**Щербаков Єгор Юрійович. Експертна модель грошової оцінки земельних ділянок в умовах великого міста. : Дис... канд. наук: 08.00.11 – 2009**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Щербаков Є. Ю. Експертна модель грошової оцінки земельних ділянок в умовах великого міста. – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.11 – Математичні методи, моделі та інформаційні технології в економіці. – Національна металургійна академія України, Дніпропетровськ, 2009.  Дисертація присвячена питанням вдосконалення процесу прийняття рішень щодо грошової оцінки земельних ділянок. У роботі теоретично обґрунтовано застосування досягнень теорії нечітких множин в експертній оцінці земельних ділянок та в практичній реалізації моделі підтримки прийняття рішення щодо грошової оцінки в органах місцевої влади. Запропоновано логіко-математичну модель підтримки прийняття рішення про грошову оцінку, що дозволяє визначити можливий діапазон коливання вартості ділянки та кількісно оцінити достовірність отриманого результату. Доведено, що застосування запропонованої моделі підвищує об’єктивність та обґрунтованість оцінки, а також запобігає зловживанню експертів та відокремлює процес прийняття рішення про вартість від суб’єктивних суджень експертів-оцінювачів. | |
| |  | | --- | | Ефективна діяльність на ринку міських земель в сучасних умовах висуває нові вимоги до передпродажного та податкового грошового оцінювання об’єктів ринкових відносин, тобто земельних ділянок. На підставі проведених досліджень в дисертації вирішене наукове завдання щодо обґрунтування застосування теорії нечітких множин як загального підходу до обробки даних експертного характеру, які стосуються набуття та передачі права користування земельними ділянками, а також щодо розробки методології створення на її основі експертної моделі визначення ринкової об’єктивно-обґрунтованої вартості.  Відповідно до загальної мети та конкретних завдань, які були визначені в роботі, результати дисертаційного дослідження сформульовано в таких висновках:  1. На основі критичного аналізу існуючих теоретичних підходів визначено, що застосування методів оцінки, які на даний момент є найбільш поширеними при визначенні вартості об’єктів нерухомості, не може дати достатньо адекватних ринковому стану результатів, а тому прийняття рішення щодо оцінки земельної ділянки потребує вдосконалення за допомогою математичних методів.  2. Проведено аналіз 130 звітів про експертну грошову оцінку. Визначено та охарактеризовано такі методичні підходи до проведення експертної оцінки: порівняльного аналізу продажів, капіталізації прибутку та врахування витрат на спорудження об’єктів нерухомого майна. Доведено, що для математичного моделювання найбільш прийнятним є метод ринкових порівнянь. На основі аналізу етапів проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок визначено, що при оцінюванні у якості впливових факторів та підстав для прийняття рішення щодо суми оцінки експерти оперують не числовими, а суб’єктивними лінгвістичними поняттями.  3. Доведено, що для моделювання операцій із даними такого вигляду найбільш прийнятним методологічним підходом є застосування сучасних досягнень теорії нечітких множин.  4. Розроблено структурні етапи роботи моделі, що здійснювала б підтримку прийняття рішень щодо експертної оцінки. Необхідними етапами в цьому випадку є побудова бази існуючих продажів, аналіз об’єкта продажу з точки зору загальноприйнятих показників, вибір з бази об’єктів для порівняння та внесення в їх вартість виправлення на розбіжності у значенні показників. Ці етапи є відображенням аналогічних етапів проведення оцінки звичайним експертом. Внесення виправлення на різницю в даті оцінки та згортання отриманих оцінок також повинні передбачатися автоматизованою моделлю.  5. Визначено, що характеристичний вектор ділянки повинен бути поданий у вигляді сукупності лінгвістичних змінних та відповідних їм квантифікованих нечітких чисел, сформульовано процедури узгоджень думок експертів при формуванні характеристичних векторів та правил квантифікації змінних.  6. Удосконалено методи застосування метрики на просторі нечітких чисел для рішення задач оптимізації в галузі експертної оцінки земельних ділянок, які дозволяють порівняти будь-які чіткі, нечіткі числа та лінгвістичні характеристики за абсолютною величиною.  7. Дістало подальший розвиток розв’язання регресійної задачі із чіткими параметрами над нечіткими числами, що являє собою узагальнення методу найменших квадратів для нечітких чисел, таке, що може бути застосоване до будь-яких нечітких чисел, а не тільки до нечітких чисел спеціального вигляду.  8. Вперше одержано експертну модель грошової оцінки землі в умовах великого міста, що ґрунтується на процедурах, які реально застосовуються в практиці експертної оцінки, та таку, що формалізує ці процедури. Розроблено модель, що дозволяє враховувати об’єктивно обумовлену нечіткість даних, із якими працюють експерти, та надає можливість ефективно оперувати із даними в лінгвістичному вигляді, зручному для експертів  9. Для практичної реалізації моделі розроблено програмний модуль нечіткої арифметики, який взаємодіє із стандартним офісним програмним середовищем Excel та програмним комплексом державного земельного кадастру, що полегшує його впровадження в системи управління місцевих органів влади. Обґрунтовано заходи щодо впровадження моделі в органах місцевої влади, що запобігає зловживанню експертів та відокремлює процес прийняття рішення про вартість від суб’єктивних суджень експертів-оцінювачів. Модель надасть змогу застосовувати більш об’єктивну експертну оцінку вартості ділянки в установах, які не володіють розвиненим кадровим потенціалом та були вимушені використовувати нормативні методи. | |