

**Сервейинг – концепция системного анализа и управления
недвижимостью**

Юрковец А. В.

Белорусский национальный технический университет

Сервейинг (от англ. – межевание, обследование, инспектирование) - комплексный системный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках сервейинга происходит разграничение функций собственника и управляющего: за собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроля за качеством управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются профессиональным сервейинговым компаниям. В Англии сервейинг возник еще на рубеже XV-XVI веков. На начальном этапе так назывались функции по межеванию земельных участков, регистрации объектов земельной собственности и прав на них, которые выполняли специально уполномоченные государственные чиновники. Сервейинг охватывает все этапы жизненного цикла недвижимости, формы ее проявления, а не только управление ею. В конечном итоге, любой вариант управления оценивается с позиций достижения целей собственника. Проблема в том, что часто цели собственника четко не определены и носят самый общий характер. Именно в таких случаях специалисты сервейинговой компании помогут собственнику составить представление о возможных вариантах использования объекта недвижимости, оценить реалистичность его представлений относительно будущих доходов от использования объектов. Специалисты по сервейингу сравнивают различные стратегии управления объектом недвижимости, отбирают варианты, соответствующие целям собственника, определяют уровень делегирования полномочий управляющей компании. После чего заключается договор на управление, который может быть договором доверительного управления, или аренды, или агентским. Подготовка специалистов, способных выполнять функции по сбору, предоставлению и обработке информации об объектах недвижимости, городскому планированию, подготовке и внедрению проектов по застройке, оценке и управлению недвижимостью, ремонту, реконструкции и модернизации зданий является в настоящее время актуальнейшей задачей. Системный подход при решении прикладных управленческих задач является конкурентным преимуществом концепции сервейинга, включающего мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта.