

# Ценности и цены:

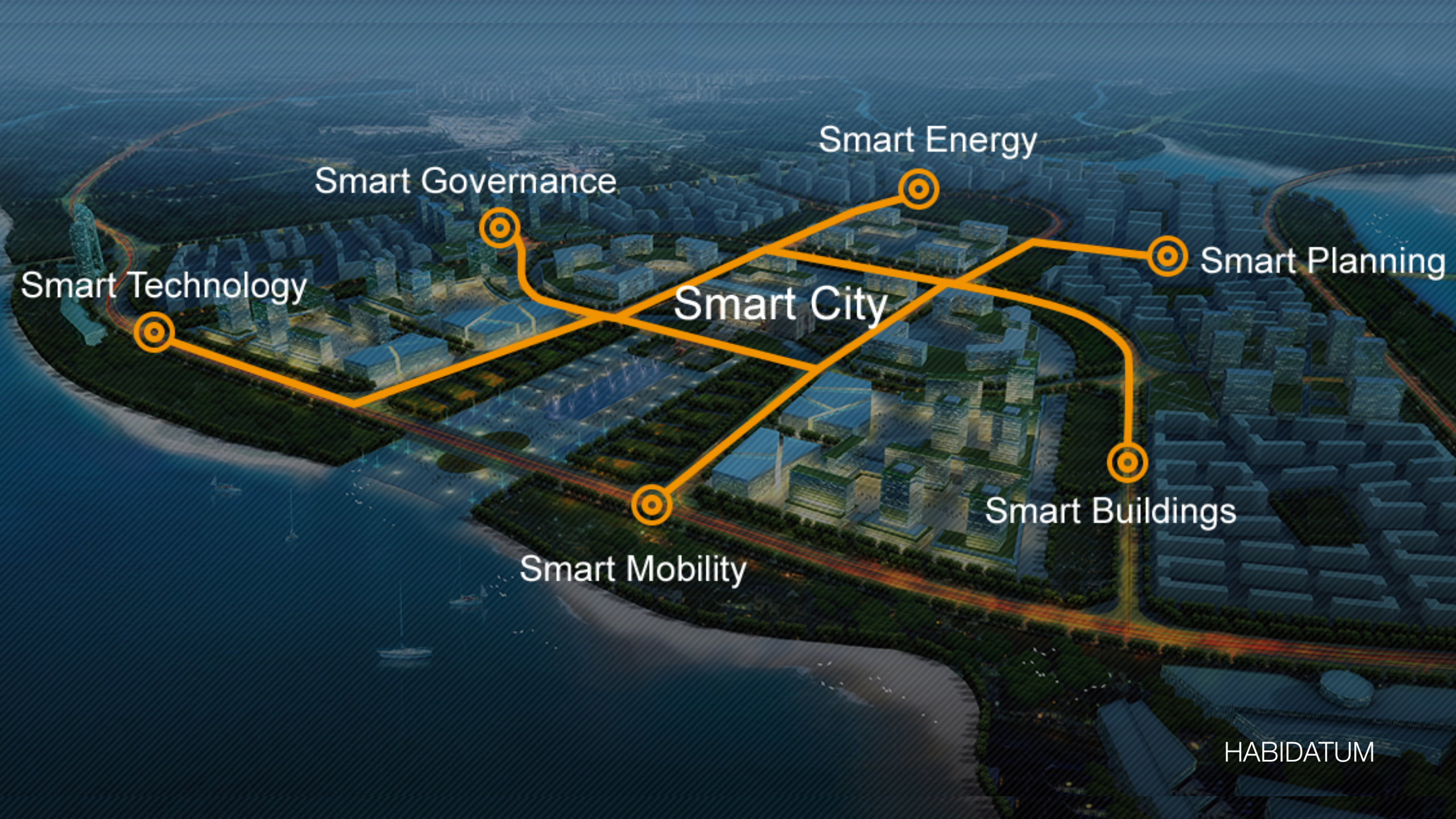
оценка кадастровой стоимости недвижимости  
на основе спонтанных данных

Руслан Дохов

Анна Амвросова

HABIDATUM





Smart Technology

Smart Governance

Smart Energy

Smart Planning

Smart City

Smart Buildings

Smart Mobility

HABIDATUM



# Традиционные данные

**Долго**



Статистика

**Дорого**



Соцопросы

**Избирательно**



Наблюдения

# Спонтанные данные

Производятся населением (онлайн-устройствами и взаимодействиями) и обитаемой средой (застройкой, инфраструктурой, оборудованием естественной среды - IoT)



## Мобильность

Данные  
о местоположении  
(сигналы сотовых  
телефонов, GPS и др.)



