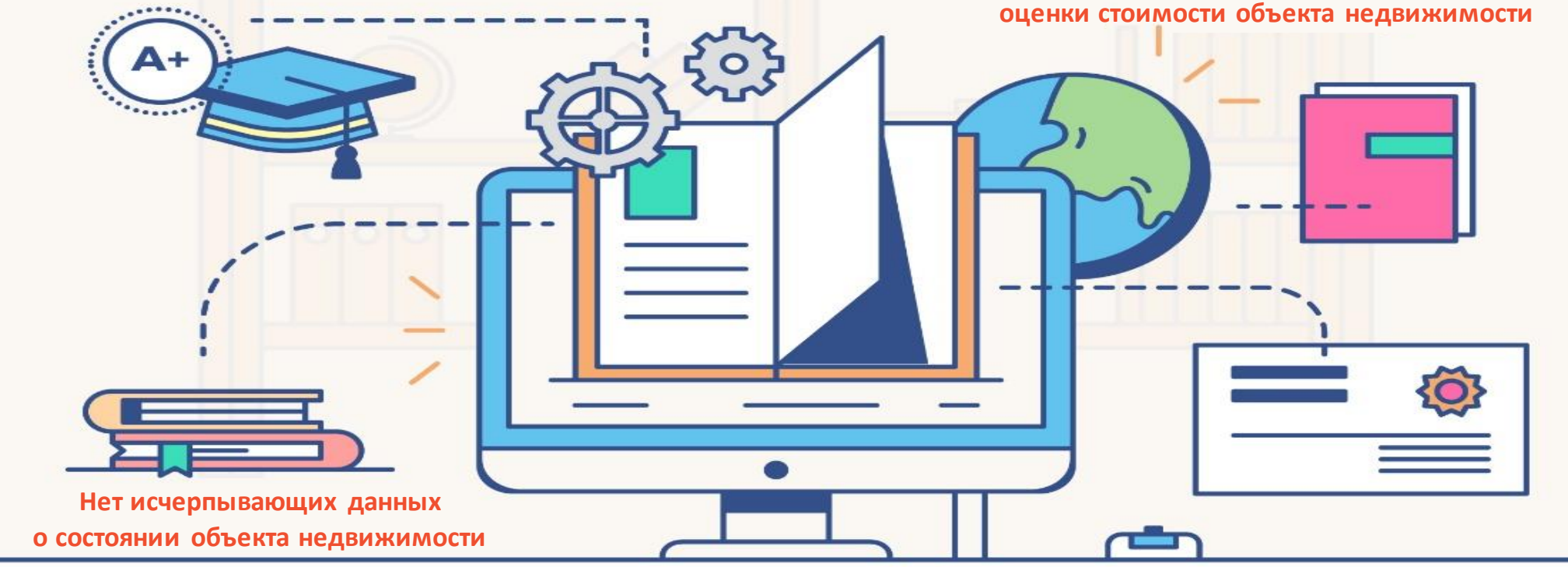
Эффективное использование объекта недвижимости: снижение рисков, оптимизация затрат и процессов эксплуатации

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОБЛЕМЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И СПОСОБ ОПТИМИЗАЦИИ

