**Кривобоков Марко Геннадійович. Формалізація оціночного зонування міських земель з застосуванням ГІС- моделі : дис... канд. техн. наук: 05.24.04 / Київський національний ун-т будівництва і архітектури. - К., 2005**

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Кривобоков М. Г. Формалізація оціночного зонування міських земель з застосуванням ГІС-моделі. – Рукопис.**Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.24.04 – Кадастр та моніторинг земель. – Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2005.Роботу присвячено вдосконаленню виконання економіко-планувального зонування міських земель. Розроблено пропозиції щодо формалізації етапів зонування з використанням принципу об’єднання територіальних одиниць. Використано критерії вибору базових територіальних одиниць. В умовах слабкого розвитку земельного ринку запропоновано проводити вибір факторів вартості міських земель та їхніх питомих ваг на основі мета-аналізу результатів існуючих моделей регресії, створених для міст із розвинутим ринком нерухомості. Для порівняння результатів розрахунків комплексних індексів цінності, виконаних за різними способами та різними оцінювачами, використано дисперсійний аналіз. Запропоновано формальний підхід до визначення центрів обслуговування із застосуванням ГІС-моделі. Розроблено метод кластеризації на основі теорії нечітких множин. На основі методу створено ГІС-систему автоматичного об’єднання територіальних одиниць. Для створення економіко-планувальних зон застосовано різні методи кластеризації. Для формального геометричного порівняння результатів різних варіантів зонування адаптовано та доповнено метод Конгалтона і Міда. |

 |
|

|  |
| --- |
| Головні висновки дисертаційної роботи полягають у наступному:1. Розроблено пропозиції щодо формалізації етапів економіко-планувального зонування з застосуванням можливостей ГІС. Формальний підхід базується на математичних моделях та є альтернативою експертному суб’єктивізму в оцінці.
2. В умовах слабкого розвитку земельного ринку запропоновано проводити вибір факторів вартості міських земель та їхніх питомих ваг на основі мета-аналізу результатів застосування існуючих моделей регресії, створених для міст із розвинутим ринком нерухомості. За результатами проведеного мета-аналізу визначено список найважливіших факторів вартості.
3. Для порівняння результатів розрахунків комплексних індексів цінності, виконаних за різними способами та різними оцінювачами для однієї й тієї ж території, використано дисперсійний аналіз. Зроблено статистично обґрунтований висновок про можливість заміни фахівця-оцінювача інструментарієм ГІС.
4. Розроблено метод кластеризації на основі теорії нечітких множин. На основі методу створено алгоритмічну ГІС-систему автоматичного об’єднання територіальних одиниць (АОТО). Виконано експерименти щодо зонування міст різного розміру та значення. Експерименти показали можливість використання системи для створення економіко-планувальних зон, а також транспортних зон тощо, тобто тоді, коли необхідно визначити зони за значеннями тих чи інших факторів, у тому числі без урахування питомих ваг факторів.
5. Застосування різних існуючих методів кластеризації дозволяє одержати велику кількість варіантів економіко-планувальних зон, що дає можливість моделювати різні варіанти надходжень коштів від плати за землю (наприклад, застосовуючи інформаційно-аналітичну систему “Грошова оцінка та оподаткування земель в Україні”).
6. Для формального геометричного порівняння результатів різних методів зонування адаптовано, доповнено та застосовано метод Конгалтона і Міда.
 |

 |