

# АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

---

## СЕРВЕЙИНГ КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

**МАКАРОВА МАРИЯ ИГОРЕВНА**

*магистрант ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия*

*E-mail: makarova-marusya@mail.ru*

**МУХАТИНОВА РЕГИНА НАГИМОВНА**

*магистрант ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия*

*E-mail: mn-regina@mail.ru*

### АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается процесс сервейинга как неотъемлемая часть эффективного девелопмента. Существующие проблемы на рынке недвижимости очередной раз демонстрируют необходимость эффективного использования объектов. Сервейинг обеспечит комплексное развитие программы по управлению объектом недвижимости.

## SERVEYING AS EFFECTIVE INSTRUMENTS OF REAL ESTATE MANAGEMENT

**MARIYA MAKAROVA**

*Master's degree student The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia*

*E-mail: makarova-marusya@mail.ru*

**REGINA MUKHATINOVA**

*Master's degree student The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia*

*E-mail: mn-regina@mail.ru*

### ABSTRACT

The article discusses the process serves as an integral part of effective development. The existing problems in the property market once again demonstrate the need for effective use of objects. Portion, will provide a comprehensive development program for the management of the property.

**Keywords:** serveying, real estate, due diligence, property

Развитие и эффективное использование недвижимости является важным моментом в развитии градостроительной деятельности.

Неразвитость нормативно-правовой базы, а также далеко не самое эффективное «наследство» плановой экономики, поставили сферу недвижимости на грань экономической катастрофы [2].

Девелопмент можно охарактеризовать как две составляющие:

1) особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости. Он включает подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Эта сфера деятельности требует достаточно крупных инвестиций с длительным циклом, а объекты недвижимости в течение длительного времени могут создавать регулярные потоки денежных средств. Таким образом, девелопмент является одной из разновидностей инвестиционных проектов;

2) преобразование объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) и иных работ со зданиями, сооружениями или землей, или превращение его в другой новый объект недвижимости (изменение функционального назначения), обладающий большей стоимостью, чем исходный. [1]

Не так давно в девелоперской практике стал использоваться и внедряться такой термин, как «сервейинг».

*Сервейинг* — это реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью, включает все виды планирования (стратегическое, оперативное) в целях функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта при управлении недвижимостью.

Исходя из определения сервейинг можно рассматривать как часть девелопмента недвижимости.

В последнее время, в сфере недвижимости, сервейинг приобретает все большую актуальность, поскольку на рынке обозначилась ситуация неэффективного использования объектов недвижимости, увеличиваются незанятые площади.

Содержание сервейинга составляет совокупность юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования.

В зависимости от требуемых для принятия решений исходных данных, могут проводиться различные типы экспертиз объекта, например:

- экономическая экспертиза;
- техническая экспертиза;
- правовая экспертиза;

- экспертиза местоположения;
- управленческая экспертиза;
- эксплуатационная экспертиза.

К экономической экспертизе относятся все виды анализа, связанного со стоимостной (денежной) оценкой факторов влияния. В ходе экономической экспертизы необходимо:

- провести анализ существующего использования объекта недвижимости;
- определить период планирования бюджета расходов и доходов от объекта недвижимости (краткосрочный бюджет содержит данные менее чем за один год, годовой бюджет — это сводная ведомость прогнозируемых доходов и расходов за один год, долгосрочный бюджет прогнозирует данные более чем на один год — 3 - 5 лет.);
- составить перечень всех возможных стратегий управления объектом;
- составить перечень мероприятий по основным направлениям управления объектом недвижимости в разрезе потенциально возможных стратегий управления;
- спрогнозировать размер доходов и расходов от использования объекта недвижимости в разрезе потенциально возможных стратегий управления.

Технические экспертизы предназначены для определения фактического состояния объекта недвижимости и его физического износа, выражаемых в форме набора натурально-вещественных показателей. В ходе технической

экспертизы необходимо произвести обследование:

- основания, с целью выявления потенциально опасных участков (представить результаты обследования и рекомендации по усилению);
- строительных конструкций — фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, лестниц, балконов, стропил, кровли, окон, дверей, полов (сделать выводы по техническому состоянию и представить проект по усилению или реконструкции);
- инженерного оборудования: водопровод и канализация — трубопроводы холодной воды, трубопроводы канализации, вводы, водомерные узлы, задвижки, вентили, устройства для пожаротушения;
- горячее водоснабжение (трубопроводы, задвижки, вентили);
- центральное отопление (трубопроводы, задвижки, вентили);
- газоснабжение, трубопроводы (сделать выводы о том, какое оборудование и когда должно быть заменено).

