратная сверка

5. Согласуйте представление возмещений

В дополнение к базовой модели через владельца проходят 0,24 млн коммунальных платежей арендатора: он получает возмещение и оплачивает поставщика. Суммы в учебном примере равны, долгов и временного разрыва нет.

Представление	Доход	Расходы	OER	NOI
Без парной транзитной суммы	4,44	1,44	32,43%	3,00
С парной суммой в обеих частях	4,68	1,68	35,90%	3,00

Остаток одинаковый, коэффициент разный. Перед сравнением объектов приведите учёт к одной базе либо покажите обе версии с пояснением. Не прибавляйте возмещение только к доходу. Если возмещается не весь счёт или деньги задерживаются, это уже отдельная экономическая и временная разница.

Счёт	Плательщик	Возмещение / срок

6. Найдите причину изменения

Сценарий	Доход	Расходы	OER	NOI
База	4,440	1,440	32,43%	3,000
Доход меньше на 15%	3,774	1,440	38,16%	2,334
Расходы больше на 10%	4,440	1,584	35,68%	2,856
Обе перемены	3,774	1,584	41,97%	2,190

Все суммы в млн рублей. Эти сценарии показывают чувствительность, а не частоту событий. В строке падения дохода расходы не менялись. Если сразу требовать экономии на техническом обслуживании, можно пропустить настоящую причину ухудшения.

Следующее действие по причине
Падение дохода: проверить простой, оплату и условия договоров. Рост затрат: сравнить объём услуги, тариф и плательщика. Одновременное изменение: разобрать обе группы отдельно.

7. Сопоставьте два объекта

Показатель	E-01	E-02
Эффективный доход, млн	4,44	5,00
Операционные расходы, млн	1,44	1,90
OER	32,43%	38,00%
NOI, млн	3,00	3,10

E-01 имеет меньший коэффициент, E-02 больший абсолютный NOI. Для выбора всё ещё неизвестны цена, инженерное состояние, будущие вложения, срок договоров и задачи покупателя. Не присуждайте объекту преимущество только по одной строке.

Неравенство условий	Как привести к сравнению
Часть счетов платит арендатор	Раскрыть обязанность и возмещение
Другой состав управления	Разделить включённые услуги и доплаты
Собственник работает сам	Отдельно показать сценарий покупателя с управляющим
Работы отложены	Запросить план и техническую проверку

8. Перенесите модель на свой объект

Статья / источник	Годовая сумма	Документ и плательщик
Аренда и потери		
Дополнительный доход		
Управление		
Содержание и ремонт		
Налоги и страхование		
Иные расходы		

Сводка	Ваш расчёт
Эффективный доход	
Операционные расходы	
OER и NOI	
Затраты вне OER	

Поставьте дату и статус каждой суммы. Если подтверждения нет, оставьте вопрос. Не включайте один счёт одновременно в управление и содержание. Не убирайте капитальную статью бесследно: перенесите её в отдельный бюджет.

9. Подготовьте бюджет и разговор

После OER	Учебная сумма, млн
NOI	3,00
Годовое обслуживание долга	-1,80
Капитальные работы	-0,60
Остаток до иных платежей и налога на доход	0,60

OER остаётся 32,43%, потому что его состав не менялся. Покупатель получает отдельную цепочку от эксплуатационного дохода к денежному остатку. Для реальной покупки добавьте пропущенные обязательства и календарь, не объявляйте учебную сумму чистой прибылью.

Рабочая реплика
«На операционные статьи приходится около трети принятого дохода. Подтвердим их состав и возмещения. Затем отдельно проверим кредит, капитальные работы и ваш налоговый расчёт».

Неподтверждённая строка	Следующий шаг	Кто / когда

Используйте отдельный чек-лист перед отправкой. Если качественная консультация не переходит в продолжение общения, диагностическая карта работы риелтора поможет проверить следующий контакт и договорённость о встрече.

Источники и проверка

California BOE: Processing the Income Stream, Operating Expense Ratio

Fannie Mae: Net Cash Flow