

Краткие сообщения

УДК 711.4-122+711.2

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

А.А. Горбатенко

Рассмотрены методы оценки городских территорий, проведен обзор подходов к оценке городских земель, проанализированы факторы массовой оценки городских земель, изучены градостроительная и рентная оценки земель, приведены их основные принципы.

Ключевые слова: градостроительство, оценка городских территорий, комплексная градостроительная оценка, рентная оценка, земельный кадастр, градостроительное проектирование, рентные коэффициенты, коэффициенты относительной градостроительной ценности.

Западный опыт исследований по проблеме стоимости городских земель насчитывает более 100 лет. Блестящий анализ основных разработок за период с 1890 г. по 1970-е гг. сделан в работе Пьера Мерлена «Город. Количественные методы изучения» [1]. Он рассматривает персонально работы А. Маршалла, Р. Харда, Р. Ратклиффа, Л. Уинго, У. Алонсо, Р. Мейера и др. и приходит к следующим выводам: «Несмотря на различия в подходах, все рассмотренные модели сходятся в акцентировке значения времени, расходуемого на передвижения, тем самым показывая, что вопрос о цене земельных участков в городе нельзя рассматривать в отрыве от развития транспортных средств» [2].

Первый в отечественной практике опыт массовой оценки городских земель был осуществлен во второй половине 1980-х годов в Москве. Была разработана схема экономического зонирования территории города, включавшая 5 кольцевых зон. Для каждой зоны устанавливались ставки налогообложения и арендных платежей. Отсутствие в стране специалистов, опыта, собственной школы и методических разработок побудило искать их в зарубежном опыте. Действующая у нас в настоящее время система подготовки оценщиков была создана американскими специалистами и представляет американскую методическую школу. В начале 1990-х годов переведенные на русский язык работы Дж.К. Эккерта, Генри С. Харрисона и Дж. Фридмана за короткое время стали классикой [3].

Практика отечественной оценки в известной мере следует зарубежным методам. Таковы работы Н.В. Калининой, тесно сотрудничающей с Дж. Эккертом [4]. В то же время существует значительное число собственных методических разработок, из которых наибольшую известность приобрели работы А.А. Сегединова и С.И. Кабаковой [5]. Методические подходы к оценке городских территорий обоих авторов во многом схожи и характеризуются следующими чертами:

– преимущественный учет «зарытого капитала», балансовой стоимости инженерных сетей в границах территориальных элементов (например, кварталов);

– частичный учет местоположения данного территориального элемента в городе через расстояние до центра города;

– ручная техника оценки в табличной форме без использования формульных соотношений и компьютерных программ.

Дальнейшее изучение проблемы привело отечественных ученых к совершенствованию методических разработок в оценке городских территорий. Так, например, по мнению А.П. Ромма [6] в массовой оценке городских земель должны учитываться все основные факторы, влияющие на оценку с позиций различных видов функционального использования:

– локализационные факторы (физико-географические и инженерно-геологические характеристики территории: рельеф, несущая способность грунтов, гидрогеология, карстовые явления, сейсмика и т. д.);

– экологические факторы (загрязненность окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненность почв);

– факторы стоимости отчуждения из-под существующего использования;

– коммуникационные факторы (затраты времени людей на передвижения в городе и затраты на пассажиро- и грузоперевозки);

– инфраструктурные факторы (учет предшествующих вложений в локальную (внутриквартальную) и общегородскую транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру);

– факторы престижа и репутации районов города с позиций различных функций.

В настоящее время градостроительная оценка территории ведется по совокупности рассмотренных выше факторов. Совокупность пофакторных

картографических и табличных материалов во многих случаях называют комплексной градостроительной оценкой.

Оценка стоимости городских земель необходима как для градостроительного проектирования, так и для земельного кадастра. Сходство градостроительной и земельно-кадастровой оценок состоит в том, что в обоих случаях оценивается функциональная стоимость городских земель, определяемая указанными факторами и возможностью единого методического подхода. Главное различие заключается в том, что градостроительная оценка ведется с позиций предстоящих затрат на строительство и потерь в процессе функционирования города, и наилучшими считаются территории, освоение и использование которых влечет за собой наименьшие затраты и потери. Земельно-кадастровая оценка имеет принципиально рентный характер, и наилучшими считаются территории, освоение и использование которых влечет за собой наибольшие выгоды в смысле максимизации доходов. Это означает, что земельно-кадастровая оценка в принципе может быть получена из градостроительной оценки путем определенных преобразований [6].

Рельеф стоимости городских территорий, непосредственно связанный с условиями сообщений и оцениваемый с градостроительной (затратной) позиции, представляет собой чашу с дном в центре города и с микрорельефом стенок, формируемым транспортными магистралями и локальными центрами.

С земельно-кадастровой (рентной) позиции рельеф стоимости в принципе представляет собой ту же чашу, но перевернутую дном вверх. Он имеет общий характер горного массива с главной вершиной в центре города и склонами, понижающимися по направлению к городской периферии.

Если рассматривать основные принципы градостроительной и рентной оценки территории, то по А.П. Ромму [6], они сформулированы следующим образом.

