

УДК 332.87

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СЕРВЕЙИНГА КАК КОНЦЕПТУАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ АНАЛИЗА И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

А.Б. Асылбаев

В свете системного метода анализа и управления недвижимостью приведены экономические аргументы применения сервейинга, раскрыто понятие потенциала управления объектом недвижимости, описаны виды экспертиз, включая демографическую.

Ключевые слова: концепция сервейинга, потенциал недвижимости, рынок недвижимости, система управления недвижимостью, демографическая экспертиза.

ECONOMIC ASPECTS OF SURVEYING AS A CONCEPTUAL SYSTEM OF THE ANALYSIS AND CONTROL OF A REAL ESTATE

A.B. Asylbaev

In the light of systematic approach to analysis and control of a real estate the economic facts to use surveying are given. A concept of potential control of a real estate item is opened. Kinds of examinations, including demographic examination, are described.

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

С ростом объёмов строительства управление недвижимостью приобретает немалую актуальность. Необходимость профессионального и эффективного управления недвижимостью – реальность современных отношений. В этой связи требуется внедрение комплексной системы анализа управления недвижимостью, а именно, сервейинга.

Концепция подобного подхода в мировой практике названа сервейингом (англ. *Survey* – обследование и межевание). Сервейинг представляет собой систему взаимосвязанных изысканий и экспертиз, сконцентрированных на получение максимального интереса с объекта. При этом интерес может быть, как стратегический, социальный, политический, так экономический.

Для установления базовых подходов сервейинга следует досконально рассмотреть, как собственно развивается недвижимость в течение всего экономического цикла, периоды физической и экономической жизни.

Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта. Типичный срок

физической жизни – период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Сроки жизни недвижимости носят объективный характер, который можно регулировать, но нельзя аннулировать.

Недвижимость обладает высокой экономической ценностью, так как предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе эксплуатации. Как правило, недвижимость отличается конструктивной сложностью, и содержание ее в надлежащем состоянии требует значительных затрат.

Жилая недвижимость может подвергаться анализу как прямой и косвенный источник прибыли. Жилой объект недвижимости как объект купли-продажи станет прямым источником дохода, а жилищное строительство как источник косвенного дохода, который активизирует развитие проектного бизнеса, производство строительных материалов, содействует строительству недвижимости, риэлторской и оценочной деятельности. Следует отметить, что в разные периоды жизненного цикла развития недвижимости трансформируются её доходность и стоимость. В течение продолжительного срока эксплуатации объекты лишаются потреби-

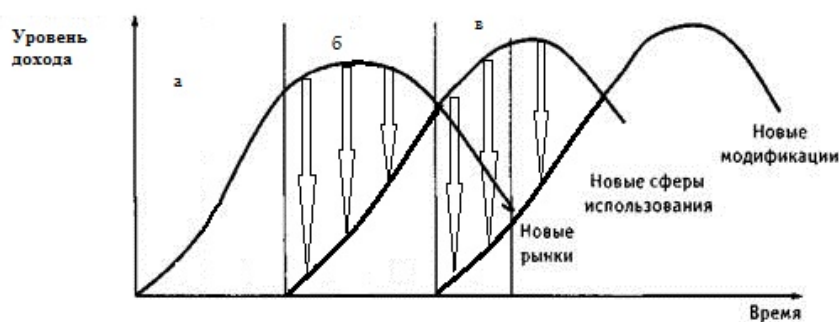


Рисунок 1 – Модификация и продление жизненного цикла недвижимости: а – период роста; б – период максимальной доходности; в – период спада и ликвидации; новые рынки (например, жилые не жилые здания); новые сферы использования (изменения использования здания, но на том же рынке); новые модификации (изменения функционального использования объекта с возможным изменением рынка)

тельских качеств. Снижение полезности недвижимости приводит к уменьшению потребительской стоимости. Для продления срока экономического цикла достаточно проводить в предназначенное время текущие и капитальные ремонты.

Если увязать техническую надежность и время эксплуатации объекта, то мы получим потенциал объекта недвижимости¹. Потенциал объекта можно формировать, развивать и эксплуатировать, а также получить возможность различного применения недвижимости с учетом изменений внешней среды. Принимая во внимание, что потенциал рассматривается только с положительной стороны для объекта, все значения принимаются по модулю в абсолютном измерении. Кроме того, время устанавливается с момента утверждения проекта строительства с привязкой к участку земли.

Следует обратить внимание, как и любая вещь, здание не может быть вечным. Поэтому потенциал этого объекта стремится к нулю при стремлении времени к бесконечности.

Приведенный рисунок применим к потенциалу, но с учетом не только дохода, но расходов и прибыли здания.

$$\Pi = \sum_{t \rightarrow \infty} (|D| + |P|) > 0,$$

где D – доход от вида эксплуатации объекта; P – расходы в целом на объект.

Нельзя утверждать, что потенциал таким образом можно полностью высчитать. Приведенная формула показывает логическую зависимость, а не математическую функцию. Для полноты раскрытия потенциала необходимо применить инструменты математики – теорию вероятности, а из технических наук – теорию надежности для

сложных систем. Здание как совокупность элементов с общей целью относится к сложным системам. В общем если система имеет меньше отказов и период между ними продолжительнее, то общий потенциал повышается, но с учетом времени отказов будет больше и объект приходит в негодность, вследствие чего его потенциал резко снизится.

Приведенная формула показывает, что при любых полученных доходах потенциал с течением времени все равно придет к нулю, а, значит, и к уничтожению объекта. Единственный способ продлить сроки эксплуатации объекта – увеличить абсолютное значение в числителе формулы (доходы объекта, расходы на объект и прибыль с объекта). Направление решения этой проблемы показано на рисунке 1.