Нет полной информации и документации для эксплуатации объекта недвижимости

Нет данных для проведении детальной оценки стоимости объекта недвижимости

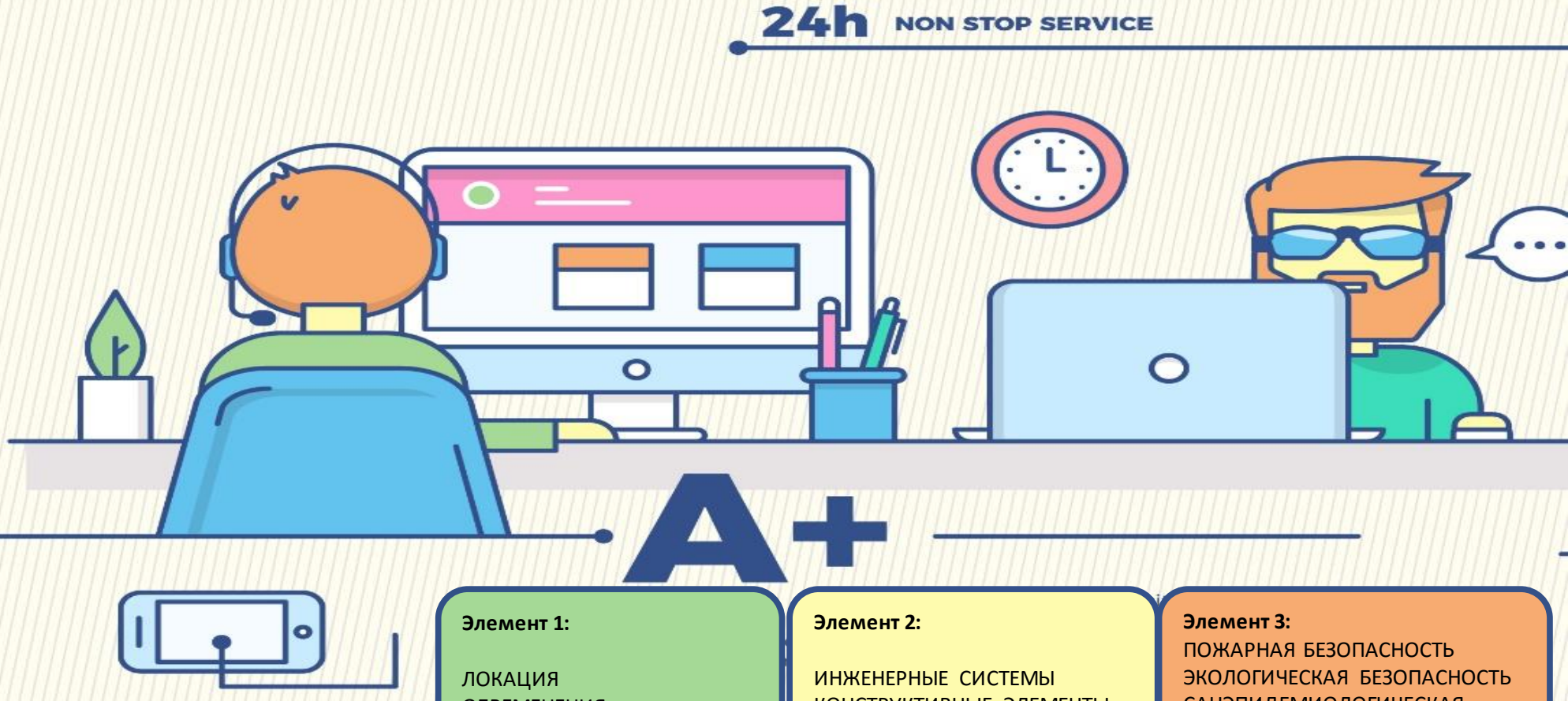


Нет исчерпывающих данных о состоянии объекта недвижимости

КОМПЛЕКСНАЯ СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ ЭФФЕКТИВНО РЕШАЕТ ЭТИ И ДРУГИЕ ПРОБЛЕМЫ

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕОБХОДИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПОДГОТОВКИ ОПТИМИЗАЦИИ



Элемент 1:

ЛОКАЦИЯ
ОБРЕМЕНЕНИЯ
НАЛОГИ

Элемент 2:

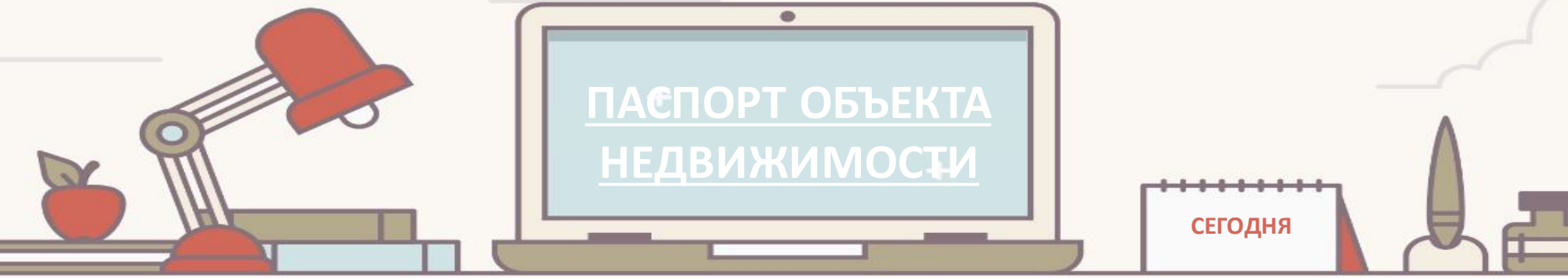
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ
ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Элемент 3:

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ
САНЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕОБХОДИМЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ОПТИМИЗАЦИИ



Автоматизированная система:

хранит и обрабатывает данные на облачном сервере, присваивает рейтинг, определяет зоны возможного риска с рекомендациями по их сокращению и потенциальные затраты.

ОБЛАЧНОЕ ХРАНЕНИЕ ДАННЫХ

РЕЙТИНГ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЭФФЕКТЫ ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ ПО ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫПОЛНИТЬ

ЭФФЕКТИВНОСТЬ

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Элемент 1: до 10%

Требования законодательства
Фактическое состояние объекта
Наличие документации

Элемент 2: до 10%

Требования законодательства
Фактическое состояние элементов
Наличие документации

Элемент 3: до 10%

Требования законодательства

Фактическое состояние систем

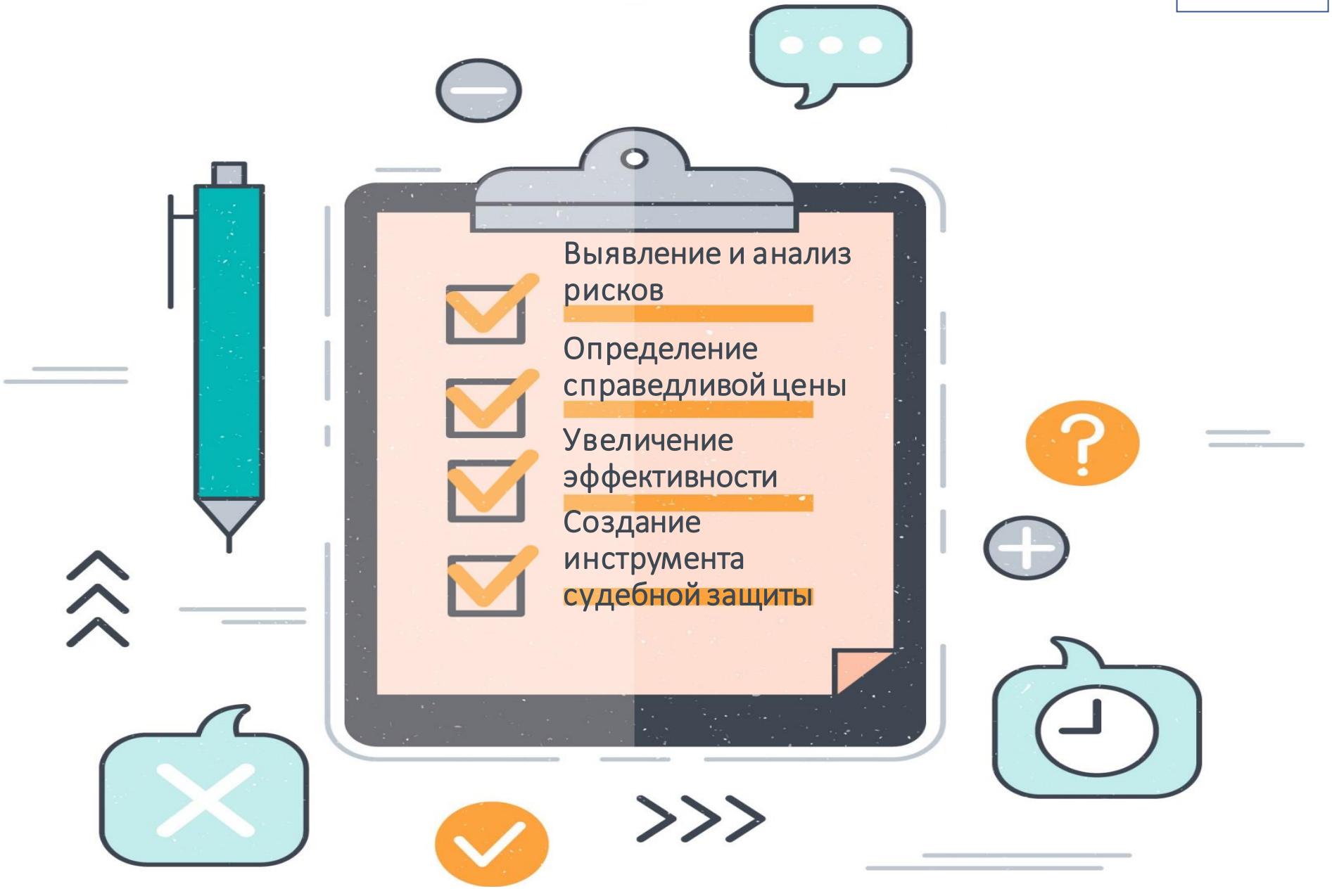
Наличие документации

Рейтинг:
A A A

информация из различных источников об объекте недвижимости хранится в ПАСПОРТЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

РЕЗУЛЬТАТ ОПТИМИЗАЦИИ

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Собственник получил реальную картину состояния объекта, что позволило осуществить сделку и пополнить бюджет города.

