Ковтуненко М.Г., Дёмин А.А.

Виды экспертиз недвижимости. Их назначение и содержание

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/lj-01-2019-74

idsp: ljjournal-01-2019-74

Аннотация

В свете системного метода анализа и управления недвижимостью приведено применение сервейинга, раскрыто понятие потенциала управления объектом недвижимости, описаны такие виды экспертиз как: экономическая экспертиза, техническая экспертиза, правовая экспертиза, экспертиза местоположения, управленческая экспертиза, эксплуатационная экспертиза

Ключевые слова: сервейинг, анализ рынка, финансовая система, недвижимость, экспертиза.

Abstract

In the light of the system method of analysis and management of real estate, application of serving is given, the concept of property management potential is disclosed, such types of expertise as economic expertise, technical expertise, legal expertise, location expertise, managerial expertise, operational expertise are described.

Keywords: serving, market analysis, financial system, real estate, expertise.

Реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью, включает все виды планирования в целях функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта при управлении недвижимостью все это называется сервейинг.[6]

Сервейинг включает в себя совокупность экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования.[1]

Различают такие виды экспертиз как:

- Экономическая экспертиза;
- Техническая экспертиза;
- Правовая экспертиза;
- Экспертиза местоположения;
- Управленческая экспертиза;
- Эксплуатационная экспертиза.

Рассмотрим подробнее каждый из видов.

В ходе экономической экспертизы необходимо:

1. Провести анализ существующего использования объекта недвижимости.
2. Определить период планирования бюджета расходов и доходов от объекта.
3. Составить перечень стратегий управления объектом;
4. Составить перечень мероприятий по основным направлениям управления объектом недвижимости.
5. Спрогнозировать размер доходов и расходов от использования объекта недвижимости.[5]

Техническая экспертиза.

В ходе технической экспертизы проводится обследование:

1. Основания.
2. Строительных конструкций.
3. Инженерного оборудования.

Правовая экспертиза.

В ходе правовой экспертизы проводят:

1. Установление объектов, субъектов и содержания законных прав в отношении рассматриваемого объекта недвижимости.
2. Анализ документов.
3. Информацию о населении, общественных услугах, социальном обслуживании.[7]

Управленческая экспертиза.

Проводят в целях обеспечения эффективного функционирования недвижимости. Целевым назначением является определение вариантов использования недвижимости. При использовании объектов недвижимого имущества, предпочитают варианты, при которых объекты недвижимости могут быть реализованы на основе договора купли-продажи. Управление объектом недвижимости происходит на основе построения стратегии данного управления. [4]

Стратегию управления объектом недвижимости понимают, как соответствие между характеристиками объекта недвижимости и возможностями, определяющие его позицию на рынке.[3]

Эксплуатационная экспертиза.

Критерием выбора вариантов являются:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Управленческая возможность.
4. Экономическая целесообразность.
5. Финансовая осуществимость.

Экспертиза местоположения.

Необходимо рассмотреть такие аспекты как:

1. Состояние и развитие.
2. Развитие строительства;
3. Классификацию района по месту расположения.
4. Экологическую ситуацию;
5. Репутацию района и его значимость в масштабах района, города;
6. Близлежащую застройку и ландшафт;
7. Внешний транспорт и улично-дорожную сеть; [2]

Для качественного проведения экспертизы местоположения необходимо четко определить перечень факторов, по которым проводить анализ. Состав этих факторов может быть различным для разных видов и классов недвижимости. Для жилой недвижимости основной перечень факторов местоположения и их влияние на цену квартир можно представить в виде формулы.

Формула.

Где x_1 – разнообразие транспорта;

X_2 -инженерная инфраструктура;

X_3 -социальная инфраструктура;

X_4 -экология;

X_5 -близость с центром;

X_6 -престижеость места;

X_7 -близость к паркам;

X_8 - состояние рынка недвижимости;

Формула 1.

$$y = 5,55 + 0,81x_1 - 0,91x_2 + 0,12x_3 - 0,06x_4 - 0,32x_5 + 0,02x_6 + 1,57x_7 + 0,24x_8$$

Формула 1, показывает зависимость цены от таких параметров как местоположение относительно развитой инфраструктуры города и стоимости.

Исходя из вышесказанного можно определить, что максимальную прибыль от использования недвижимости при минимальных затратах собственник недвижимости сможет получить при полной реализации потенциала доходности объекта

1. Имескенов Т. Л., Атавин И. В., Рахимов А. Р., Иванова Е. Г., Галиханова Э. А. //Строительство домов и коттеджей по каркасной технологии лстк как альтернатива строительству из деревянных конструкций // Синергия Наук Издательство: Сиденко Александр Сергеевич ,eISSN: 2500-0950
 2. Айсылбаев А.Б. //Экономические аспекты сервейинга как концептуальной системы анализа и управления недвижимостью// Вестник Кыргызско-Российского славянского университета Издательство: Кыргызско-Российский Славянский университет (Бишкек) ISSN: 1694-500X
 3. Базыкина Л. Р., Казакова А. Д. //Требования, предъявляемые к землеустроительной экспертизе// Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире Издательство: Информационный издательский учебно-научный центр "Стратегия будущего" (Санкт-Петербург) ISSN: 2307-1354
 4. Грабовый П. Г. //Система экспертиз недвижимости и их содержание// Цифровое будущее инновационной экономики россии Межвузовский сборник научных трудов и результатов совместных научно-исследовательских проектов. Москва, 2018 Издательство: Издательство "Аудитор" (Москва)
 5. Априамашвили М.Г., Пархоменко В.А. // Развитие территории крупного города. Концептуальные основы системы управления развитием //Архитектура и строительство России. 2007. № 11. С. 14-23.
 6. Рыжкова А.А., Ковтуненко М.Г., Болобан Т.И. //Эффективность управляющих компаний в сфере жилой недвижимости // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 194-198
 7. Пархоменко В.А., Тутаришев Б.З., Тюхтенева З.И., Априамашвили М.Г. //Основы территориально-пространственного развития городов. Экономика города и основы пространственного развития городской территории. // Учебное пособие Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2008 - 432
-