

Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости

Н.А. Басакина

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. Традиционные методы оценки недвижимости, основанные на сравнительном, затратном и доходном подходах, сталкиваются с рядом ограничений, таких как субъективность оценщика, сложность обработки больших массивов данных и низкая адаптивность к рыночным изменениям [1, 10]. В данной статье рассматриваются современные методы оценки недвижимости, включая автоматизированные системы оценки, использование искусственного интеллекта, машинного обучения и Big Data [2, 3, 7]. Исследование направлено на анализ эффективности данных методов, их преимуществ и недостатков.

Цель — анализ и обоснование эффективности современных методов оценки недвижимости, их преимуществ и перспектив развития.

Методы. В работе использованы сравнительный анализ традиционных и инновационных методов оценки, статистические методы обработки данных, а также экспериментальные исследования на основе автоматизированных систем оценки и алгоритмов машинного обучения [8, 4, 9]. В качестве основного источника данных использованы реальные сделки купли-продажи, базы данных недвижимости и экспертные заключения.

Результаты. Анализ инновационных методов оценки (табл. 1) выявил, что их внедрение повышает скорость оценки и снижает вероятность ошибок [5, 6].

Таблица 1. Анализ и оценка существующих инновационных методов оценки недвижимости

Метод	Описание	Плюсы	Минусы
AVM (Автоматизированные модели оценки)	Используют алгоритмы машинного обучения и Big Data для определения рыночной стоимости	Скорость, высокая точность, возможность массовой оценки	Ограниченность данных, влияние «шумовых» факторов
ГИС-моделирование	Анализирует географические и инфраструктурные параметры с использованием пространственных данных	Учет инфраструктуры и окружающей среды, высокая точность	Высокая стоимость внедрения
Блокчейн и смарт-контракты	Использование децентрализованных систем для хранения и подтверждения информации	Прозрачность сделок, защита от мошенничества	Ограниченность использования, необходимость нормативного регулирования
Оценка на основе ESG-факторов	Анализ устойчивого развития недвижимости с учетом экологии, социального фактора и корпоративного управления	Соответствие мировым стандартам, долгосрочная перспектива	Недостаток данных, отсутствие единой методики расчета

Однако, несмотря на очевидные преимущества, данные технологии требуют значительных инвестиций, разработки надежных алгоритмов и доступа к качественным данным. Кроме того, важно учитывать правовые и этические аспекты автоматизированных оценок, чтобы избежать ошибок в определении рыночной стоимости объектов. Решением данной проблемы может стать разработка новой методики, позволяющей учитывать показатели как традиционных методов, так и новейших. Таковым может стать, например, «Метод гибридного анализа ценности недвижимости» (HREV), сочетающий традиционные подходы с инновационными технологиями. Его принципы заключаются в следующем:

- 1) многофакторный анализ на основе ИИ и машинного обучения;
- 2) блокчейн-верификация данных;
- 3) интеграция с геоинформационными системами;

- 4) оценка на основе ESG-индексов;
- 5) автоматизированная обработка данных из открытых источников.

Выводы. Инновационные технологии в оценке недвижимости позволяют значительно повысить эффективность и точность данного процесса. Использование ИИ, Big Data и ACO минимизирует субъективность экспертов, ускоряет обработку данных и снижает затраты [3, 8]. Однако, для массового внедрения требуется совершенствование алгоритмов, развитие нормативной базы и обучение специалистов. Дальнейшие исследования в этой области должны быть направлены на адаптацию новых технологий к различным типам недвижимости и создание единых стандартов автоматизированной оценки. Современные методы оценки недвижимости развиваются в сторону цифровизации, автоматизации и учета новых факторов, таких как экологичность и социальное влияние. Предложенный гибридный метод HREV позволяет интегрировать лучшие инновационные подходы, что делает его наиболее перспективным для рынка недвижимости в ближайшие годы.

Ключевые слова: оценка недвижимости; инновационные технологии; искусственный интеллект; автоматизация; большие данные; геоинформационные системы; машинное обучение.

Список литературы

1. Асаул А.Н., Загидуллина Г.М., Люлин П.Б., Сиразетдинов Р.М. Экономика недвижимости. М.: Юрайт. 2022. 354 с. URL: <https://urait.ru/viewer/ekonomika-nedvizhimosti-563581#page/36>
2. Бердникова В.Н. Экономика недвижимости. М.: Юрайт. 2023. 148 с. URL: <https://urait.ru/viewer/ekonomika-nedvizhimosti-561425#page/1>
3. Васильева Н.В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель. М.: Юрайт. 2024. 149 с. URL: <https://urait.ru/viewer/kadastrovyuy-uchet-i-kadastrovaya-ocenka-zemel-561501#page/1>
4. Зима А.А., Касимова Ю.Н. Оценка стоимости объектов недвижимости: подходы и методы // Вестник науки. 2024. С. 46–52. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-podhody-i-metody>
5. Котляров М.А. Экономика недвижимости и развитие территорий. М.: Юрайт. 2023. 153 с. URL: <https://urait.ru/viewer/ekonomika-nedvizhimosti-i-razvitie-territoriy-563805#page/1>
6. Максимов С.Н. Экономика недвижимости. М.: Юрайт. 2024. 448 с. URL: <https://urait.ru/viewer/ekonomika-nedvizhimosti-534804#page/1>
7. Центробанк РФ. Обзор рынка недвижимости России, 2024. URL: <https://realty.rbc.ru/news/65c4e3f69a7947603671f8e1>
8. Министерство цифрового развития РФ. Автоматизированные системы оценки: методические рекомендации, 2022. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430512/b26b2e47bd38905e1b2e8e82c424a69d639de743/
9. Smith J., Brown K. Real Estate valuation and ai implementation. London: Wiley, 2020.
10. rosreestr.gov.ru [Электронный ресурс]. Официальный сайт Росреестра. Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru> Дата обращения: 04.07.2025.

Сведения об авторе:

Надежда Анатольевна Басакина — студентка, группа 107, институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: basakinanaday12@icloud.com

Сведения о научном руководителе:

Игорь Сергеевич Бессонов — кандидат экономических наук, доцент; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: igornews@rambler.ru