

УДК 332.6

Студ. Д. С. Касай  
Науч. рук. асс. Е.С. Малащук  
(кафедра организации производства и экономики недвижимости)

## **ПОДХОДЫ К АВТОМАТИЗАЦИИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Массовая оценка имеет дело с оценкой большого количества объектов, которые, естественно, различаются между собой, поэтому вынужденным инструментом ее является применение стандартных методов к группам и классам объектов, что требует определенной работы по классификации и стратификации объектов. Разработка стандартных методов и приемов статистического анализа, описание правил их грамотного применения – это предмет массовой оценки как специальной отрасли теории оценки и прикладного анализа.

Автоматизация этапов массовой оценки недвижимости с использованием современных информационных технологий способствует снижению трудовых затрат и ускорению сроков выполнения работ. Массовая оценка недвижимости подразумевает сбор и анализ рыночной информации, выявление количественных и качественных факторов, наиболее влияющих на стоимость объектов недвижимости, сбор значений факторов стоимости, построение математической модели и расчет стоимости.

Множественный регрессионный анализ является наиболее часто используемым методом для целей массовой оценки в мире. Однако в некоторых странах начинают применяться и другие методы, например, искусственные нейронные сети, дерево целей. Было установлено, что методы, основанные на особенностях применения искусственного интеллекта, дают более успешные результаты, чем анализ множественной регрессии.

Во многих странах по всему миру для оценки имущества используют автоматические модели оценки (AVM). AVM экономят время, деньги и ресурсы, что снижает себестоимость оценки имущества. Многие AVM могут быть созданы и использованы с минимальными затратами. AVM удаляют человеческий элемент из процесса оценки, субъективность оценщика. Однако, говорить о возможности замещения профессиональных оценщиков на AVM преждевременно.

### **ЛИТЕРАТУРА**

1. Беляева Использование пространственных моделей в массовой оценке стоимости объектов недвижимости // Компьютерные исследования и моделирование. – 2012. – № 3. – С. 639 – 650.