## Мнения

Семантические  
данные (сообщения  
в социальных сетях  
и СМИ, потоковые  
данные онлайн-  
опросов и др.)



## Потребление

Данные  
о потребительской  
активности  
(банковские  
транзакции, доход  
ритейлеров и др.)



## Проживание

Данные рынка  
недвижимости, ЖКХ  
и городских служб  
(предложения аренды  
и продажи, потребление  
электроэнергии и т.п.)

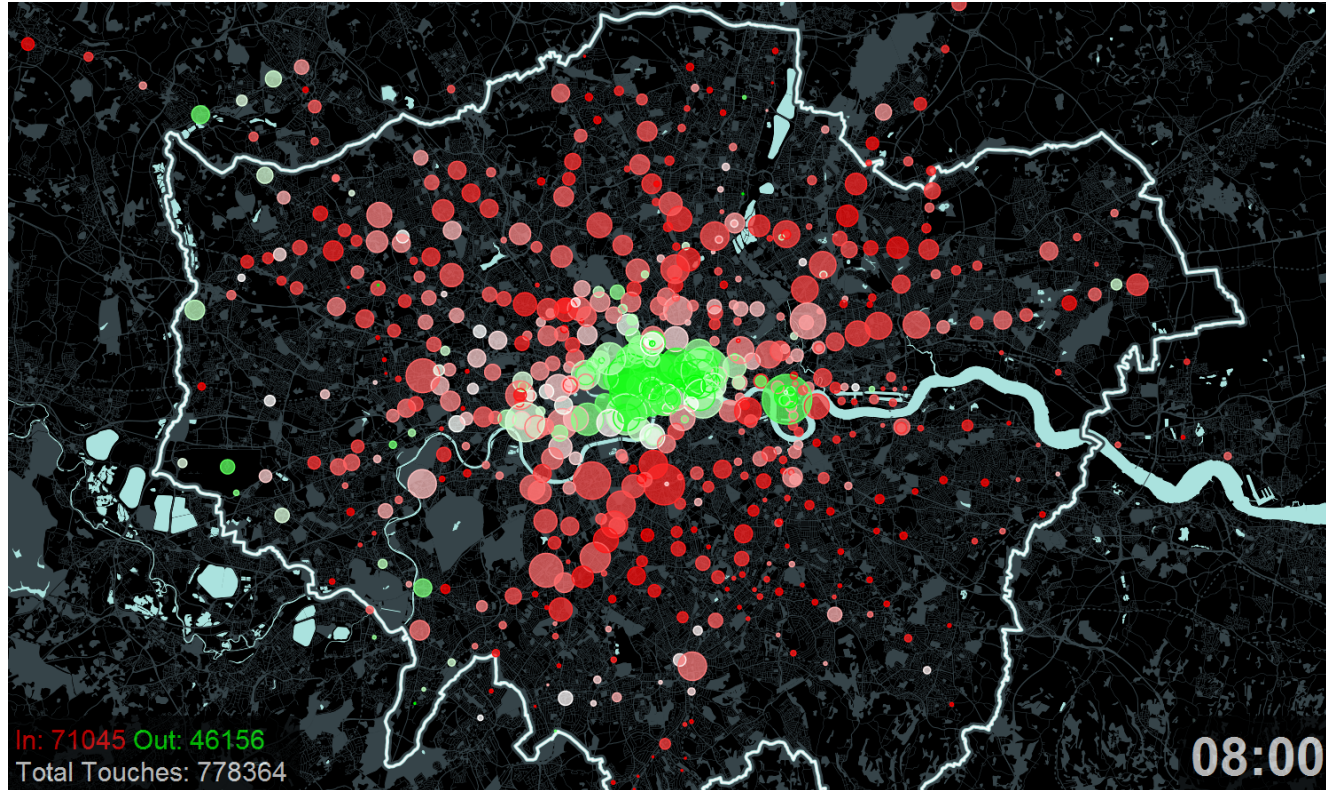


## Окружающая среда

Данные о физических  
условиях (мониторинг  
качества воздуха,  
погодных условий,  
экологических  
загрязнений и др.)



# Альтернативная статистика для городского управления



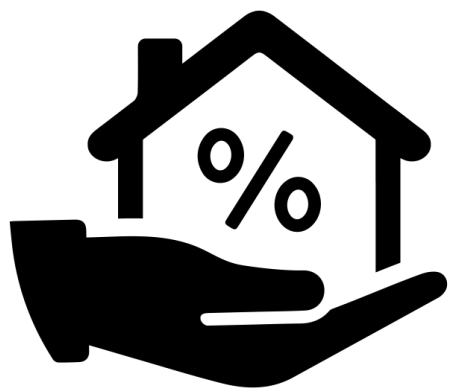
HABIDATUM







# Альтернативная статистика для городского управления



Массовая кадастровая  
оценка коммерческой  
недвижимости

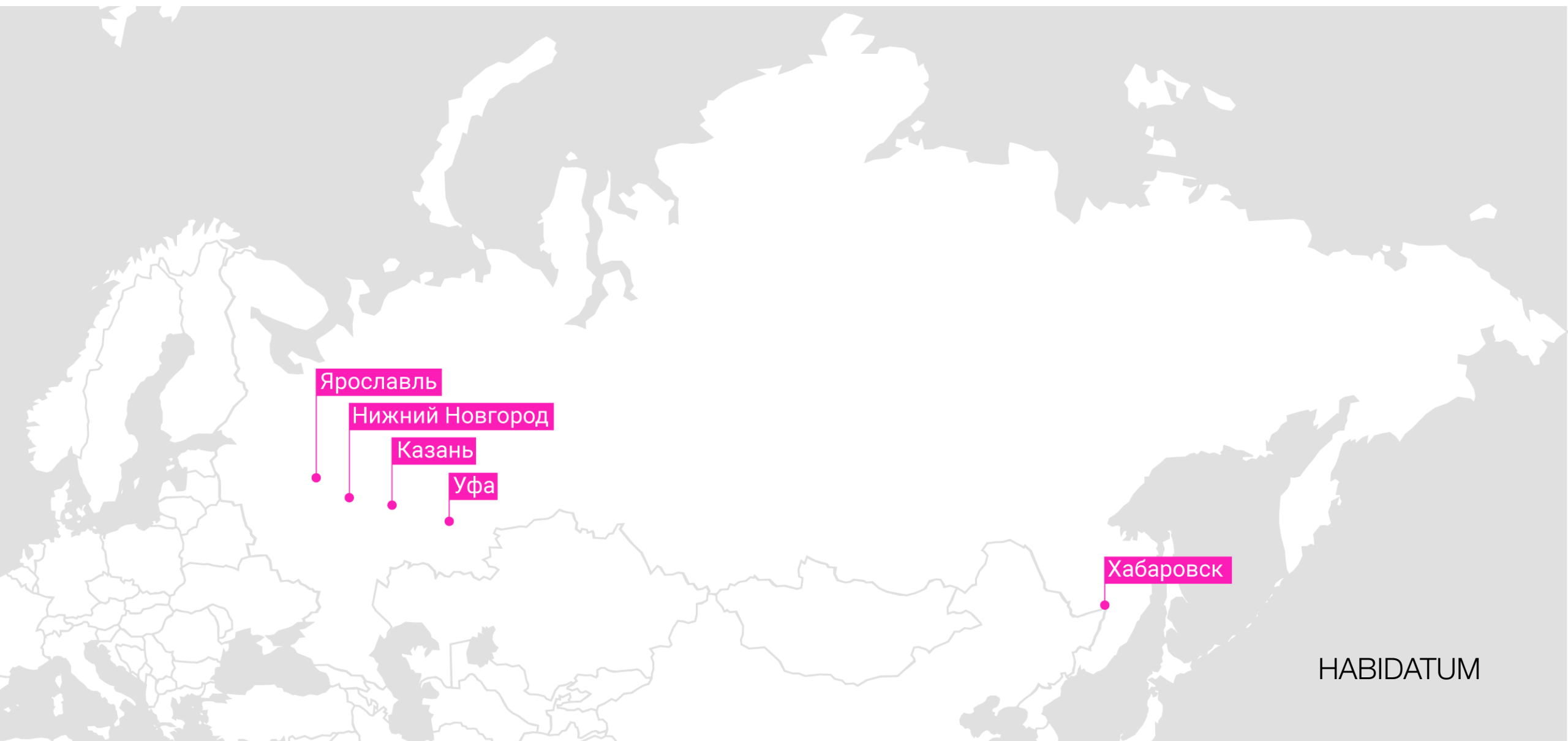


Выявление несовершенств  
системы городского  
общественного транспорта



Анализ миграционных  
процессов в городских  
агломерациях

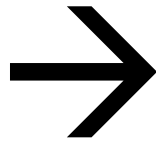
# Объекты исследования



HABIDATUM

# Проблемы

- Систематические проблемы сбора информации об объектах кадастрового учета
- Потери данных при переходе от одних носителей к другим
- Неполнота используемых данных об объектах недвижимости, в частности о характеристиках их местоположения
- Ограниченный учет социальных факторов ценообразования



Разрыв между  
кадастровой стоимостью  
объектов недвижимости  
и существующим рыночным  
уровнем цен



