

УДК 332.64

**ПРИМЕНЕНИЕ ЭКСПЕРТНОЙ СИСТЕМЫ ДЛЯ ЛУЧШЕЙ ТОЧНОСТИ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ МАССОВЫМИ МЕТОДАМИ**

**THE USE OF AN EXPERT SYSTEM FOR BETTER ACCURACY OF
THE CADASTRAL VALUE OF MASS METHODS**

Сидоренко Марина Игоревна

студент-магистрант кафедры
кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
marishka-angely@yandex.ru

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
avosen2910@yandex.ru

Аннотация. в данной статье рассмотрена методика определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, выявлены ее слабые стороны и предложено применение экспертных систем для определения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, кадастровая оценка, методика массовой оценки, экспертная система.

Sidorenko Marina Igorevna

student-Department of cadastre
and geo-engineering,
Kuban State University of Technology
marishka-angely@yandex.ru

Osennyaya Anna Vitalyevna

candidate of technical Sciences,
docent of the Department of cadastre
and geoingenieria,
Kuban State University of Technology
avosen2910@yandex.ru

Annotation. in given article the technique of definition of cadastral cost of the earths of settlements, identified its weaknesses and proposed the use of expert systems to determine the cadastral value.

Keywords: cadastral value, cadastral valuation, mass appraisal technique, expert system.

В связи с вступлением в силу изменений в налогообложение недвижимости, возросли требования собственников к точности определения кадастровой стоимости недвижимости.

Определение кадастровой стоимости земель населенных пунктов и объектов недвижимости жилого и нежилого фонда определяется методическими указаниями, утвержденными следующими приказами: приказом Министерства экономического развития РФ от 03 ноября 2006 г. № 358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» и приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

Данные методики очень похожи, но более глобальное применение носила методика определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов. Рассмотрим входящие в нее этапы:

- формирование перечня объектов оценки;
- анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- определение факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки;

- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости объектов оценки;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

Как было отмечено ранее в статье Осенней А.В., Сидоренко М.И., данная методика имеет ряд недостатков, с которыми сталкивается оценщик уже на этапе сбора рыночной информации. А произвести определение кадастровой стоимости без специального программного обеспечения по данной методике вообще невозможно. Но даже с его применением возникают трудности в связи с тем, что невозможно отследить расчеты, которые производит данное программное обеспечение.

Вследствие этого, ознакомившись с трудами Кузнецова Д.Д. и Макова К.П., нами предлагается использование экспертной системы в оценочной деятельности.

Из определения экспертной системы понятно, что их применение оправдано в областях, где людям для достижения мастерства требуются годы специального обучения и практики.

Рассмотрим основные характерные черты экспертной системы применительно к оценочной деятельности:

- накопление и организация знаний — эта характеристика ЭС весьма актуальна, так как рынок недвижимости как объект изучения и анализа характеризуется очень значительным объемом специальных знаний, необходимых для рациональной деятельности;
- высококачественный опыт — этот опыт может представлять уровень мышления наиболее квалифицированных экспертов в данной области, что ведет к решениям творческим, точным и эффективным. Технология ЭС в области экономики недвижимости может опереться на имеющиеся организационные формы аккумулирования высококачественного опыта (профессиональные союзы и ассоциации, учреждения профессионального образования, профессиональные клубы и журналы и т.д.);
- прогностические возможности — экспертная система может объяснить подробно каким образом новая ситуация привела к изменениям. Это позволяет пользователю оценить возможное влияние новых фактов или информации и понять, как они связаны с решением. Аналогично, пользователь может оценить влияние новых стратегий или процедур на решение, добавляя новые правила или изменяя уже существующие. Очевидно, что прогнозная составляющая методики оценки является одновременно и наиболее важной и наименее подкрепленной аналитическими методами;
- институциональная память — в области экономики недвижимости ЭС должны предоставить средства для более стабильного государственного и корпоративного управления, защитить интересы заказчика, повысить качество предоставляемых услуг. Высокопрофессиональные эксперты смогут сосредоточить свои усилия на решении наиболее сложных творческих задач, освободившись от рутины. [2]

Ознакомившись с уже существующими экспертными системами можно отметить ряд плюсов при их использовании: постоянство и надежность, легкость и простота в передачи данных, соотносимость затрат на их разработку и содержание, отсутствие эмоционального фактора при оценке.

На наш взгляд применение экспертных систем существенно изменит в меньшую сторону количество заявлений об оспаривании результатов кадастровой стоимости.

Литература:

1. Сидоренко М.И., Осенняя А.В. Совершенствование методики кадастровой оценки // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2013. – № 4. – С. 42–43.
2. Кузнецов Д.Д., Маков К.П. Экспертные системы: перспективы использования в экономике недвижимости // НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 3. – 1999. – С. 51–62.
3. Приказ Министерства экономического развития РФ от 03 ноября 2006 г. № 358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по

определению кадастровой стоимости объектов недвижимости не жилого фонда для целей налогообложения».

References:

1. Sidorenko M.I., Osennyaya A.V. Improved methods of cadastral valuation // Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin). – 2013. – № 4. – P. 42–43.
2. Kuznetsova D.D., Makova K.P. Expert systems: prospects of use in the economy real estate // NAS «Problem property», issue 3. – 1999. – P. 51–62.
3. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation from 03 November 2006 № 358 «On approval of methodical recommendations on determination of cadastral value of real estate residential Fund for tax purposes and methodical recommendations on determination of cadastral value of real estate non-residential premises for the purposes of taxation».