Правовая экспертиза представляет собой установление объектов, субъектов и содержания законных прав в отношении рассматриваемого объекта недвижимости.

Экспертизы местоположения предназначены для выявления факторов окружающей среды, влияющих на стоимость рассматриваемого объекта. Потенциал местоположения объекта недвижимости — основной фактор, влияющий на его привлекательность для потенциальных арендаторов. В случае определения потенциала

местоположения объекта рассматривается:

— состояние и развитие инфраструктуры (промышленность, образование, культура, социальное обеспечение, сфера обслуживания, транспорт);

– развитие строительства;

– классификация района по месту расположения (район исторической застройки, жилая, коммерческая, промышленно-коммунальная, рекреационная, сельскохозяйственная территории);

– экологическая ситуацию;

– репутация района и его значимость в масштабах района, города;

– близлежащие застройки и ландшафт;

– внешний транспорт и улично-дорожная сеть;

– информация о населении, общественных услугах, транспорте, социальном обслуживании, магазинах, политических пристрастиях.

Управленческая экспертиза. В целях обеспечения эффективного функционирования недвижимости существует объективная необходимость проведения особого вида экспертиз, называемых управленческими.

Эксплуатационная экспертиза. Эксплуатационная экспертиза состоит в анализе эффективности использования объекта.

Спрос на возрождение данного направления обусловлен потребительскими предпочтениями к более комфортным условиям жизни, а также тенденциям девелопмента, направленным на развитие концептуальных проектов

жилых комплексов с развитой инфраструктурой.

Одновременно неверно сравнивать сервейинг с девелоперскими компаниями, чьи интересы в большинстве случаев связаны со строительством и реконструкцией. Однако на наш взгляд в перспективе сервейинг станет частью услуг, предоставляемых девелоперскими компаниями.

Сервейинговые компании участвуют на всех этапах жизненного цикла объектов недвижимости, задействованы во всех сферах его использования.

Сервейинговая компания разрабатывает конкретные направления развития и программы по управлению объектом недвижимости, ее выполнению и отслеживает ход ее реализации [3].

Принцип наиболее эффективного использования является ключевым элементом стоимостного анализа объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла.

С позиции девелопмента под продуктивностью, как правило, рассматриваются показатели эффективности инвестиций (чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности) [4].

В сложившейся на сегодня терминологии сервейинга одной из базовых категорий оценки недвижимости является инфраструктура или качество внешней среды или то, что принято обозначать как «местоположение объекта недвижимости». В терминах сервейинга одной из важнейших,

базовых категорий оценки недвижимости является инфраструктура и качество внешней среды, иными словами местоположение объекта [5].

Максимальную прибыль от использования недвижимости при минимальных затратах, собственник недвижимости сможет получить только при полной реализации потенциала доходности объекта, что

само по себе невозможно без использования концепции сервейинга. Мировая практика транспортно-ориентированного девелопмента, жилых комплексов с возможностью трудовой деятельности и отдыха на одной территории и спрос на данные комплексы очередной раз подтверждает необходимость сервейинга.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости// Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл., 2009. -304 с.
2. Грабовый П.Г., Яськова Н.Ю. Становление отечественной научной школы теории управления недвижимостью// Недвижимость: экономика, управление. – № 3. – 2015. – С. 6-9.
3. Сайманова О.Г. Современные методы управления объектами недвижимости// Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях. Сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. г. Самара. – 2015. – С. 175-177.
4. Эльжуркаев М.М. Определение наиболее эффективного использования земельных участков для целей девелопмента// Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. – № 10-1. – 2015. – С. 90-92.
5. Якубов Х.Г. Манухина О.А. Сервейинг как экологическая экспертиза// Недвижимость: экономика, управление. – № 2. – 2015. – С. 14-17.

### REFERENCES

1. Asaul A. N., Ivanov S. N., Starovoytov M. K. real estate Economics// the Textbook for high schools. - 3rd ed. isprawl., 2009. -304p.
2. Grabow, G. P., Yas'kova N. Yu. The formation of the Russian scientific school of management theory real estate// real Estate: economy, management. – No. 3. – 2015. – P. 6-9.
3. Simonova O. G. Modern methods of real estate management// Economic aspects of the management of a building complex in modern conditions. A collection of articles. Samara state University of architecture and construction. Samara. – 2015. – Pp. 175-177.
4. Elzhurkaev M. M. Determining the most efficient use of land for the purposes of development// Fundamental and applied studies in the modern world. No. 10-1. – 2015. – P. 90-92.
5. Yakubov H. G. O. manukhina, A. Serveying as environmental assessment// real Estate: economy, management. – No. 2. – 2015. – P. 14-17.