

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Абдуханова Наталья Геннадьевна,

кандидат экономических наук, доцент

доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

г. Казань

Камалетдинова Гузелия Дамировна

магистрант кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

г. Казань

[DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2019.10.60.4-5](https://doi.org/10.31618/ESU.2413-9335.2019.10.60.4-5)

АННОТАЦИЯ.

Градостроительная ценность – комплексная оценка оптимального функционирования территории. В данной статье рассмотрено понятие градостроительной ценности и факторы, влияющие на нее. Изучены и проанализированы существующие методики определения градостроительной ценности. В результате предложен вариант дополнения методики расчета градостроительной ценности с помощью кадастровой стоимости объекта недвижимости.

ABSTRACT.

Town-planning value is a comprehensive assessment of a territory's optimal functioning. This article deals with the concept of town-planning value and factors that have certain impact on it. The available methods of determining the town-planning value are studied and analyzed. As a result, the option of addition of the calculation method of town-planning cost by means of cadastral cost of the real estate object is offered.

Ключевые слова: градостроительная ценность, генплан, факторы градостроительной ценности, методология оценки ценности территории, кадастровая стоимость.

Key words: town-planning value, General plan, factors of town-planning value, methodology of an assessment of value of the territory, cadastral cost.

Градостроительная ценность это мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

На сегодняшний день нет утвержденной методики определения градостроительной ценности территории городского пространства. Изучением данного вопроса занимались такие специалисты как, И.В. Григорьев [3], А.Н. Береговских [2], С.И. Кабакова [4], А.П. Ромм [6].

Как правило, освоение территории осуществляется на основе генерального плана города. Генплан разрабатывается в соответствии с целями и задачами города в среднем на 5-10 лет.

Неотъемлемыми частями генерального плана должны стать механизмы его реализации – три программы комплексного развития городских инфраструктур: транспортной; коммунальной; социальной.

Все три программы предусмотрены законодательно как Градостроительным кодексом РФ, так и федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления».

Каждый этап реализации генплана должен показывать, как изменяются целевые стратегические показатели, и насколько город приближается к принятым нормативами градостроительного проектирования, которые были разработаны исключительно в целях обеспечения возможности достижения стратегических целевых показателей [1].

На градостроительную ценность территорий под многоэтажную застройку влияют следующие характеристики:

1. Транспортная доступность.
2. Близость к детским сада, школам, объектам здравоохранения.
3. Близость к остановкам общественного транспорта.
4. Близость к магазинам, торговым центрам.
5. Наличие открытых, многоуровневых парковок.
6. Уровень благоустройства и инженерных коммуникаций.
7. Экологическое состояние территории.
8. Близость к спортивным объектам (фитнес центрам, бассейнам).

Рассмотрим методологию оценки ценности территории, предложенную И.В. Григорьевым. Критерии для оценки формируют собой древо. На каждом уровне критерии включают в себя более подробные характеристики.

На первом уровне установлены три категории ценности:

- градостроительная ценность;
- социально-функциональная ценность;
- социально-экономическая ценность.

На втором уровне каждая из категорий рассматривается более подробно.

Градостроительная ценность включает следующие параметры:

1. Территориальный фактор.

2. Общегородская ценность.
3. Архитектурно-планировочные решения.

Социально-функциональная ценность состоит из таких свойств как:

1. Функционально-планировочное соответствие градостроительным условиям.
2. Оптимальность организации жилой группы.

Социально-экономическая ценность подразделяется на:

1. Социально-экономический фактор.
2. Экологический фактор.
3. Психологический фактор.

На 3 уровне более подробно конкретизируются параметры второго уровня.

Для расчета ценности все параметры кодируются для размещения их на многоуровневом древе:

1-й уровень – категория ценности $i = 1-3$;

2-й уровень – параметры категории ценности $j = j(i)$;

3-й уровень – оценка факторов, характеризующих параметры категории ценности $k = l(j)$.