При достижении максимального эффекта от объекта, можно поменять его функциональное назначение или провести реконструкцию с перепрофилированием, что приведет к новому отсчету времени.

Существует еще один аспект динамики – возможность изменения вида использования объекта недвижимости на различных этапах жизненного цикла. Это означает, что прежние факторы влияния прекращают свое действие и появляются новые. В этом случае стоимость использования переходит на другую “динамическую траекторию” с изменившимися параметрами. Этот вывод можно сформулировать и по-другому: и потребительная стоимость, и общая стоимость, и стоимость в использовании изменяются под воздействием одного и того же фактора – времени, однако проявляется это воздействие для каждого из видов стоимости по-разному.

Время отсчитывают только для данного функционального назначения. При реновации потенциал

¹ Авторская формулировка.

резко увеличивается, т.е. прибыль с одного функционального назначения объекта перемещается на другое, что показано на рисунке 1. Время отчета этого функционального использования или нового объекта начинается с нуля. Таким образом, можно продлить и повысить потенциальные возможности объекта. Поэтому совершенно аргументировано П.Г. Грабовый отмечает: “Уменьшение стоимости, в свою очередь, приводит к изменению стоимостного эквивалента конкретного вида использования (цены товара или величины совокупного дохода). Таким образом, все звенья единой причинно-следственной связи потребительная стоимость => общая стоимость => стоимость в использовании подчиняется общей закономерности изменения во времени от $\max_{t=0}$ до $0_{t=ж.ц.}$ ”.

Важно выделить, что любой вид стоимости является многоаспектным, установить его количество можно только на основе сервейинга. Сервейинг включает несколько основных видов экспертиз: технические, экономические, правовые, экологические и рекомендованные демографические.

Заключение *технической экспертизы* является основанием для дальнейшего изучения и планирования управления недвижимостью. При технической экспертизе обследуются не только каждый элемент здания, но и взаимная их работа по предотвращению разрушительных воздействий. В этом разделе можно рассчитать надежность всего здания, что будет применено при расчёте потенциала объекта. В результате технической экспертизы дают заключение о восстановлении несущей способности изношенных конструкций и мероприятиях, гарантирующих неопасную эксплуатацию здания в будущем.

К *экономической экспертизе* причисляют все виды анализа, взаимосвязанные со стоимостной оценкой факторов воздействия. Экономическое обследование включает анализ и определительные характеристики совокупности рынков, связанных с анализируемым имуществом, анализ рынка объектов-аналогов, показатели которого прилагаются при сравнительном подходе к оценке стоимости, поиск размера затрат по видам производственных мероприятий, степень налогообложения и виды рисков.

Особый интерес вызывает время поступления и отток денег, выручка от аренды, затратам на управление, капремонт и эксплуатацию недвижимости.

Правовая экспертиза определяет объекты, субъекты и содержание легитимных прав касательно рассматриваемой недвижимости. Анализ правоустанавливающих документов, в особенно-

сти неправильно составленных, с которыми нередко встречаются эксперты в процессе судебных процессов, обуславливает необходимость участия в данном процессе опытных юристов.

Увеличение требований контроля и следование экологическим нормам приводит к необходимости учета экологических запросов при оценке стоимости недвижимости. Для установления полной картины о недвижимости необходимо проводить *демографическую экспертизу*. Проведение такой экспертизы предполагает исследование не самой недвижимости, а потенциала населения в окружении этого имущества. Нельзя отрицать, что именно демографические показатели превалируют при выборе места строительства и проживания. В локально проживающей социальной группе будут строиться соответствующие им объекты с определенной “начинкой” и условиями эксплуатации. Если кратко установить сущность всех экспертиз, то они определяют, то или иное состояние и стоимость недвижимости в настоящий момент её жизненного цикла.

Все сказанное выше вынуждает констатировать, что недвижимость (и тем более её совокупность) является сложной системой, испытывающей воздействие различных факторов в течение всего периода жизненного цикла. Поиск ценового эквивалента в данном эпизоде становится допустимым только в результате использования системного анализа недвижимости, а именно, сервейинга.

Теория сервейинга выступает в роли организации научного познания, позволяющего прийти к единому мнению о закономерностях формирования, эксплуатации и развития недвижимости на всех периодах жизненного цикла. Концепция сервейинга как системы включает в себя генеральное планирование и планирование функциональных действий по созданию и “раскручиванию” недвижимости. При этом необходимо придавать значение специфическим особенностям и потенциалу каждой недвижимости в отдельности. Сервейинг как система не может существовать без взаимодействия с внешней средой, которая оказывает значительное влияние на развитие недвижимости. В связи с этим сервейинг является системой, находящейся в постоянном взаимодействии с иными системами, будучи малой подсистемой для более крупных и сложных систем мироздания.

Таким образом, сервейинг является методом осуществления системного подхода по формированию, эксплуатации, развитию и эффективному управлению недвижимостью. Он содержит все виды планирования по управлению недвижимостью, а также деятельность, связанную с осуществлени-

ем полного комплекса технических, экономических и демографических экспертиз имущества, гарантирующих получение наибольшего экономического результата. Наибольшую выгоду от эксплуатации недвижимости при наименьших тратах собственник недвижимости сможет, собственно, при полной реализации потенциала объекта, что неосуществимо без применения концепции сервейинга.

Список использованной литературы

Асылбаев А.Б. Сервейинг как модель результативного управления недвижимостью / А.Б. Асылбаев // Вестник КPCY. 2014. Т. 14. № 11. С.98–101

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.

Грабовый П.Г. Сервейинг – концепция системного анализа недвижимости / П.Г. Грабовый. URL: <http://www.valnet.ru>

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.