# Решение

Включение в расчет альтернативной статистики, отражающей активность населения:

- особенности поведения населения,
- использование территорий,
- восприятия уровня комфорта, привлекательности и ценности мест



# Альтернативная статистика



**Характеристики активности** → суточная и дневная динамика активности населения; уровень коммерческого разнообразия



**Имидж места** → тональность отношения к месту сообщества (жители, работники, посетители)



**Транспортные факторы** → пробки и уровень загрузки улично-дорожной сети; показатели транспортной доступности



**Геометрия и дистанции** → характеристики положения, доступ к значимым услугам



**Факторы окружающей среды** → загрязнение воздуха, концентрация пыли

**Уфа**

1 0 1 2 км

**Стоимость объектов  
нежилой недвижимости  
1 кв. м (руб)**

0 50т 100т 150т руб

Кадастровая  
Рыночная  
Расчетная

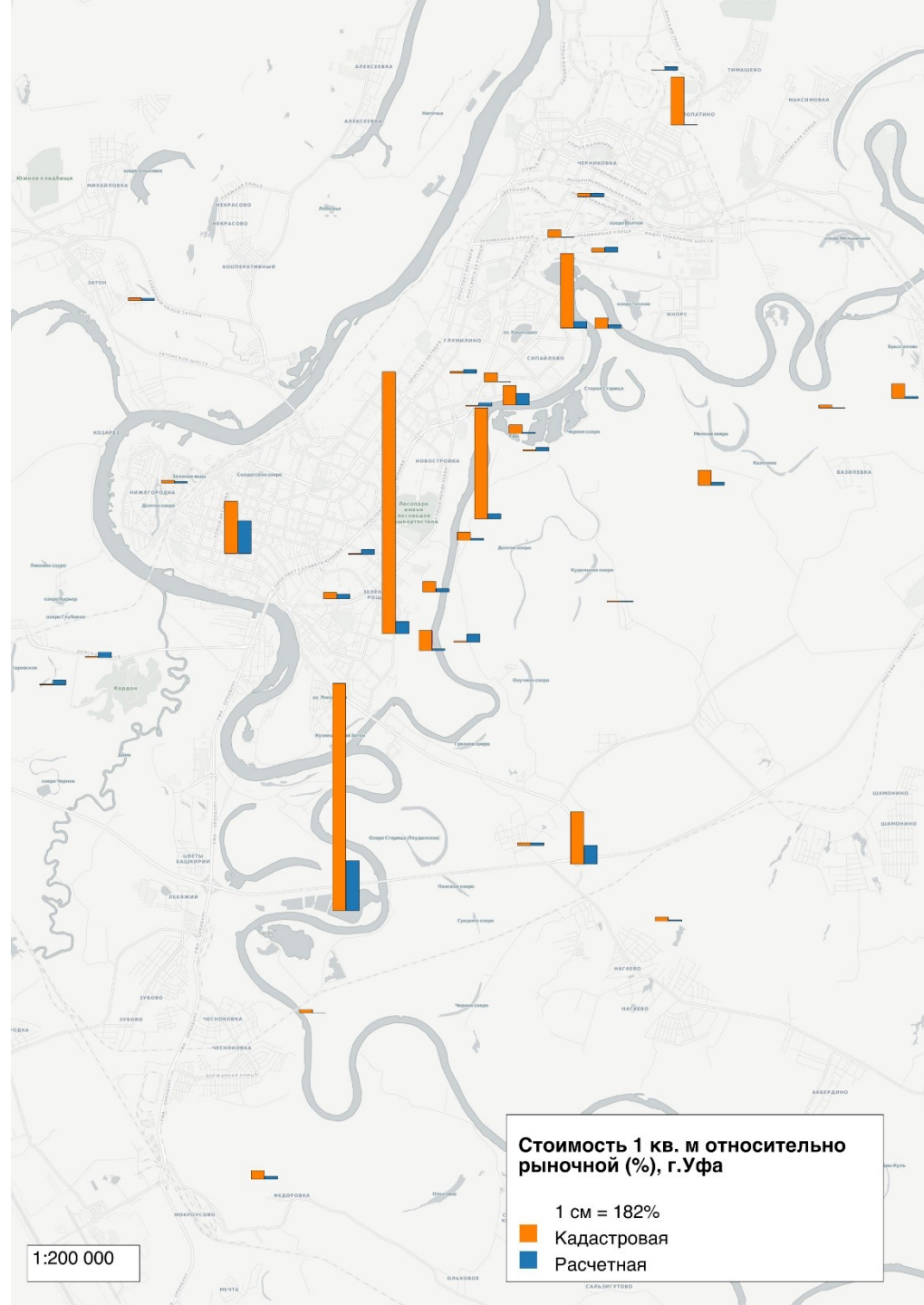
**NEGATIVE POSITIVE**



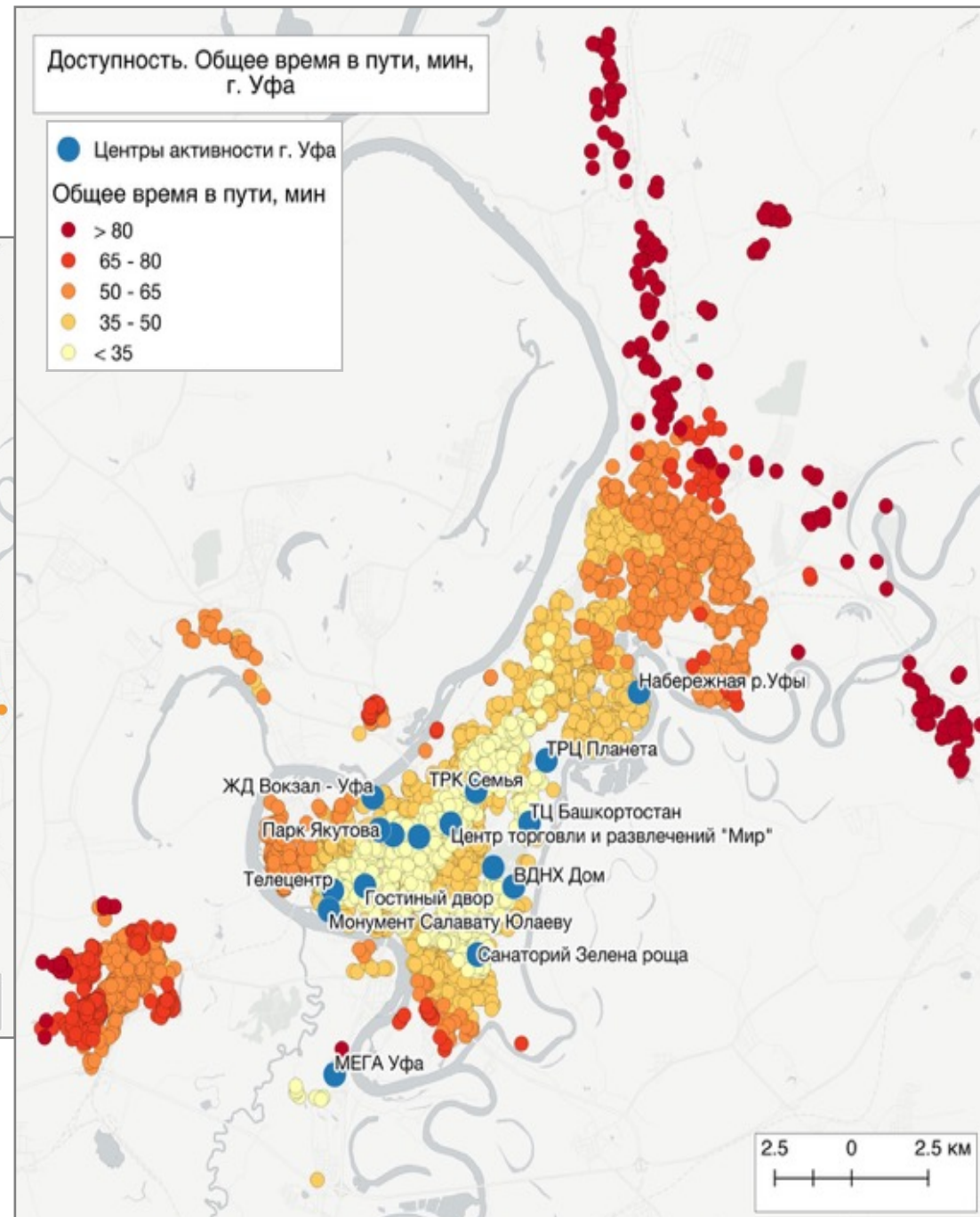
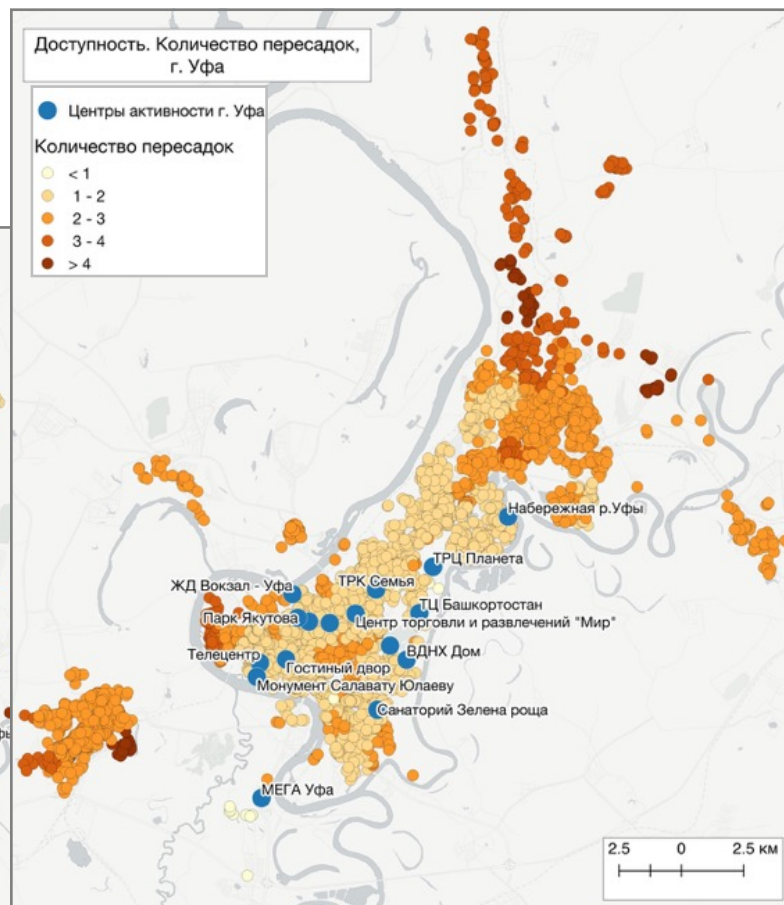
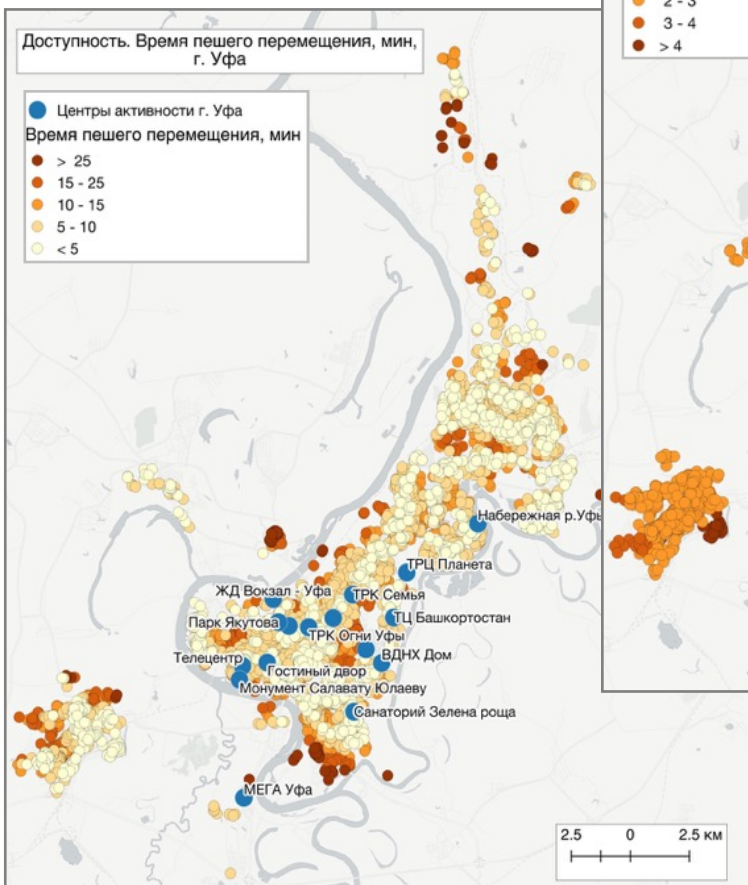
# Уфа

Погрешность оценки снижается  
в 3–7 раз

Дорогие объекты оценены  
точнее



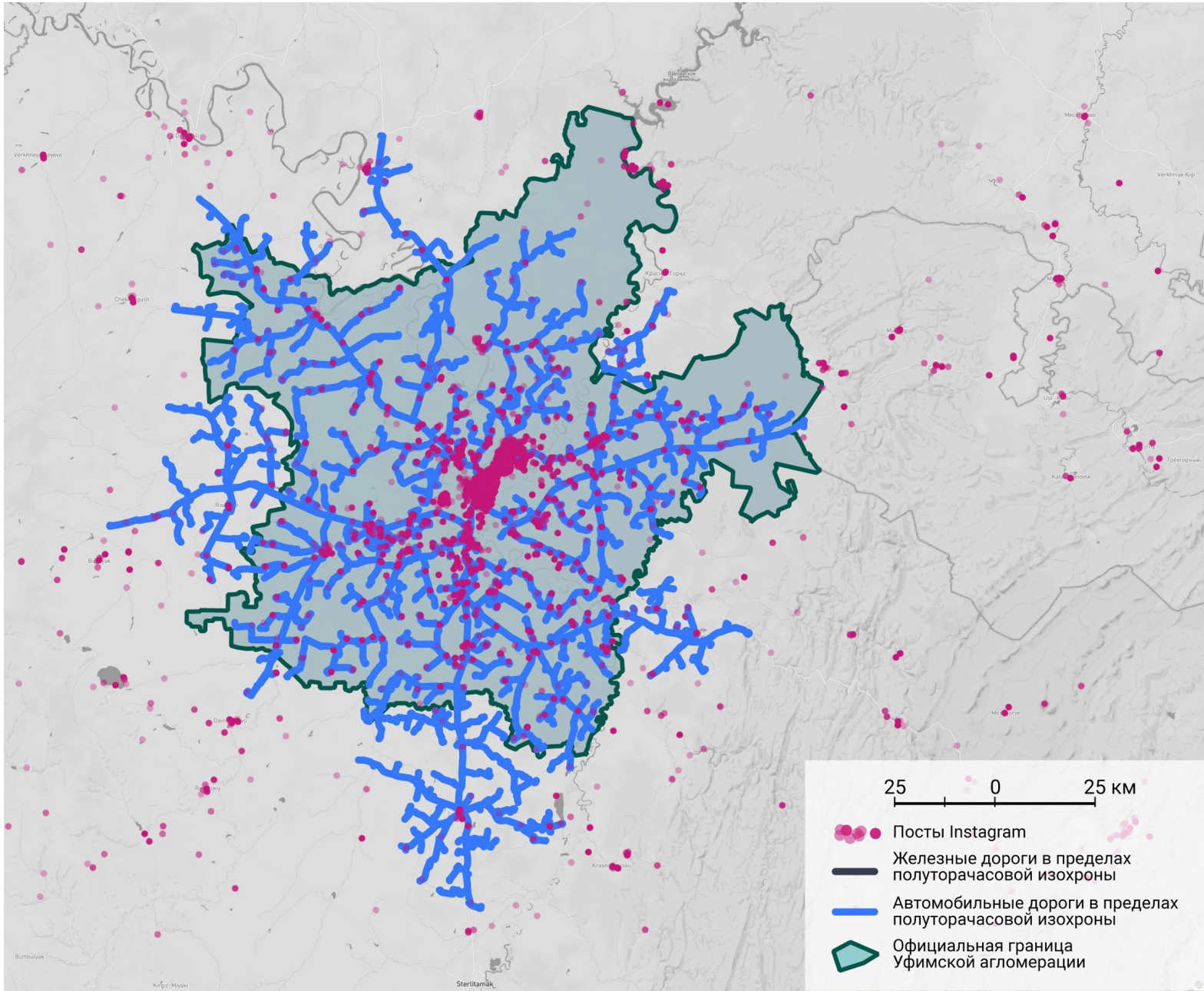
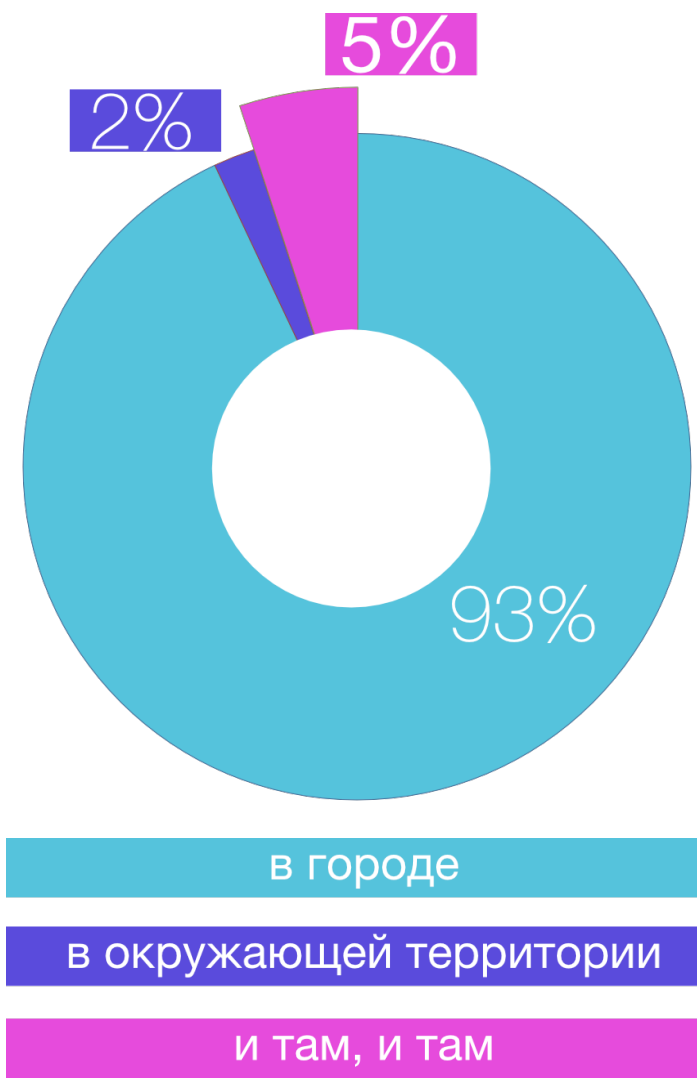
# Транспорт (Уфа)