1 раздел		2 раздел		3 раздел	
было	стало	было	стало	было	стало
40%	80%	0%	65%	5%	73%

ЭССО
При поддержке:
Правительства г. Москвы
Департамента конкурентной политики г. Москвы

КЛАССИФИКАТОР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ЦУМ

ОБЪЕКТУ ПРИСВОЕН РАНГ

А

По адресу:
Российская Федерация,
город Москва,
улица Петровка ул., д. 2, стр. 1, 2

г. Москва, 2015 год

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Дом П.А. Смирнова

В результате проведения оптимизации владелец объекта сменил вид его использования, повысив доходность объекта

1 раздел		2 раздел		3 раздел	
было	стало	было	стало	было	стало
20%	80%	40%	85%	15%	83%

				РЕЙТИНГ ОБЪЕКТА:	3*		
№п/п	Параметры	Характеристики	Ранг	Описание объекта:			
1	Характеристики локации	1.1. Местоположение	B	Объект расположен: В самом центре города, в непорсредственной близости от Кремля (800 м.п.), 2 минутах на траспорте от Садового кольца или в 10 минутах пешком (1770 м.п.) Благоприятные условия: Близость станции метро «Новокузнецкая» (412 м.п.) и «Третьяковская» (683 м.п.) Пересечение транспортных потоков и близость к важнейшим городским магистралям Средний показатель интенсивности движения транспорта составляет более 500,000 машин в сутки Плотность населения: 1-я зона (пешеходная и пятиминутная транспортная доступность) около 50,000 человек 2-я зона (5-15 минут транспортной доступности) около 170,000 человек			
		1.2. Общая площадь					
		1.4. Этажность					
		1.5. Кадастровый номер					
		1.6. Кадастровая стоимость					
		1.7. Вид разрешенного использования					
		1.8. Вид фактического использования					
		1.9. Транспортная доступность					
2	Права и обременения	2.1. Вид права					
		2.2. Обременения					
		2.3. Особые условия использования					
3	Архитектурно планировочные данные	3.1. Конструктивные особенности здания	D				
		3.2. Отделка объекта					
		3.3. Год постройки					
		3.4. Износ объекта					
		3.4. Структура площадей объекта					
		3.5. Планировочные решения					
4	Инженерные системы	4.1. Внешние сети					
		4.2. Техническое оснащение здания					
		4.3. Системы безопасности					
		4.4. Вентиляция					
		4.5. Кондиционирование					
		4.6. Водоснабжение					
		4.7. Слаботочные системы					
		4.8. Подъемные механизмы					
		4.9. Водоснабжение и водоотведение					
		4.10. Отопление					
5	Доступная среда	5.1. Парковочное пространство	D				
		5.2. Средства информации					
		5.3. Система доступа					
6	Инвестиционные показатели	6.1. Потенциальная стоимость объекта	499 380 000р.	КЛАССИФИКАТОР ОБЪЕКТА:			
		6.2. Потенциальный доход от аренды в год	27 283 200р.	B	D	D	
		6.3. Потенциальные операционные расходы в год	1 315 440р.				

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Офисное помещение в здании

Проведённая оптимизация расходов по эксплуатации этого объекта позволила собственнику сохранить лояльность действующего арендатора

1 раздел		2 раздел		3 раздел	
было	стало	было	стало	было	стало
39%	75%	40%	82%	15%	91%

