

УДК 332.87

СЕРВЕЙИНГ КАК МОДЕЛЬ
РЕЗУЛЬТАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

А.Б. Асылбаев

Обоснована необходимость применения профессионального подхода к управлению недвижимым имуществом, аргументирована концепция сервейинга, при котором раскрывается потенциал управления объектом недвижимости, приведены доводы в пользу внедрения демографической экспертизы в систему экспертиз сервейинга.

Ключевые слова: концепция сервейинга; рынок недвижимости; система управления; демографическая экспертиза; модели сервейинга.

SURVEYING AS A MODEL OF PRODUCTIVE CONTROL OF A REAL ESTATE

A.B. Asylbaev

The necessity of application of the professional approach to control a real estate is proved. It is argued the surveying concept in which all potential control of object of real estate reveals. There are arguments for demographic examination introduction in the system of surveying examinations.

Key words: surveying concept; real estate market; control system; demographic examination; surveying models.

Формирование и развитие сегментов рынка недвижимости в Кыргызстане привели к необходимости использования современных систем управления рынком, одной из которых является сервейинг. Наиболее качественно и эффективно управлять недвижимостью можно только при наличии профессионального опыта и знаний в этой области.

Анализ мирового опыта свидетельствует, что только применение профессионального подхода к управлению недвижимым имуществом позволяет существенно повысить его эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости и государства в целом. Именно сервейинг раскрывает полностью потенциал объекта. Потенциальные возможности объекта модифицируются в течение жизненного цикла. Поиск ценового эквивалента в этом эпизоде станет допустимым лишь вследствие применения метода системного анализа объектов недвижимости. Концепция подобного подхода названа в мировой практике сервейингом (от англ. *Survey* – межевание, обследование). Сервейинг представляет собой систему взаимосвязанных изысканий и экспертиз, сконцентрированных на получении максимального интереса с объекта. При этом интерес может быть как стратегическим, социальным, политическим, так и экономическим.

Сервейинг представляет собой реализацию системного подхода по развитию и управлению недвижимостью. Он включает все виды планирования (генеральное, стратегическое и оперативное), а также мероприятия, связанные с проведением полного комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимости.

Исторически сервейинг возник в Англии ещё на рубеже XV–XVI вв. Изначально так назывались функции по межеванию зеленых участков, фиксации объектов земельного имущества и прав на них. Сегодня система научно обоснованного сервейинга активно используется в России, США, Германии.

Сервейинг выполняет функцию многих направлений экспертов (технических, экономических, экологических), а также принимает участие в продаже и аренде недвижимости. Эффективность сервейинга определяется с позиции достижения целей собственника. Иногда эффективность трудно оценить потому, что цели собственника чётко не выражены и носят самый общий характер. В таких обстоятельствах профессиональные специалисты сервейинговой фирмы помогут собственнику определить варианты наилучшего применения недвижимости и ее эффективную юридическую судьбу. Отсюда следует, что основной целью сервейинга является поиск оптимальных форм соответствия

технических возможностей объекта с целевой эксплуатацией, с правом привлечения инвесторов и правовое сопровождение договорных обязательств. Если же рассматривать недвижимость как товар рыночных отношений, то он возник совсем недавно с принятием закона о частной собственности на землю и приватизацией государственного достояния. Поэтому сервейинг как система результативного управления недвижимостью не имел исторической предпосылки для развития в постсоветских странах. Отсутствие навыков сервейинга и привело к полностью неудачной приватизации. Государство от такого управления своей собственностью получило много не решенных проблем. До настоящего времени многие заводы и фабрики простаивают, а их здания даже если используются, то неэффективно. Масштабная приватизация жилого фонда привела к тому, что практически исчезло социальное жильё и государство сегодня не может предоставить жилплощадь пенсионерам, государственным служащим, сиротам и лицам с ограниченными возможностями здоровья. Согласно концепции сервейинга основой результативного управления государственным имуществом является создание оптимальной структуры партнерских связей государственного, муниципального и частного секторов экономики. Пополнение бюджета, в том числе за счёт повышения результативного управления, – другая главная задача государства. В постсоветских странах метод сервейинга используется в отношении приватизированного имущества. Например, в Кыргызстане в 1990 г. удельный вес частного сектора в ВВП составлял лишь 5 %. В 1996 г. доля частного сектора достигла 65 %, а в 2006 г. составила 75 %. Что касается жилищного сектора, несмотря на его массовую приватизацию, жильё остаётся одной из главных социальных проблем в республике. В результате наплыва сельского населения в города дефицит жилья стал острой проблемой, ведущий к перенаселённости одного региона и демографическим пустотам в другом.

При всей неоднозначности отношения к приватизации с увеличением продажи госсобственности экономика республики активно не развивается. Вследствие этого необходимо внедрять сервейинг как разноплановое и эффективное использование имущества.