Для расчета интегрального показателя ценности (Ξ) в каждом узле соответствующего уровня (с первого по третий) суммируются интегральные составляющие, которые вычисляются путем умножения балльной оценки параметров последующего уровня на их веса в узле предыдущего уровня.

Данная методика описывается формулой:

$$\Xi = \sum_{i=1}^n V_i \left(\sum_{j=1}^{n_{ij}} V_{ij} \left(\sum_{k=1}^{n_{ijk}} V_{ijk} l_{ijk} \right) \right),$$

где n – количество веток древа, исходящих из узла соответствующего уровня (на первом уровне $n = 3$)

V – вес параметров последующего уровня в узле предыдущего уровня;

l – значимость факторов, характеризующих параметры категории ценности.

Нужно отметить, что сумма узлов на всех уровнях равна 1 [5].

На наш взгляд, данную методику можно дополнить еще одним немаловажным фактором таким как – кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость на сегодняшний день является ценообразующим фактором стоимости земли. На ее основе рассчитывается земельный налог, ставка арендной платы за землю, налог на имущество.

Кадастровая стоимость рассчитывается посредством проведения государственной оценки, и чем она выше, тем большую градостроительную ценность имеет земельный участок.

В связи с изменением расчета налога на имущество на основе кадастровой стоимости, а не от инвентаризационной как было до 2014 года, участились случаи оспаривания кадастровой стоимости зачастую для снижения земельного налога.

Таким образом, предлагаемая нами четвертая категория ценности – кадастровая стоимость, будет включать в себя следующие параметры:

1. Местоположение участка.
2. Категория земли и вид разрешенного использования.
3. Площадь участка.
4. Средняя стоимость земли в данном регионе.
5. Инфраструктура.

Получим формулу, где число веток древа, исходящих из узла уровня увеличено до 4:

$$\Xi = \sum_{i=1}^n V_i \left(\sum_{j=1}^{n_{ij}} V_{ij} \left(\sum_{k=1}^{n_{ijk}} V_{ijk} l_{ijk} \right) \right),$$

где n – количество веток древа, исходящих из узла соответствующего уровня (на первом уровне $n = 4$)

V – вес параметров последующего уровня в узле предыдущего уровня;

l – значимость факторов, характеризующих параметры категории ценности.

Таким образом, можно выделить прямую зависимость градостроительной ценности от кадастровой стоимости. Данные параметры позволяют рассчитывать функциональную стоимость городских земель, определенные уникальные характеристики и позволяют выстроить единый методический подход комплексной оценки градостроительной ценности территории. Предложенная методика позволяет выявить градостроительные особенности неиспользуемых земель и возможность оптимального функционирования застроенных земель с позиции технико-экономических, социальных, экологических и архитектурно-планировочных факторов.

Список литературы

1. Береговских А.Н. От градостроительства к градоустройству: монография / А.Н. Береговских. — Омск, 2018 — С. 424.
2. Береговских А.Н. Повышение качества градостроительных решений на основе применения методов оценки их экономической эффективности. 2011 – С. 20-24.
3. Григорьев И.В. Типологические особенности формирования высотных многофункциональных жилых комплексов: Дисс.канд. архитектуры. М., 2003
4. Кабакова С.И. Градостроительная оценка территорий городов. М.: Стройиздат, 1973 – С. 152.
5. Марченкова С.В. Методика оценки социальной эффективности многофункциональных жилых комплексов // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Экономика. 2012. № 4 (16). – С. 102-106.
6. Ромм А.П. Методические основы оценки городских земель // Аудиторские ведомости. 1999. №3. – С.61-74.

АНАЛИЗ СТРАТЕГИЙ ИННОВАЦИОННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В ДАНИИ

*Безбородова Александра Сергеевна**Аспирант Российского Экономического Университета имени Г.В. Плеханова,**специальность Мировая Экономика,**Менеджер по логистике ООО «Ренус Интермодал Системс»**г. Москва***АННОТАЦИЯ.**

В данной статье исследуются и анализируются стратегии и методы работы датских предприятий, разрабатывающих новые идеи и работающих с новыми типами инноваций. Характеризуются особенности поведения датских компаний в условиях глобальной конкуренции.

