

АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ В УСЛОВИЯХ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКИ

Абдуханова Наталья Геннадьевна

кандидат экономических наук,

доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»

Казанского государственного архитектурно-строительного университета

г.Казань, Россия

Тимофеева Алина Николаевна

Студент-магистр

Казанского государственного архитектурно-строительного университета

г.Казань, Россия

АННОТАЦИЯ

В данной статье подробно рассмотрены основные методы оценки градостроительной ценности территории: метод экспертной оценки территории; метод аналогов; метод комплексной оценки территории на основе факторов; метод оценки градостроительной ценности территорий по одному доминирующему фактору. Проведен анализ плюсов и минусов каждого метода оценки градостроительной ценности территории. Выделены эффективные и неэффективные методы оценки, представлено обоснование причин отнесения данных методов к той, или иной категории эффективности.

ABSTRACT

This article discusses in detail the main methods for assessing the town-planning value of the territory: the method of expert assessment of the territory; method; analogous method of complex assessment of the territory based on factors; a method for assessing the urban planning value of territories by one dominant factor. The analysis of the pros and cons of the method for assessing the urban planning value of the territory is carried out. Highlighted and substantiated effective and ineffective methods of assessment.

Ключевые слова: градостроительная ценность, методы оценки, комплексная оценка, экспертная оценка

Keywords: urban planning assessment, assessment methods, comprehensive assessment, expert assessment

Эффективная оценка градостроительной ценности территории - это важная составляющая эффективности использования территорий органами власти, местного самоуправления, частными лицами для различных целей.

Для оценки градостроительной ценности территории используются ряд методов, которые основываются на экспертной оценке. От выбранного метода оценки зависит эффективность полученного результата.

Градостроительная ценность территории – это «мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию» [2, с.21].

В настоящее время нет утвержденной единой методики оценки градостроительной ценности территорий [1, с.4]. Существуют авторские методические подходы к их оценке. В основе своих методик они используют интегральный метод бальной оценки ценности территории и метод экспертных оценок.

В учебном пособии к.т.н. А.М. Лелюхина выделяется четыре основных метода оценки градостроительной ценности территории.

1. Метод экспертной оценки территории (в данный метод к.т.н. А.М. Лелюхина включает и метод интегральной бальной оценки). Данный

метод заключается в том, что сначала выделяются факторы градостроительной ценности, после чего оценивается влияние каждого фактора по бальной шкале, далее производится расчет интегральной бальной оценки по формуле 1 [7, с.17]:

$$S = \frac{\sum_{i=1}^n F_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \quad \text{где (1)}$$

S_i - ценность участка в баллах,

F_i - ценность в баллах по каждому фактору,

K_i - вклад i -го фактора в ценность участка в %,

I - номер фактора.

Далее получаем значение расчетного показателя, чем он будет выше, по сравнению с другими градостроительными территориями, тем выше его ценность.

Рассмотрим пример оценки градостроительной ценности территории по методу экспертной оценки с применением интегральной бальной оценки.

Например, необходимо оценить градостроительную ценность территории в N местности с численностью населения 100 тыс. человек. Выявим факторы, влияющие на градостроительную ценность территории экспертным путем в таблице 1.

Таблица 1.

Факторы, влияющие на градостроительную ценность территории в N местности		
Факторы	Факторы ценности участка, %	Ценность в баллах по каждому фактору
1. Транспортная доступность	30	6
2. Развитие соцкультбыта	15	5
3. Развитие инженерных инфраструктур	30	4
4. Экологическое состояние	20	1
5. Историко-архитектурная значимость	5	6

В таблице 1 выделены пять факторов, они выявляются экспертных путем, бальная оценка факторов также проводится экспертным методом. Расчёт градостроительной ценности территории представлен ниже.

$S_{\text{ценность участка}} = (6 \cdot 30\% + 4 \cdot 30\% + 5 \cdot 15\% + 1 \cdot 20\% + 6 \cdot 5\%) / 100 = 3,9$ баллов.

Таким образом, градостроительная ценность территории N местности равно 3,9 баллов.

2. Метод аналогов. Данный метод имеет схожие черты с экспертным методом, так как также основывается на субъективизме. Метод использования аналогов заключается в поиске и использовании сходства, подобия градостроительных территорий и их сопоставлении с другими аналогичными объектами. На основе знаний и опыта эксперта определяется ценность градостроительной территории. Данный метод является один из быстрых методов оценки ценности градостроительной ценности территорий.

