

اسم الطالب: - عمرو خالد أحمد عبدالعليم - الدرجة: الماجستير
عنوان الرسالة: نمذجة العوامل المؤثرة على استخدامات الأراضي وقيمة العقارات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية
المشرفون: ١- ا.د. أيمن محمد إسماعيل --
٢- أ.م. د. شيماء أحمد مجدي
قسم: الهندسة المعمارية
تاريخ منح الدرجة من مجلس الكلية: / /

ملخص الرسالة

في هذه الأيام يمر العالم بنقلة كبيرة ومتطورة في مجالي التخطيط والعمران، فمعظم المدن حول العالم تشهد نموا كبيرا في تعداد السكان مما يجعل المخططين يعانون من تداخل مجالات ومكونات النمو العمراني متضمنة كثافات السكان، الخدمات، وشبكات الحركة . ولأن أي مدينة تتألف من عناصر مختلفة تكونها، فالشوارع، والمباني، والمساحات المفتوحة والمغلقة كلها تعتبر المكونات الرئيسية لشكل المدينة . وعلى ذلك فإن كل مدينة متميزة يكون لديها تشكيلها المتميز وروحها الفريدة التي تجعلها متفردة في ذاتها ، وهوية أي مدينة تنعكس على تشكيل الموقع العام والفراغات المفتوحة والمغلقة . ٧.

بمرور الوقت تم القيام بمحاولات عديدة للوصول إلى طريقة لاحتساب القيمة الاقتصادية للعقار أو الأرض، ولكن وجدت بعض المشاكل: أولا: أنه يوجد أكثر من عنصر يؤثر على عملية التقييم وأن بعض هذه العناصر غير قابلة للقياس ومتغيرة بمرور الزمن وتختلف حسب المكان . ثانيا: أن أسعار الشقق السكنية تخضع بشكل كبير لسوق العقارات والملاك . ثالثا: غياب التحديث الرقمي والحاسبي عن قواعد بيانات السوق يصعب عملية تقييم العقارات . ولذلك فإن استخدام قواعد البيانات والحواسب يسهل عمل خريطة أساسية لتحليل العناصر بشكل أكثر دقة، وعن طريق معرفة العناصر المؤثرة على قيمة أي عقار مثل القرب من الشوارع الرئيسية أو السوبرماركت أو واجهة الشارع أو المسافة إلى مركز المدينة أو غيرها يمكن احتساب قيمة العقار .

يهدف البحث إلى دراسة العناصر المؤثرة على قيمة أي عقار وتفكيكها إلى عناصر مفردة تكون قابلة للقياس . وهو يعتبر خطوة أولية لاستنتاج معادلة لقيمة أي عقار سكني . أهداف البحث تتمثل في : دراسة تأثير شبكات الشوارع على قيمة العقار، استنتاج معادلة لقيمة أي عقار سكني في المدن الحضرية غير الريفية، ومقارنة مقدار تأثير العناصر المختلفة .

اسم الطالب: - عمرو خالد أحمد عبدالعليم - الدرجة: الماجستير
عنوان الرسالة: نمذجة العوامل المؤثرة على استخدامات الأراضي وقيمة العقارات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية

المشرفون: ١- ا.د. أيمن محمد إسماعيل --
٢- أ.م. د. شيماء أحمد مجدي

قسم: الهندسة المعمارية
تاريخ منح الدرجة من مجلس الكلية: / /

يتبنى هذا البحث مدخلا كميًا يتضمن طرق حسابية ورقمية لتقييم العقار والتي تتضمن عناصر مختلفة، وهذا المدخل يعطي أقرب قيمة لأي عنصر يؤثر على قيمة المبنى وبالتالي العقار . يستخدم في الرسالة طريقة التحليل الفراغي لدراسة النسق المكاني ويقوم بتطبيق طريقة (Segment Angular Integration Analysis) لتحليل نسق الشوارع، ويستخدم (Regression Analysis) لمقارنة تأثير العناصر المختلفة .