ABSTRACT.

This article explores and analyzes the strategies and methods of work for Danish companies developing new ideas and working with new types of innovations. Characterized by the behavior of Danish companies in global competition.

Ключевые слова: инновации, инновационный потенциал, разработки, Дания, глобализация, эффективность

Key words: innovations, innovation potential, development, Denmark, globalization, efficiency

В инновационном индексе Bloomberg 2018 года Дания заняла восьмое место как одна из самых инновационных стран в мире, второе место в мире по количеству исследований и шестое место в мире по интенсивности НИОКР.

Важно изучать стратегию работы инновационных предприятий в Дании, так как они являются одними из наиболее эффективно функционирующих.

Тема исследования является достаточно актуальной в связи с тем, что на данном этапе Россия достаточно часто обращается к опыту Дании, как к стране «инновационному лидеру». Практическая значимость обусловлена тем, что российские предприятия могут перенять наиболее успешные и эффективные методы работы инновационных предприятий Дании.

Рыночная экономика Дании характеризуется развитой промышленностью с ведущими мировыми фирмами в области фармацевтики, морских перевозок и возобновляемых источников энергии, а также высокотехнологичным сельскохозяйственным сектором.

На январь месяц 2019 года в Дании функционирует около 50 350 компаний

Предприятия-производители Дании сталкиваются с ужесточением глобальной конкуренции на мировом рынке, что ведет к созданию новых продуктов, услуг, поиску решений, которые могут иметь коммерческую ценность.

Глобализация предоставляет датским предприятиям новые возможности и новые проблемы. За счет глобализации у датских компаний появляется возможность доступа к странам, которые открывают свои рынки для мировой экономики, что увеличивает число потенциальных потребителей. В то же время предприятия из других стран также хотят использовать в своих целях увеличение рыночного потенциала. Для того, чтобы датские предприятия были конкурентноспособными на рынке, они должны поставлять продукцию и предоставлять услуги, которые будут пользоваться спросом со стороны как датских, так и иностранных потребителей.

Предприятие должно производить инновационную продукцию, однако, глобальная конкуренция среди инновационных предприятий также усиливается, что неуклонно ведет к повышению требований к способности датских предприятий разрабатывать уникальные новые продукты и услуги.

Исследования показывают, что предприятия, которые инвестируют в разработку инновационных продуктов достигают положительных финансовых результатов. Предприятия могут разрабатывать и запускать разные виды инноваций, связанные с различными аспектами их бизнес-моделей. Это может включать новые продукты (товары и услуги), новые процессы (процессы производства, процессы распределения и логистики), новые организационные формы (изменения в структуре управления, поток информации внутри предприятия, сотрудничество с внешними партнерами и т. д.), а также новые виды продаж и методы маркетинга.

Когда предприятия вводят инновации, они могут использовать несколько разных подходов в разработке новых решений. Ранее, акцент делался на то, как исследования способствуют разработке инноваций и стимулируют рост. __ ++

Около 8 тысяч компаний (16% от числа всех компаний в Дании) работают над тем, чтобы разрабатывать инновации на основе уже выявленных потребностей. Для сравнения всего 3 500 компаний (7% от числа всех компаний Дании) используют в работе методы по выявлению еще невыявленных и скрытых потребностей и считают их частью инновационного процесса.

12 600 компаний (25% от числа всех компаний в Дании) создают инновации на основе открытого метода, при котором свободные данные и информация вне компании могут использоваться компанией для собственных разработок. Самый распространенный среди датских предприятий способ использования открытых инноваций – это сотрудничество в инновационной деятельности (используется 16% от числа всех компаний Дании). В среднем 12% компаний приобретают инновации за счет покупки лицензионных прав и непатентованных ноу-хау,