

66/47

До захисту
січня 2024р.

Міністерство освіти і науки України
Національний технічний університет
«Дніпровська політехніка»

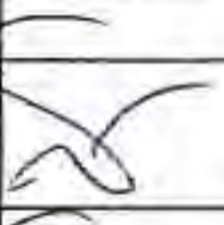

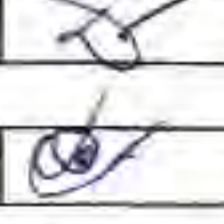


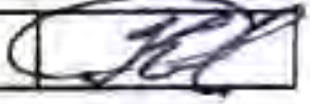
ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИЙ
(факультет)

Кафедра Економіки та економічної кібернетики
(повна назва)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

кваліфікаційної роботи ступеня бакалавра
(бакалавра, магістра)

студента Капінуса Івана Денисовича
(ПІБ)
академічної групи 051-20-1
(шифр)
спеціальності 051 Економіка
(код і назва спеціальності)
за освітньо-професійною програмою Економіка
(офіційна назва)
на тему «Економіко-математична модель цін на житло у місті Дніпро»
(назва за наказом ректора)

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		рейтинговою	інституційною	
кваліфікаційної роботи	Пістунов І.М.	98	відмінно	
Розділів:				
Перший розділ	Пістунов І.М.	94	відмінно	
Другий розділ	Пістунов І.М.	100	відмінно	
Третій розділ	Пістунов І.М.	100	відмінно	
Рецензент	<u>Капінус Д.А.</u>	<u>99</u>	<u>відмінно</u>	
Нормоконтролер	Кабаченко Д.В.			

Міністерство освіти і науки України
Національний технічний університет
«Дніпровська політехніка»

ЗАТВЕРДЖЕНО:

завідувач кафедри
економіки та економічної кібернетики
(повна назва)


(ініціали)

О.Ю. Чуріканова
(ініціали, прізвище)

«01» 07 2024 року

ЗАВДАННЯ
на кваліфікаційну роботу
ступеня бакалавра
(бакалавра, магістра)

студенту Капінусу І.Д. академічної групи 051-20-1
(прізвище та ініціали) (шифр)

спеціальності 051 Економіка
на тему «Економіко-математична модель цін на житло у місті Дніпро»

затверджену наказом ректора НТУ «Дніпровська політехніка» від _____
року № _____

Розділ	Зміст	Термін виконання
Теоретико-методичний	Опрацювання літератури, визначення ключових понять і змінних, проведення огляду попередніх досліджень.	18.10.2023 – 30.12.2023
Аналітико-дослідницький	Характеристика та діагностика зовнішнього та внутрішнього середовища діяльності підприємства.	05.01.2024 – 10.02.2024
Конструктивний	Розробка економіко-математичної моделі та перевірка розрахунків.	16.03.2024 – 15.05.2024

Завдання видав: _____
(підпис керівника)

І.М. Пістунов
(ініціали, прізвище)

Дата видачі: 18.10.2023 р.

Дата подання до екзаменаційної комісії _____

Завдання прийняв до виконання _____


(підпис студента)

І.Д. Капінус
(ініціали, прізвище)

РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка: 106 с., 44 рис., 4 табл., 5 додатків, 61 джерело.

Об'єкт дослідження – ринок житлової нерухомості.

Предмет дослідження – ціни на житло у місті Дніпро.

Мета кваліфікаційної роботи – розробка алгоритму визначення цін на об'єкти житлової нерухомості міста Дніпро задля забезпечення сталого економічного розвитку підприємства-учасника ринку з урахуванням особливостей та викликів сьогодення.

Метод дослідження. Для дослідження даної предметної області використані аналітичні методи для оцінки фінансово-економічного стану підприємства, кластерний аналіз, класифікація та регресійна залежність з використанням нейронних сіток.

У вступі подано стан проблеми, визначена мета та конкретизовані задачі дипломної роботи.

У першому розділі розглянуті теоретико-методичні аспекти аналізу та побудови моделі цін на житло, представлені приклади вже існуючих програм та закордонних статей на тему оцінки нерухомості.

У другому розділі роботи був проведений аналіз ринку нерухомості, подана характеристика підприємства ТОВ «АРАГОРН», вивчена специфіка його роботи, проведено техніко-економічний аналіз його виробничо-господарської діяльності.

У третьому розділі була побудована економіко-математичну модель цін на житло у місті Дніпро та проведена перевірка її роботи.

Практичне значення роботи полягає у використанні розробленої методики визначення цін на житло учасниками ринку житлової нерухомості з метою підвищення ефективності роботи та забезпечення сталого економічного розвитку.

