

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ НАХОЖДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Виноградова Елизавета Александровна**

студент, Тверской государственный технический университет, РФ, г. Тверь

**Кемайкин Валерий Константинович**

научный руководитель, канд. техн. наук, доцент, Тверской государственный технический университет, РФ, г. Тверь

Оценка недвижимости подразумевает под собой достаточно сложную процедуру установления цены объекта недвижимости.

Прежде чем достигнуть результата оценки, опытные профессионалы учитывают множество тонкостей и характеристик, оказывающих влияние на процесс выяснения реальной цены недвижимости.

Процесс определения стоимости объекта на рынке с учетом актуального положения - есть оценка недвижимости. Она является основополагающим фактором при любых операциях с недвижимым имуществом. Наиболее оптимальный способ экономить время и обезопасить сделку - обратиться в компетентную организацию для проведения необходимых работ.

Процедура оценивания объекта недвижимости проходит следующим образом. В первую очередь определяется цель оценки (например, продажа квартиры) и проверяются имущественные права на объект недвижимости. Затем специалист по оценке недвижимости выезжает на оцениваемый объект, осматривает его (при необходимости фотографирует) и определяет основные характеристики, влияющие на стоимость (местоположение, состояние объекта и пр.). После этого проводится анализ рынка похожих объектов и учет всех факторов, которые также могут сказаться на цене. В итоге оформляется отчет об оценке, содержащий все необходимые сведения.

На практике применяют много разных методов оценивания недвижимости, но многие из них объединены в три основных подхода: сравнительный; затратный; доходный.

Сравнительный является одним из самых распространенных методов оценки недвижимости, который основан на том, что изучаемый недвижимый объект сравнивается на рынке недвижимости с аналогами, о которых есть данные о стоимости совершенных с ними сделок.

Для того чтобы дать адекватную оценку стоимости объекта недвижимости необходимо определить вид корректировки, рассчитать её величину и правильно скорректировать цены объектов аналогов. Корректирующие коэффициенты вносятся в той мере, в какой объект, который оценивается, отличается от аналогичного. В цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. Корректировки должны вноситься так, чтобы при корректировке фактических цен продаж аналогичных объектов поправки производились от объекта сравнения к оцениваемому объекту.

Существует проблема, связанная с выбором весовых коэффициентов при расчетах стоимости объекта недвижимости, которые выполняют по трем подходам. Каждый автор (эксперт, оценщик) принимает весовые коэффициенты на свое усмотрение, и разница между оценками

бывает существенна. [2,с. 48]

Регрессионный анализ позволяет установить соответствие между ценой объекта недвижимости с учётом влияющих на её цену параметров. Такой анализ является односторонней вероятностной зависимостью между исследуемыми случайными характеристиками (величинами) и выражается функцией:

$$y = f(x), \tag{1}$$

Где:  $y$  – зависимая переменная,

$x = x_1, x_2, \dots, x_n$  независимых переменных.

Определение величины корректирующих коэффициентов при оценке стоимости объектов недвижимости методом регрессионного анализа основано на применении серии математических формул.

Имея функциональное отношение связи между переменными можно оценить  $Y$  по  $X$ . Переменная, которую мы хотим оценить, называется зависимой переменной  $Y$ , а переменная, используемая для её оценки – независимой переменной или фактором  $X$ .

В соответствии с этим методом, коэффициенты уравнения регрессии представляются в нечетком виде при помощи функции принадлежности, задающей конкретному значению коэффициента соответствующую принадлежность из интервала  $[0, 1]$ .

Такая форма представления применяется в силу того, что определить закон распределения вероятностей в данном случае затруднительно. Нечеткий регрессионный анализ с только одной независимой переменной  $X$  имеет следующую двухкоэффициентную модель регрессии:

$$Y = \tilde{B}_0 + \tilde{B}_1 X, \tag{2}$$

Где:  $\sim$  обозначает символ нечеткости,

$\tilde{B}_0$  является нечетким коэффициентом пересечения,

$B_1$  является нечетким коэффициентом наклона линии регрессии.

Коэффициенты нечеткой регрессии определены таким образом, что все нечеткие выходные данные находятся в пределах нечеткой регрессионной модели.

Таким образом, характерной особенностью данного метода является возможность использования в качестве исходных данных об интересующем параметре не только интервальных значений, но и четких.

Данный алгоритм метода регрессионного анализа можно реализовать в электронных таблицах Microsoft Excel и применяя различные среды программирования.

### Список литературы:

1. Авдеев А. П. Проблемы оценки объектов недвижимости / А.П. Авдеев. Вопросы оценки. № 1. - 2001.

2. Григорьева И. Л. Проблемы оценки недвижимости / И.Л. Григорьева. Финансовый бизнес. №1 - 2004.