

**ДОПОЛНЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
КАРТОГРАФИЧЕСКОГО СЕРВИСА**

Данилов П.Ю. (ИТМО)

Научный руководитель – Цопа Е.А.

(ИТМО)

Введение. В настоящее время рынок продажи и аренды недвижимости в России активно развивается. Актуальной остается проблема кадастровой оценки недвижимости. Текущие автоматизированные программные средства не позволяют проводить ее точно, так как не учитывают различные значимые факторы. При этом проведение ручной оценки трудоемко и требует значительных временных затрат, в частности на сбор данных[1]. В связи с этим востребовано средство для автоматизированного формирования характеристик, используемых для проведения кадастровой оценки.

Основная часть. В рамках работы был реализован инструмент для дополнения характеристик, получаемых из онлайн-сервисов по продаже недвижимости, данными, сформированными с использованием картографического сервиса. Данные из объявления, такие как метраж, год постройки и прочие дополняются информацией о доступности в окрестностях коммерческой инфраструктуры: ресторанах, магазинах, банкоматах и так далее, социальной инфраструктуры: школ, поликлиник, почтовых отделений и так далее, а также рассчитанными индексами популярности и транспортной доступности локации объекта. Такие характеристики, согласно исследованию[2] оказывают непосредственное влияние на кадастровую стоимость объекта.

В рамках работы было проведено сравнение существующих картографических сервисов, в результате которого было выявлено, что в инструменте необходимо использовать композицию из нескольких сервисов. Для получения данных реализован модуль, позволяющий подключать различные картографические сервисы. В рамках работы были использованы два из них: OpenStreetMap использовался для получения данных об инфраструктуре в округе, а Яндекс Карты использовались для сбора отзывов и расчета индекса популярности на их основе. Для расчета индекса транспортной доступности на основе данных сервисов был определен алгоритм, основанный на существующих методах оценки транспортной доступности территории[3].

Выводы. В результате проведенного исследования был предложен подход к автоматическому сбору данных об объектах недвижимости, на основе которого была разработана система дополнения характеристик недвижимости с использованием картографического сервиса. Для проверки функциональности были проанализированы 100 объявлений о продаже недвижимости в Санкт-Петербурге и Москве. В результате каждое из объявлений было успешно дополнено рассчитанными характеристиками. Данный инструмент может быть использован для автоматизированной агрегации данных, позволяющей увеличить скорость и эффективность оценки кадастровой стоимости недвижимости.

Список использованных источников:

1. Григорьев В. В. Проблемы определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости в Российской Федерации // Молодой ученый. 2015. № 21. С. 512–516.
2. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина [и др.] // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150-169. – DOI 10.33764/2411-1759-2019-24-2-150-169. – EDN AGUWOX.
3. Дубовик, В. О. Методы оценки транспортной доступности территории / В. О.

