**Губар Юрій Петрович. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель : Дис... канд. техн. наук: 05.24.04 / Національний ун-т "Львівська політехніка". — Л., 2004. — 165арк. : рис. — Бібліогр.: арк. 126-135**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Губар Ю.П. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель. –**Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.24.04 – кадастр та моніторинг земель. – Національний університет „Львівська політехніка”, Львів, 2004.  Дисертація присвячена питанню обґрунтування методики комплексної кадастрової багатофакторної оцінки міських земель з урахуванням ведення земельного та містобудівного кадастрів. Обґрунтовано комплексний науковий підхід до оцінки міських земель з урахуванням містобудівної цінності територій. Розроблено математичний алгоритм методики розрахунків кадастрової багатофакторної оцінки міської території. Розроблено методику експертної оцінки і аналізу даних про значущість факторів комплексної оцінки вартості землі. Доведено, що кадастрова оцінка міських земель повинна представлятися системою інтегральних показників, а саме: економічними, екологічними та містобудівними. Визначено перспективні тенденції впливу містоформуючих чинників на вартість територій та розроблено алгоритми та методи кількісного визначення ціни міських земель. Виконано кореляційний аналіз отриманих результатів з даними реальних продаж на території міста Львова і доведено, що використані при моделюванні параметри та показники мають сильні взаємозв’язки з даними ринкових продаж і в цілому адекватно відображають тенденції ціноутворення. При проведенні досліджень використано методи системного аналізу стану оцінки вартості міських земель, математичної логіки та комп’ютерної графіки. | |
| |  | | --- | | В дисертаційній роботі здійснено теоретичне узагальнення і викладено практичні результати розв’язання науково-практичної проблеми розробки методики кадастрової багатофакторної оцінки міських земель на основі ведення земельного і містобудівного кадастрів.  У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової проблеми. Основні наукові та практичні результати дисертаційної роботи такі:   1. Розроблено методику кадастрової багатофакторної оцінки міських земель, яка дає змогу визначати об’єктивні показники плати за землю, а також створювати умови для формування цінової шкали в умовах великого міста України. Методика полягає у більш детальному врахуванні містобудівних факторів в сучасних економічних умовах на основі врахування стану інфраструктури міста, особливості соціальних процесів у місті, а також враховує міську земельну політику та найближчі перспективи містобудівного розвитку. 2. Розроблено методику експертної оцінки і аналізу даних про значущість факторів комплексної оцінки вартості землі і доведено, що оцінка міських земель не економічна категорія, а симбіоз багатофакторних оцінок експертами із різних областей знань. Доведено, що ступінь впливу факторів і самі фактори мають специфічні значення для різних міст в залежності від їх місцеположення в країні і в регіоні. 3. Розроблено методику експертного опитування для визначення значущості факторів ринкової цінності міських земель на основі часткових оцінок виділених факторів, що ґрунтується на методі аналізу ієрархій відомого американського вченого T. Saati, в результаті чого отримано відносні оцінки значущості основних факторів, які визначають цінність міської території. 4. Розроблена методика доводить, що нормативна грошова оцінка земель міста Львова, яка отримана в результаті проведеного економіко-планувального зонування Державним інститутом проектування міст (МІСТОПРОЕКТ) Держбуду України, є необґрунтовано заниженою і не відповідає цінам реального ринку землі. 5. Проведений кореляційний аналіз показав, що застосування кадастрової багатофакторної оцінки міських земель для оцінки ринкової вартості будівель і споруд дає змогу створювати єдині методики оцінки нерухомості. Порівняння кореляцій отриманих результатів з даними реальних продаж на території міста показало, що використані при моделюванні параметри та показники мають сильні взаємозв’язки з даними реальних продаж і в цілому адекватно відображають тенденції ціноутворення. Запропонований нами підхід повністю відповідає принципам фізичної економіки, збігається з традиційними прийомами з оцінки ресурсного потенціалу території і задовольняє всім методам містобудівних оцінок. | |