

СЕРВЕЙИНГ И ЕГО РОЛЬ В РАЗВИТИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Проблема эффективного развития недвижимости, включающая задачи управления, финансирования и подготовки кадров, является актуальной темой как сегодня, так и в долгосрочной перспективе. Недвижимость представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления. Объект недвижимости и тем более их совокупность представляют собой сложную систему, испытывающую влияние разнохарактерных факторов в течение жизненного цикла. Определение стоимостного эквивалента в этом случае становится возможным лишь в результате применения системного подхода к анализу недвижимости. Концепция такого подхода получила в мировой науке и практике название сервейинга (от англ. survey — межевание, обследование, инспектирование). Исторически сервейинг впервые сформировался в Англии в XV–XVI вв. и на начальном этапе включал в себя функции специально уполномоченных государственных чиновников по межеванию земельных участков, регистрации объектов земельной собственности и прав на них. Общество сервейеров позже было переименовано в Королевское общество сертифицированных сервейеров (RICS). В настоящее время это ведущая организация в области сервейинга, которая объединяет специалистов в области экономики и управления недвижимостью, строительства, землеустройства и других областях деятельности, связанных с окружающей средой. Это общество действует в 146 странах мира. Огромная роль принадлежит обществу в разработке и поддержании стандартов профессиональной деятельности и в информационном обеспечении членов общества [1].

Поскольку главным в сервейинге является системный подход, то прежде всего необходимо охарактеризовать сервейинг в понятиях и категориях систем. Под системой понимается упорядоченная совокупность элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, которые образуют определенную целостность, единство. Наиболее существенной характеристикой системы является ее эмерджентность, под которой понимается несводимость свойств системы к свойствам входящих в ее состав элементов.

Состояние системы определяется совокупностью состояний всех ее элементов и связей, а оценивается система в зависимости от целевого назначения надежности. Все субъекты предпринимательской деятельности по своему целевому назначению являются экономическими системами и, соответственно, оцениваются по экономической надежности. Теория сервейинга представляет собой форму организации научного знания, дающую целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла [2].

Таким образом, можно предположить, что максимальную прибыль от использования недвижимости при минимальных затратах собственник недвижи-

мости сможет получить именно при полной реализации потенциала доходности, что невозможно без использования концепции сервейинга.

Источники

1. Жилая и нежилая недвижимость : учеб.-метод. пособие / Л. С. Климчения [и др.] ; под ред. Л. С. Климчени. — Минск : БГЭУ, 2021. — 248 с.
2. *Короленок, Г. А.* Менеджмент организаций недвижимости : электрон. учеб.-метод. комплекс / Г. А. Короленок, О. Ю. Остальцева ; под ред. Г. А. Короленка. — Минск : БГЭУ, 2022. — 231 с.