

Сервейинг – новое начало в экспертизе строительства

О.Д. Гладышева, Л.А. Сеферян

Донской государственной технической университет, Ростов-на-Дону

Аннотация: В статье рассмотрено внедрение сервейинга, как нового комплексного анализа объектов недвижимости, понятие, направления и основные структуры. Также приведены виды экспертиз и их организация.

Ключевые слова: сервейинг, экспертиза, комплексный подход, недвижимость, строительство, эффективность, качество, анализ.

Наличие профессионального опыта и знаний приводит к более качественному и эффективному анализу управления недвижимостью [1]. Требования стремительно растут, а строительное производство динамически развивается, необходимы новые современные способы функциональной эффективности объектов недвижимости. Поэтому в сфере недвижимости всё более актуальным становится системный подход - сервейинг.

Сервейинг – это пример того, каким должен быть качественный, современный, профессиональный, комплексный подход управления недвижимостью, на протяжении всех этапов формирования объектов [2]. Данное новшество включает следующие направления, в разрезе управления земельно-имущественным комплексом:

- Операции с топографическими данными, управление ими;
- Планирование и последующее сопровождение проектов;
- Оценка ресурсов;
- Рекомендации по рационализации операций с капиталом;
- Управление объектами недвижимости;
- Проведение строительной инспекции, подготовка обоснований реконструкции, консервации и ликвидации зданий и сооружений;
- Оптимизация различных аспектов строительной экономики.

В сервейинге значительную роль играет полнота информации об объекте, так как именно она позволяет специалисту в полной мере оценить возможности его оптимизации [3]. Специалист извлекает максимально точные и актуальные данные из состояния и потенциала объекта недвижимости, благодаря постоянному мониторингу последних изменений на рынке недвижимости. Обширность анализа позволяет минимизировать риски, связанные с направлением финансовых потоков в конкретный объект.



Рис. 1. - Схема анализа и получения информации

В основу сервейинга входит комплекс технических, правовых, управленческих, экономических и экологических экспертиз недвижимости, проведение которых даёт возможность получения большего результата от ее использования (рис.2).



Рис. 2. - Стадии реализации сервейингового управления объектами недвижимости

Экономическая экспертиза производится с целью обоснованности, что является ключевым звеном в сервейинге. Она напрямую влияет на процент текущих расходов и будущую прибыль. Кроме того, большие города дают возможность сделать оценку активов при помощи специальных компаний.

Техническая экспертиза - затрагивает все жизненные циклы объекта недвижимости, за исключением стадии проектирования, служит контролю соблюдения законодательных ограничений [4]. Правильно организованная и проведенная техническая экспертиза дает возможность оценить физическое состояние объекта, степень его физического износа, на базе чего, в процессе сопоставления с нормативной документацией может быть осознана необходимость в реконструкции.

Также важным фактором является экспертиза окружающей среды, так как от качества инфраструктуры напрямую зависит экономическая составляющая и, впоследствии, стоимость объекта недвижимости [5].

Для максимально эффективного функционирования объекта выполняется экспертиза управления, которая емко отражает основную черту сервейинга – иерархическую интегративность, а также способствует оптимизации стратегии управления объектом недвижимости. Эксплуатационная экспертиза базируется на оценке местоположения объекта: показателей среды, в которой расположен объект, качества прилегающей инфраструктуры, представляет общую картину рациональности работы с той или иной недвижимостью. Стадия реконструкции объекта имеет неразрывную связь с данными экспертиз, так как зачастую аналитическая оценка полученных сведений является обоснованием потребности в проведении комплекса мер по реставрации. При процессе ликвидации объекта недвижимости в сопровождении сервейинга можно наблюдать: гарантии по производству удовлетворительных, с точки зрения воздействия на окружающую среду, экономически обоснованных и правомочных действий; оценку проведения последующих реабилитационных для территории мероприятий; обеспечение исполнения существующих регламентов, касаясь строительных отходов [6].

Применение концепции сервейинга позволяет увеличить эффективность владения [7] и управления недвижимостью, а также при полной реализации потенциала дохода получить наибольшую прибыль от потребляемости возведенного коммерческого объекта недвижимости при наименьших затратах [8].