РЕЙТИНГ ОБЪЕКТА: 3*

№п/п	Параметры	Характеристики	Ранг	Описание объекта:
1	Характеристики локации	1.1. Местоположение 1.2. Общая площадь 1.3. Этажность 1.3. Кадастровый номер 1.4. Кадастровая стоимость 1.5. Вид разрешенного использования 1.6. Фактичечкое использование 1.7.Транспортная доступность	B	Объект расположен: В самом центре города, в непорсредственной близости от Кремля (300 м.п.), 2 минутах на траспорте от Садового кольца или в 10 минутах пешком (1680 м.п.) Благоприятные условия: Близость станции метро «Новокузнецкая» (705м.п.) и «Третьяковская» (835 м.п.) Пересечение транспортных потоков и близость к важнейшим городским магистралям Средний показатель интенсивности движения транспорта составляет более 500,000 машин в сутки Плотность населения: 1-я зона (пешеходная и пятиминутная транспортная доступность) около 50,000 человек 2-я зона (5-15 минут транспортной доступности) около 170,000 человек
2	Права и обременения	2.1.Вид права 2.2. Обременения 2.3. Особые условия использования		
3	Архетектурно планировочные данные	3.1. Конструктивные особенности здания 3.2. Отделка объекта 3.3. Год постройки 3.4. Износ объекта 3.4. Структура площадей объекта 3.5. Планировочные решения	D	
4	Инженерные системы	4.1. Внешние сети 4.2. Техническое оснащение здания 4.3. Системы безопасности 4.4. Вентиляция 4.5. Кондиционирование 4.6. Водоснабжение 4.7. Слаботочные системы 4.8. Подъемные механизмы 4.9. Водоснабжение и водотведение 4.10. Отопление		
5	Доступная среда	5.1. Парковочное пространство 5.2. ПИЭЭ объекта 5.3. Система доступа	D	
6	Инвестиционные показатели	6.1. Потенциальная стоимость объекта	631 353 600р.	КЛАССИФИКАТОР ОБЪЕКТА:
		6.2. Потенциальный доход от аренды	31 563 800р.	B D D
		6.3. Потенциальные операционные расходы	1 586 520р.	

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Комплекс зданий в ЦАО г. Москвы

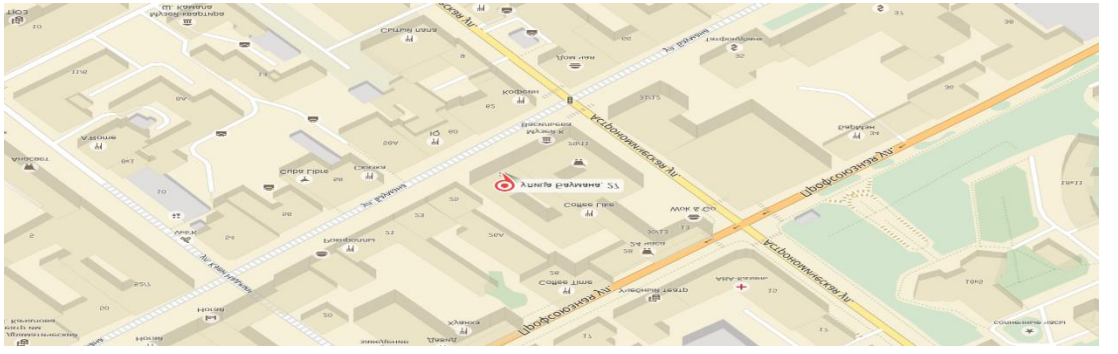
Рейтинг объекта, составленный на базе проведённой паспортизации, положительно повлиял на принятие решения в отношении его новым собственником

1 раздел		2 раздел		3 раздел	
было	стало	было	стало	было	стало
45%	75%	60%	92%	70%	95%