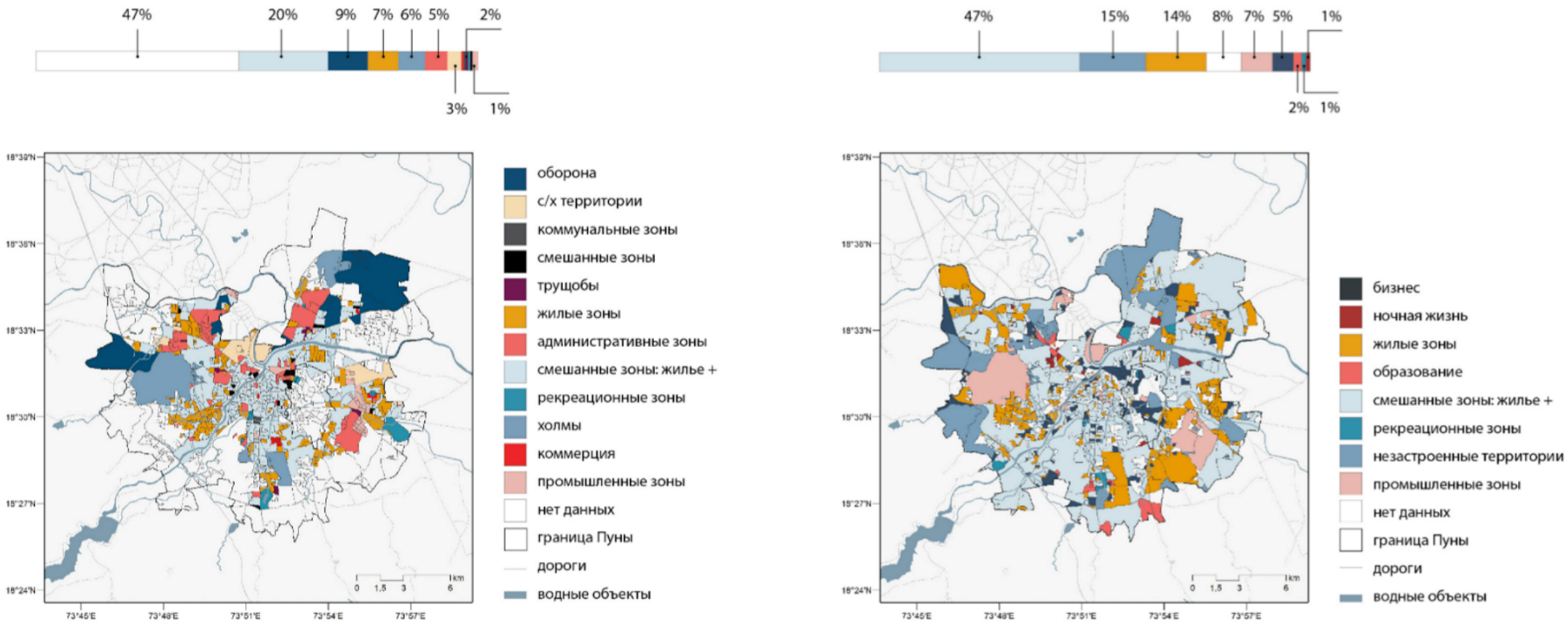
HABIDATUM



# Агломерация: Уфа



# Функциональное зонирование (Пуна, Индия)





# Подробнее

## Проекты

<http://habidatum.com/projects/>

## Контакты

Руслан Дохов [ruslan.dokhov@habidatum.com](mailto:ruslan.dokhov@habidatum.com)

Анна Амвросова [anna.amvrosova@habidatum.com](mailto:anna.amvrosova@habidatum.com)