3. Метод комплексной оценки территории на основе факторов. Данный метод предлагает использовать для оценки градостроительной ценности территорий в своей статье Е.В. Балабенко [2, с.23]. Автор выделяет пять этапов оценки градостроительной ценности территории для жилищного строительства.

На первом этапе используется анализ земельнооценочных единиц (оценочные районы) территориально и функционально определенных образований, в пределах которых в дальнейшей осуществляется сбор и обработка информации для расчета коэффициентов качества территории.

На втором этапе выделяются экономико-планировочные зоны территории населенного пункта с учетом факторов, например, неоднородность функционально-планировочных

качеств территории, доступность до центра населенного пункта; уровень инженерного обеспечения и благоустройства территории и т.п. Кроме того, рассчитываются интегральные индексы градостроительной ценности территории по факторам.

На третьем этапе используется метод экспертных оценок, проводится присвоение баллов к факторам.

На четвертом этапе выявляются локальные коэффициенты и переделывается значение локальных коэффициентов, расчет проводится на основе второго этапа оценки. Применение локальных коэффициентов в дальнейшем при оценке отдельных земельных участков должно осуществляться специалистами местных земельных отделов [2, с.38].

На пятом этапе осуществляется сравнение в выделенных экономико-планировочных зонах усредненных показателей экспертной оценки конкретной зоны, зональных и локальных факторов [2, с.38].

4. Метод оценки градостроительной ценности территорий по одному доминирующему фактору. Этот метод является одним из простых методов, так как оценка заключается в фокусировки внимания только на один важный фактор, который определяется экспертом индивидуально. В основном таких фактором является назначение территорий. Данный метод используется редко, так как он не учитывает множество других факторов, которые могут существенно влиять на градостроительную ценность территории [7, с.18].

Проведем анализ эффективности использования каждого из этих методов. Для этого проанализируем плюсы и минусы применения каждого в таблице 2.

Таблица 2.

Сравнительный анализ методов оценки градостроительной ценности территории		
Метод оценки	Плюсы	Минусы
Метод экспертной оценки территории	Быстрота оценки (экономия времени) Учет влияния разных факторов Простота расчета Отсутствия необходимости в наличии точных данных для расчета	Зависимость от квалификации и опыта эксперта Субъективность эксперта Использование только ограниченного количества методов для оценки
Метод аналогов	Быстрый способ оценки Возможность использования результатов прошлой оценки	Субъективизм Не все территории возможно сравнить Используется только один метод оценки Поиск аналогичного проекта может занимать время.
Метод комплексной оценки территории на основе факторов	Включает в себя сразу несколько методов оценки Учитывает влияние разных факторов Уменьшает риски просчета и ошибки в оценке Возможность использования квалификации эксперта Необязательность точных данных для расчета	Длительное время оценки Требуется квалифицированный эксперт
Метод оценки градостроительной ценности территорий по одному доминирующему фактору	Быстрый метод оценки Помогает сфокусироваться на одном важном факторе Не нужны точные данные для оценки	Не учитывает другие факторы, которые могут оказывать существенное влияние на градостроительную ценность территории Субъективизм в выявлении одного превалирующего фактора Большие риски в проведении оценки Используется лишь один метод оценки

В результате анализа в таблице 2 выявлено, что каждый из этих методов возможно использовать, так как в каждом из них требуется экспертная оценка. Однако их эффективность оценки градостроительной ценности территории будет разная. Наиболее эффективным методом оценки будет метод комплексной оценки территории.

Так как данный метод снижает уровень риска в оценке, включает в себя сразу несколько методов оценки, учитывает влияние разных факторов. Однако, данный метод требует большего количества времени для оценки градостроительной ценности территории, по сравнению, с другими методами, а также требуется высокая квалификация эксперта, который будет проводить оценку. Данную методику в своей работе использовал Е.В. Балабенко. По его мнению, данный метод помогает комплексно и эффективно оценить градостроительную ценность территории, минимизировав при этом существующие риски ошибки [2, с.39].

Самым неэффективным методом является метод оценки градостроительной ценности территории по одному доминирующему фактору. Главным минусом данного метода – это то, что он не учитывает влияние других факторов, которые могут существенно влиять на оценку градостроительной ценности территории, связи с этим повышенный риск неадекватной оценки.