№п/п	Параметры	Характеристики	Ранг	Описание объекта:
1	Местоположение, базовые характеристики	1.1. Адрес	B	Объект расположен: В самом центре города, в "золотой миле" от Кремля (1 600 м.п.), 1 минуте на траспорте от Садового кольца или в 5 минутах пешком (730 м.п.) Благоприятные условия: Близость станции метро «Трубная» (105 м.п.) и «Цветной бульвар» (535 м.п.) Пересечение транспортных потоков и близость к важнейшим городским магистралям Средний показатель интенсивности движения транспорта составляет более 500,000 машин в сутки Плотность населения: 1-я зона (пешеходная и пятиминутная транспортная доступность) около 50,000 человек 2-я зона (5-15 минут транспортной доступности) около 170,000 человек
		1.2. Общая площадь, этажность		
		1.3. Кадастровый номер, кадастровая стоимость		
		1.4 Вид разрешенного использования, текущее использование		
		1.5. Транспортная доступность		
2	Вид прав, обременения	2.1. Вид права		
		2.2. Наличие обременений		
		2.3. Наличие особых условий использования		
3	Архетектурно планировочные данные	3.1. Конструктивные особенности здания	D	
		3.2. Наличие и состояние отделки		
		3.3. Год постройки, процент износа		
		3.4. Разбивка площадей (полезная площадь, МОП, технические и прочие помещения)		
		3.5. Планировочные решения		
4	Инженерные системы	4.1. Электрическая мощность (ТУ РСО)		
		4.2. Техническое оснащение здания:		
		4.2.1. Пожарная сигнализация и пожаротушение		
		4.2.2. Вентиляция		
		4.2.3. Кондиционирование		
		4.2.4. Водоснабжение и водоотведение		
		4.2.5. Слаботочные системы		
		4.2.6. Лифты		
		4.3. Системы безопасности (охрана, сигнализация, пожаротушение)		
		4.4. Системы отопления и водоснабжения		
5	Доступная среда	5.1. Наличие и характеристики парковки	E	
		5.2. ПИЭЭ объекта		
		5.3. Доступ инвалидов		
6	Инвестиционные показатели	6.1. Стоимость объекта	532 316 600р.	КЛАССИФИКАТОР ОБЪЕКТА:
		6.2. Доход от аренды	61 107 090р.	B D E
		6.3. Операционные расходы	3 666 000р.	
			РЕЙТИНГ ОБЪЕКТА:	3*

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Историческое здание в центре г. Казань



Результат проведённой оптимизации способов эксплуатации этого объекта позволил собственникам существенно повысить эффективность его использования и приобрести надёжный инструмент защиты от судебных исков

1 раздел		2 раздел		3 раздел	
было	стало	было	стало	было	стало
30%	85%	5%	90%	10%	88%

				РЕЙТИНГ ОБЪЕКТА:	2*		
№п/п	Параметры	Характеристики		Ранг	Описание объекта:		
1	Характеристики локации	1.1. Местоположение		С	Объект расположен: В самом центре города, в непорсредственной близости от Казанского Кремля и метро Кремлевская (900 м.). Благоприятные условия: Близость станции метро 5 минутах пешком (700 м.) Площадь Габдуллы Тукая Не благоприятные условия: ул. Баумана является пешеходной, возможность парковки автомобилей в центре города отсутствует.		
		1.2. Общая площадь					
		1.4. Этажность					
		1.5. Кадастровый номер					
		1.6. Кадастровая стоимость					
		1.7. Вид разрешенного использования					
		1.8. Вид фактического использования					
		1.9.Транспортная доступность					
2	Права и обременения	2.1.Вид права					
		2.2. Обременения					
		2.3. Особые условия использования					
3	Архитектурно планировочные данные	3.1. Конструктивные особенности здания		Е			
		3.2. Отделка объекта					
		3.3. Год постройки					
		3.4. Износ объекта					
		3.4. Структура площадей объекта					
		3.5. Планировочные решения					
4	Инженерные системы	4.1. Внешние сети					
		4.2. Техническое оснащение здания					
		4.3. Системы безопасности					
		4.4. Вентиляция					
		4.5. Кондиционирование					
		4.6. Водоснабжение					
		4.7. Слаботочные системы					
		4.8. Подъемные механизмы					
		4.9. Водоснабжение и водоотведение					
		4.10. Отопление					
5	Доступная среда	5.1. Парковочное пространство		Е			
		5.2. Средства информации					
		5.3. Система доступа					
6	Инвестиционные показатели	6.1. Потенциальная стоимость объекта на 27.07.2016		63 612 000р.	КЛАССИФИКАТОР ОБЪЕКТА:		
		6.2. Потенциальный доход от аренды в год П-1		26 048 786р.	С	Е	Е
		6.3. Потенциальные операционные расходы в год П-1		4 494 930р.			
		6.4. Потенциальный доход от аренды в год П-2		48 500 000р.			
		6.5. Потенциальные операционные расходы в год П-2		7 473 000р.			

АЭРН
АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Вывод

Наличие реальной информации об объекте недвижимости является основой успешной оптимизации его использования, позволяющей собственнику или арендатору принять взвешенное решение и существенно сократить расходы по этому объекту. Неоправданная экономия в недвижимости граничит с безопасностью. В целях минимизации подобных рисков специалистам отрасли целесообразно применять способы повышения определённости в отношении используемых объектов. Это, безусловно, пойдёт на пользу всему профессиональному сообществу.