Таким образом, сервейинг – новый шаг в современном строительстве, который предоставляет экспертное обеспечение объекта на каждой из фаз его жизненного цикла, благодаря перспективным методам решения поставленных задач [9]. Он способен обеспечить объект комплексом специализированных услуг, а также координировать деятельность

специалистов, что приводит к улучшению качественных характеристик объекта [10].

Литература

1. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987. – pp. 371-379.
2. Грабовский П.Г., Болотин С.А. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Нац. исследовательский ун-т, Московский гос. строит. ун-т. - Москва : Просветитель, 2015. С. 121.
3. Стукалов Г.В. Функционально-планировочные решения застройки крупного города на принципах устойчивого развития. Перспективы науки, 2013. № 3 (42). С. 38-45.
4. Сеферян Л.А. Организационно – технологические аспекты обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города. // Инженерный вестник Дона, 2016, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3529.
5. Шеина С.Г. Стародубцева А.С. Устойчивое развитие городов. Комплексный подход к преобразованию городской среды. // Инженерный вестник Дона, 2017, №2 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2017/4114.
6. Федосов С.В., Румянцева В.Е., Коновалова В.С., Караваев И.В. Композитная арматура как способ повышения долговечности строительных конструкций. В сборнике: Эффективные строительные композиты Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. 2015. С. 700-710.

7. Milyutina M.A., «Introduction of Building Information Modeling (BIM) Technologies in Construction» // Journal of Physics: Conf. Series 1015 (2018) URL: iopscience.iop.org/article/10.1088/1742-6596/1015/4/042038/pdf.
8. Motawa I., Carter K., «Sustainable BIM-based Evaluation of Buildings» // Procedia - Social and Behavioral Sciences 74 (2013) 419 – 428 URL: core.ac.uk/download/pdf/82757721.pdf.
9. Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости. Тамбов: ТГТУ, 2005, 25 с.
10. Сеферян Л.А., Першина А. Н. Современные модели и методы управления ЖКХ крупного города // Материалы студенческой региональной научнопрактической конференции. Ростов н/д: Рост. гос. строит. ун-т, 2007 С. 24-25.

References

1. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. 1987. pp. 371-379.
2. Grabovskij P.G., Bolotin S.A. Servejng: organizaciya, ekspertiza, upravlenie [Serving: organization, expertise, management]. Nac. issledovatel'skij un-t, Moskovskij gos. stroit. un-t. Moskva : Prosvetitel', 2015. p. 121.
3. Stukalov G.V. Perspektivy nauki, 2013. № 3 (42). pp. 38-45.
4. Seferyan L.A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2016, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3529.
5. Sheina S.G. Starodubceva A.S. Inzhenernyj vestnik Dona, 2017, №2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2017/4114.
6. Fedosov S.V., Rummyantseva V.E., Konovalova V.S., Karavaev I.V. Kompozitnaya armatura kak sposob povysheniya dolgovechnosti stroitel'nykh konstruktsiy. [The composite reinforcement as a way to improve the durability of



building structures]. В сборнике: Эффективные строител'ные композиты Научнопрактическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Bazhenova Yuriya Mikhailovicha. Belgorodskiy gosudarstvennyy tekhnologicheskij universitet im. V.G. Shukhova. 2015. pp. 700-710.

7. Milyutina M.A., Journal of Physics: Conf. Series 1015 (2018) URL: iopscience.iop.org/article/10.1088/1742-6596/1015/4/042038/pdf.

8. Motawa I., Carter K., Procedia - Social and Behavioral Sciences 74 (2013) 419 - 428. URL: core.ac.uk/download/pdf/82757721.pdf.

9. Alenicheva E.V. Metody otsenki ob"yektov nedvizhimosti. [Methods of property evaluation]. Tambov: TGTU, 2005, 25 p.

10. Seferyan L.A., Pershina A. N. Materialy studencheskoj regional'noj nauchno-prakticheskoy konferencii. Rostov n.D: Rost. gos. stroit. un-t, 2007 pp. 24-25.