Рассматривая сервейинг как систему и концепцию управления, важно отметить необходимость ее применения в отношении не активно используемой недвижимости. В подобных случаях сервейинговая компания заключает с собственником недвижимости договор о доверительном или

трастовом управлении и на его основании готовит здание к коммерческой эксплуатации. Для этого контролируется текущий ремонт, подбирается арендатор, обеспечивается хеджирование и исполнение договора. Важно отметить, что управляющая компания заинтересована в длительной и результативной эксплуатации вверенного ей объекта. Эффективность заключается не только в получении собственной выгоды, но и в обеспечении добросовестной ренты собственнику недвижимости. В Кыргызстане первые признаки сервейинговой деятельности проявляются в риелторских компаниях. Они заключают договоры с собственником об аренде и сами занимаются дальнейшим управлением объекта. Эти сделки проходят в свете субарендных отношений. На дальнейшем этапе развития рыночных отношений в сфере недвижимости возникает ситуация когда собственнику придется передавать недвижимость в доверительное управление с целью получения стабильной ренты. Разделение такого бизнеса обуславливает востребованность специалистов в области сервейинга. Сейчас институт сервейинга находится в процессе становления и проявляется в виде локальных операций, таких, как экспертиза и оценка недвижимости. Для успешного и эффективного управления, сервейингом предлагается комплексная экспертиза, которая включает следующие виды: 1) техническая экспертиза определяет остаточную несущую способность здания, возможность его дальнейшего использования по целевому назначению (техническое заключение определяет возможность эксплуатации объекта); 2) правовая экспертиза определяет субъектов, объектов и их правовое взаимоотношение по данному объекту; 3) экспертиза местоположения обуславливает уровень, степень и виды инфраструктуры окружающих объектов; 4) экономическая экспертиза находит стоимостную характеристику объекта (экономическое заключение выявляет целесообразность внедрения той или иной стратегии управления недвижимостью); 5) управленческая экспертиза устанавливает эффективность назначения эксплуатации объекта, сопоставляет характеристики недвижимости с потенциальной возможностью объекта, что определяет его позиции на рынке и в портфеле недвижимости; 6) для установления полной картины о недвижимости необходимо проводить демографическую экспертизу. Проведение такой экспертизы предполагает исследование не самой недвижимости, а потенциал населения в окружении этого имущества. Нельзя отрицать, что именно демографические показатели преобладают при выборе места строительства и проживания. В локально



Рисунок 1 – Концептуальная модель экономики и управления недвижимостью

проживающей социальной группе будут строиться соответствующие им объекты с определенной “начинкой” и условиями эксплуатации.

Комплексное исследование выявляет потенциал объекта, который влияет на стоимость самого объекта. Например, потенциалом объекта может выступить многовариантность его эксплуатации, что дает собственнику большое количество вариантов выбора арендаторов разных сегментов рынка. В связи с этим растет спрос на имущество и возрастает стоимость ренты и за тем увеличивается цена самого объекта. Таким образом, максимальную прибыль невозможно получить без использования концепции сервейинга.

При изучении международного опыта сервейинговых отношений нами были освоены методологические концептуальные модели сервейинга. Первыми предложили концептуальную модель управления недвижимостью А.Н. Асаул и П.Г. Грабовый. По их мнению, недвижимость выступает как товар, экономическое благо и источник

получения дохода. Например, концептуальная модель П.Г. Грабового выглядит следующим образом (см. рисунок 1).

Управление определяется как процесс реализации воли, то есть это не что иное, как процесс решения проблем по достижению поставленных целей. Важнейшими целями экономики недвижимости являются следующие:

- стоимостные (денежные) цели – ожидаемые в будущем финансовые результаты (прибыль, ценность капитала, доходность, поток денежных поступлений, наличие оборотных средств и др.);
- потребительские цели – достижение определенных материальных результатов посредством реализации производственных задач (жилищное строительство, реконструкция зданий и сооружений, коммерческая недвижимость, недвижимость для временного проживания, сооружения смешанного назначения и др.);



Рисунок 2 – Модель этапов сервейинга по выбору оптимального варианта

- социальные цели – социальная обязанность субъекта предпринимательской деятельности перед обществом (разработка проекта и его реализация в соответствии с социальной и исторической установкой общества, задачи по защите окружающей среды, использование материалов и конструкций с учетом запросов местных заказчиков и др.).

С точки зрения реализации концепции сервейинга интересна модель Л.(Э) М. Месропяна (рисунок 2).

В эту модель предлагаем добавить демографическую экспертизу, что на практике позволит представить более реальную стоимостную характеристику недвижимости.

Эти модели в некоторой степени условны, но позволяют очертить круг сервейинговых услуг как метод действенного анализа недвижимости.

Таким образом, сервейинг развивается, и предложенная демографическая экспертиза в составе сервейинга имеет право на изучение и практического применения. Следуя логике развития рынка недвижимости, можно сделать вывод о том, что расширение спектра услуг сервейинга неизбежно.

Доказательством является высокая результативность этой системы в управлении объектами недвижимости.

Список использованной литературы

- Грабовый П.Г. Сервейинг – концепция системного анализа недвижимости / П.Г. Грабовый. URL: <http://www.valnet.ru>
- Месропян Л.(Э)М. Сервейинг как институт эффективного использования недвижимости на примере Армении / Л.(Э)М. Месропян. URL: <http://www.valnet.ru>
- Асаул А.Н. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т. Касимова, А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева. Бишкек: Айат, 2012.
- Асаул А.Н. Управление объектами коммерческой недвижимости / А.Н. Асаул, П.Б. Люлин; под ред. проф. А.Н. Асаула; ГАСУ. СПб., 2008.
- Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового, проф. С.А. Баронина. Пенза, 2010. С. 249.