Метод экспертной оценки является наиболее популярным. Автор научной статьи И.В. Григорьев предлагает использовать именно этот метод, так как он учитывает ряд факторов, которые дают возможность экспертным путем и на основе интегральной бальной оценке дать эффективную оценку градостроительной ценности территории [4, с.42]. Он в своей диссертации выделяет критерии для оценки, которые формируются в форме дерева. На первом уровне выделяются три критерия, один из которых градостроительная ценность территории. На втором уровне они рассматриваются более подробно.

К методике И.В. Григорьева к.э.н. Н.Г. Абдуханова и Г.Д. Камалетдинова предлагают добавить фактор – кадастровая стоимость, так как данный фактор является «ценообразующим фактором стоимости земли» [1, с. 5].

На каждом уровне критерии включают в себя более подробные характеристики. Данный метод не является самым эффективным, так как имеет ряд минусов: зависимость от квалификации и опыта эксперта; субъективность эксперта; использование только ограниченного количества методов для оценки.

Метод аналогов является третий по эффективности метод, так как при высокой квалификации эксперта и наличии материалов аналогичной оценки градостроительной территории, возможно быстро и эффективно оценить градостроительную ценность. Однако, если нет соответствующего аналога оценки, то использование данного метода становится невозможным.

Таким образом, существует четыре основных метода оценки градостроительной ценности территории: метод экспертной оценки территории; метод аналогов; метод комплексной оценки территории на основе факторов; метод оценки градостроительной ценности территорий по одному доминирующему фактору. Для использования каждого из этих методов требуется экспертная оценка, несмотря на это данные методы имеют разную эффективность в оценке градостроительной ценности территорий.

Наиболее эффективным методом оценки будет метод комплексной оценки территории. Так как данный метод снижает уровень риска в оценке, включает в себя сразу несколько методов оценки, учитывает влияние разных факторов. Данный метод требует большего количества времени для оценки, по сравнению с другими методами.

Самым неэффективным методом оценки является оценка градостроительной ценности территории по одному доминирующему фактору, потому что данный метод оценивает градостроительную ценность ориентируясь только на один фактор, тогда как существует огромное количество других факторов, которые могут существенно влиять на оценку территории.

Эффективным методом оценки может быть метод аналогов, но только в том случае, если эксперт имеет хороший опыт оценки имеется материал аналогичной оценки градостроительной территории. Также можно использовать метод экспертных оценок, так как он учитывает ряд факторов, которые дают возможность экспертным путем и на основе интегральной бальной оценке

дать эффективную оценку градостроительной ценности территории.

Список литературы

1. Абдуханова Н.Г. Методические особенности определения градостроительной ценности территории // Экономические науки. – 2019. №3 (60). С.4-5.
2. Балабенко Е.В. Методический подход к оценке эффективности использования территории для жилищного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2017. – Т. 7. № 4 (23). С. 21-39.
3. Береговских А.Н. От градостроительства к градоустройству: монография / А.Н. Береговских. – Омск, 2018 – С. 424.
4. Григорьев И.В. Типологические особенности формирования высотных многофункциональных жилых комплексов: Дисс.канд. архитектуры. – М., 2003.
5. Дмитриева Н.Н. Градостроительная ценность территории города // Фотинские чтения. – 2017. № 1 (7). С. 90-93.
6. Кривогино Д.Н. Оценка градостроительной ценности территории // Master's Journal. – 2019. № 2. С. 69-79.
7. Лелюхина А.М. Технология оценки городских земель // Учебное пособие. Изд. 1-е – М.: МИИГАиК, 2000 – 87 с.
8. Павлова Л.И. Градостроительные приоритеты и анализ ценности территории // Градостроительство. – 2019. № 6 (64). С. 54-57.
9. Пономарев И.В. Архитектурно-градостроительная деятельность и социально-экономическая ценность городской территории // автореферат дис. ... кандидата архитектуры / Урал. гос. архитектурно-худож. акад.. Екатеринбург, - 2000.
10. Сеницына И.А. Познание ценности территории в градостроительном анализе среды // В книге: Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ. Тезисы докладов международной научно-практической конференции, профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. – 2018. С. 409-410
11. Юсупова Э.А. Потенциал территории: от градостроительного до экономического [Электронные ресурсы] // Инновационная наука. – 2017. №4 -1. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/potentsial-territorii-ot-gradostroitel'nogo-do-ekonomicheskogo> (дата обращения: 01.11.2021).