1. Стоимость земель определяется как совокупностью ситуационных факторов: физико-географических, инженерно-геологических, экологических, экономико-географических, градостроительных, так и видом использования, с позиций которого она определяется.

2. Факторы внутригородского местоположения делятся на две группы: факторы локального местоположения и факторы общегородского местоположения. К первой группе факторов относятся рельеф, уровень залегающих грунтовых вод, сейсмика, несущая способность грунтов, локальная обеспеченность инженерными сетями, необходимость отчуждения земель из-под существующего использования, экологические факторы. Ко второй группе относятся факторы общегородской функционально-планировочной ситуации: существующее функциональное использование городских

территорий, система объектов обслуживания населения, улично-дорожная сеть и система городского транспорта, совокупность линейных и территориальных объектов, представляющих собой препятствия для передвижений.

3. Любое изменение городской функционально-планировочной ситуации отражается на оценке конкретного территориального элемента тем сильнее, чем территориально ближе оно к этому элементу.

4. Градостроительная оценка территории формулируется в терминах предстоящих затрат и потерь. Она представляет собой матрицу с числом строк, равным числу оцениваемых элементов территории (кварталов), и числом столбцов, равным числу базовых функций. Произвольный элемент матрицы представляет собой совокупные предстоящие затраты и потери, связанные с предположительным использованием данного элемента территории под данную базовую функцию.

Конкретный столбец матрицы градостроительной оценки есть не что иное, как градостроительная оценка территории с позиций данной функции. Наилучшим из всех городских кварталов с позиций данной функции является тот элемент (квартал), в котором эти совокупные затраты будут наименьшими, а наихудшим – тот, в котором они будут наибольшими.

5. Кадастровая оценка городских земель представляет собой их оценку в терминах потенциального рентного дохода и формируется путем серии рентных преобразований матрицы градостроительной оценки территории. Рента есть стоимостное выражение выгод, доставляемых локальными характеристиками и местоположением данного квартала по сравнению с наихудшим кварталом. Максимум ренты соответствует тому кварталу, в котором градостроительная оценка (совокупные затраты и потери) наименьшая, а минимум ренты – тому кварталу, в котором градостроительная оценка наибольшая.

6. Данные по существующей функционально-планировочной структуре города могут быть использованы для оценки, используемой в целях налогообложения, и установления ставок арендных платежей (предплановая оценка).

7. Кадастровая оценка включает три иерархических уровня представления: уровень оценки земельных участков, уровень оценки кварталов и уровень территориально-экономического зонирования.

Основное значение комплексной градостроительной оценки территории заключается в показателях ее компонентов, которые, будучи сгруппированными целесообразным и логичным образом, позволяют сопоставлять рациональные варианты проектных решений при размещении строительства в плане города.

Коэффициенты относительной ценности определяются путем проведения факторного анализа

Краткие сообщения

всех влияющих на стоимость земли параметров, которые характеризуют уровни обеспечения территорий объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также архитектурно-ландшафтное и экологическое состояние.

Окончательные значения интегральных рентных коэффициентов и коэффициентов относительной градостроительной ценности определяются с учетом территориальных, планировочных, инженерно-строительных и иных ограничений развития функций для каждой конкретной зоны города.

Литература

1. Мерлен, П. Город. Количественные методы изучения / П. Мерлен; пер. с фр. О.К. Парчевского; под ред. и с послесл. Ю.В. Медведкова. – М.: Прогресс, 1977. – 263 с.

2. Ромм, А.П. Кадастровая оценка городских земель: методические основы и инструментальные средства / А.П. Ромм // Вопросы оценки. – 1997. – № 3. – С. 16–20.

3. Ромм, А.П. Основные принципы оценки городских земель / А.П. Ромм // Аудиторские ведомости. – 1998. – № 12. – С. 32–37.

4. Кочетков, Ю. Компьютерная массовая оценка в России: первые результаты / Ю. Кочетков, Н. Калинина // Научный парк. – 1998. – № 1. – С. 2–8.

5. Кабакова, С.И. Экономические проблемы использования земель в строительстве / С.И. Кабакова. – М.: Стройиздат, 1981. – 156 с.

6. Ромм, А.П. Методические основы оценки городских земель / А.П. Ромм // Аудиторские ведомости. – 1999. – № 3. – С. 61–74.

Горбатенко Анастасия Александровна, аспирант кафедры «Градостроительство», Южно-Уральский государственный университет. E-mail: a_gorbatenko@mglr.ru.

Bulletin of the South Ural State University
Series “Construction Engineering and Architecture”
2013, vol. 13, no. 1, pp. 84–86

METHODS OF URBAN AREAS QUALITY EVALUATION

A.A. Gorbatenko

The article considers methods of urban areas evaluation; gives a review of approaches to the city lands evaluation; analyzes factors of urban lands large-scale evaluation; studies urban-planning and rental appraisal of lands; gives their basic principles.

Keywords: urban planning, evaluation of urban areas, complex urban planning evaluation, rental appraisal, land cadastre, urban design, rental coefficients, coefficients of relative urban planning value.

Gorbatenko Anastasia Aleksandrovna, postgraduate student of Urban Planning Department, South Ural State University. E-mail: a_gorbatenko@mglr.ru.

Поступила в редакцию 28 февраля 2013 г.