ЕКОНОМІКО-МАТЕМАТИЧНА МОДЕЛЬ, ЦІНИ НА ЖИТЛО У МІСТІ ДНІПРО, ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ, КЛАСТЕРНИЙ АНАЛІЗ, КЛАСИФІКАЦІЯ, РЕГРЕСІЙНА ЗАЛЕЖНІСТЬ, НЕЙРОННІ СІТКИ.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1	8
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ АНАЛІЗУ ТА ПОБУДОВИ МОДЕЛІ ЦІН НА ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ	8
1.1 Методи оцінки майна	8
1.1.1 Оцінка майна	8
1.1.2 Витратний методичний підхід	9
1.1.3 Дохідний методичний підхід	11
1.1.4 Порівняльний методичний підхід	14
1.2 Методики розрахунку вартості нерухомості, що використовуються спеціальними програмами	16
1.2.1 Онлайн сервіс для оцінки нерухомості DIM.RIA	16
1.2.2 Сервіс автоматичної оцінки нерухомості Фонду державного майна України	18
1.2.3 Калькулятор оцінювача PRO	20
1.3 Вплив зовнішніх факторів на ціни на нерухомість у м. Дніпро	22
1.3.1 Вплив пандемії COVID-19	22
1.3.2 Вплив повномасштабного вторгнення РФ в Україну.....	23
1.4 Оцінка житлової нерухомості в закордонних статтях	25
РОЗДІЛ 2	29
ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ДІАГНОСТИКА ЗОВНІШНЬОГО ТА ВНУТРІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА	29
2.1 Характеристика зовнішнього середовища діяльності підприємства .	29
2.1.1 Ринок нерухомості як зовнішнє середовище діяльності підприємства	29
2.1.2 Кон'юнктура ринку житлової нерухомості	31
2.1.3 Система ціноутворення на ринку	34
2.1.4 Інвестиційні процеси на ринку.....	35

2.1.5	Конкуренція на ринку.....	35
2.2	Характеристика економічної діяльності підприємства	37
2.2.1	Аналіз організаційно-правових основ функціонування підприємства	37
2.2.2	Історія створення та розвитку підприємства	40
2.2.3	Організаційна структура управління підприємством	41
2.2.4	Маркетингова характеристика підприємства	45
2.2.5	Фінансова характеристика підприємства	45
2.3	Техніко-економічний аналіз виробничо-господарської діяльності підприємства	46
2.4	Підсумки проведеного техніко-економічного аналізу.....	56
РОЗДІЛ 3		58
СТВОРЕННЯ ЕКОНОМІКО-МАТЕМАТИЧНОЇ МОДЕЛІ ЦІН НА ОБ'ЄКТИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ У МІСТІ ДНІПРО		58
3.1	Опис використовуваних даних	58
3.2	Кластерний аналіз	63
3.3	Побудова регресійних залежностей	72
3.4	Застосування нейронних сіток для класифікації нових об'єктів	77
3.5	Перевірка створеної економіко-математичної моделі цін на житло ...	84
ВИСНОВКИ		89
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....		91
ДОДАТОК А. Показники техніко-економічного аналізу виробничо-господарської діяльності підприємства		101
ДОДАТОК Б. ВІДГУК		103
ДОДАТОК В. РЕЦЕНЗІЯ		104
ДОДАТОК Г. Звіт подібності.....		105
ДОДАТОК Д. АКТ про використання результатів кваліфікаційної роботи		106

ВСТУП

Сьогодні, Україна переживає найскладніші часи за всю історію своєї незалежності. Повномасштабне вторгнення РФ кардинально вплинула на всі внутрішні та зовнішні процеси, що відбуваються в нашій країні.

Величезних змін зазнав і ринок нерухомості, який характеризується високою конкуренцією та величезним впливом зовнішнього середовища на діяльність підприємств, що розвиваються на даному ринку.

Метою даної роботи є розробка алгоритму визначення цін на об'єкти житлової нерухомості міста Дніпро задля забезпечення сталого економічного розвитку підприємства-учасника ринку з урахуванням особливостей та викликів сьогодення.

Конкретизація задач дослідження:

1. Дослідити теоретичний матеріал, необхідний для проведення дослідження;
2. Провести аналіз фінансової та економічної діяльності підприємства;
3. Зробити кластерний аналіз;
4. Побудувати регресійні залежності;
5. Створити механізм класифікації досліджуваних об'єктів житлової нерухомості;
6. Перевірити роботу створеної моделі.

Об'єктом дослідження виступає ринок житлової нерухомості.

Предметом дослідження є ціни на житло у місті Дніпро.

Для дослідження даної предметної області використані аналітичні методи для оцінки фінансово-економічного стану підприємства, кластерний аналіз, класифікація та регресійна залежність з використанням нейронних сіток.

Розрахунки проводилися з використанням табличного процесора Microsoft Excel та пакету статистичного аналізу Statistica 10.

Інформаційною базою є документи статистичної і бухгалтерської звітності підприємства, статистичні матеріали про ринок нерухомості України, публіцистичні та наукові видання, статті та інтернет ресурси.

Практичне значення результатів дослідження полягає в їх використанні в економічній роботі підприємства ТОВ «АРАГОРН», що підтверджено рецензією з підприємства.

Особистий внесок здобувача в розробку теми дослідження: наукові результати, які захищаються, отримані самостійно, без співавторів.