

теоретического исследования и экспериментальной работы была установлена и подтверждена система зависимостей между организацией процесса обучения географии, уровнем освоения содержания учебного материала, характером выполнения творческих самостоятельных работ, успешностью учащихся в процессе познания, степенью удовлетворённости и уровнем познавательного интереса, самореализацией личности учащегося.

Перспективы дальнейших изысканий. Разработанные теоретические положения и полученные экспериментальные результаты создают основу для проведения исследований, которые могут быть направлены на:

- создание модели самореализации личности в процессе обучения географии;
- обоснование методики самореализации школьника;
- теоретическое обоснование и раскрытие сущности технологий, обеспечивающих процесс самореализации;
- обоснование использования различных педагогических технологий в системе географического образования, основанных на творческой деятельности учащихся с целью обеспечения процесса самореализации.

**Рецензент – доктор географических наук,
профессор Д.А. Субетто**

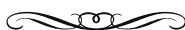
Литература:

1. Горычева С.Н. Технология обучения на уровне ведущих идей содержания учебного предмета. Технология организации самостоятельной работы в условиях развивающего обучения // Технологии развивающего обучения: Сб. науч. трудов / Науч. ред. Г.Д. Кириллова. – СПб: Эпиграф, 2002. – С. 59–71.
2. Кириллова Г.Д. Теория и практика урока в условиях развивающего обучения: Учеб. пособие для студ. пед. ин-тов. – М.: Просвещение, 1980. – 159 с.
3. Юцявичене П.А. Создание модульных программ // Советская педагогика. – 1990. – № 2. – С. 55–60.

УДК 631.157

О.А. Домбровська

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва



ВИКОРИСТАННЯ ГІС ПРИ ГРОШОВІЙ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

У статті обґрунтовано головні завдання, значення грошової оцінки земель населених пунктів. Установлено вплив оцінки на підвищення рівня надходження коштів до місцевих бюджетів в умовах ринкової економіки. Зроблено аналіз складу та структури геоінформаційного забезпечення процесу проведення грошової оцінки земель населеного пункту.

Ключові слова: грошова оцінка земель, земельний податок, ГІС-технології.

O. Dombrovska

GIS APPLICATION IN MONETARY VALUE ASSESSMENT OF SETTLEMENTS' LAND

The article has substantiated the main task of monetary value assessment of settlements' land. Influence of assessment on raising revenues to local budgets in a market economy has been estimated. The structure and GIS support analysis of monetary valuation process of the settlement lands has been given.

Keywords: monetary valuation of land, land tax, GIS technology.

Е.А. Домбровская

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС ПРИ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

В статье обоснованы главные задачи, значение денежной оценки земель населенных пунктов. Установлено влияние оценки на повышение уровня поступления средств в местные бюджеты в условиях рыночной экономики. Сделан анализ состава и структуры геоинформационного обеспечения процесса проведения денежной оценки земель населенного пункта.

Ключевые слова: денежная оценка земель, земельный налог, ГИС-технологии.

Вступ. Важливим етапом перетворення на шляху формування в Україні стабільної ринкової економіки є запровадження земельно-майнових відносин. Це зумовило створення принципово нових важливих елементів механізму економічного регулювання, основою якого є грошова оцінка землі. Земля отримала свою ціну, результатом чого стало включення її в господарський обіг як капіталу. Нині за використання земельних ділянок стягуються земельний податок, орендна плата, здійснюється відшкодування збитків, заподіяних землевласниками та землекористувачами. У зв'язку з цим залишається актуальним питання проведення грошової оцінки земель.

Нині розвиток ГІС-технологій в Україні перебуває на третьому, виробничому, етапі розвитку, для якого характерне активне впровадження при оцінці вартості територій сучасних програмних продуктів, створення комплексних і тематичних оціночних електронних карт, застосування супутникових та GPS даних, використання можливостей Інтернету.

За своїм змістом грошову оцінку земель можна віднести до задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу факторів регіонального, зонального та локального місцерозташування земельних ділянок на території населеного пункту, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Вихідні передумови дослідження. Роль і місце грошової оцінки земель для створення економічних важелів здійснення земельної реформи та розвитку ринку землі розкрили відомі фахівці — Ю.Ф. Дехтяренко [5], М.В. Лихогруд [5], В.В. Макуха [4], Ю.М. Манцевич [1], І.П. Манько [3], Ю.М. Палеха [6], К.М. Поліщук [2], П.Г. Черняга [2], Ю.І. Яремко [4]. Вони висвітлили у своїх наукових роботах сучасний стан і проблеми, пов'язані з оцінкою земель.

Ю.М. Манцевич відзначає, що головні завдання, що ставилися перед нормативним регулюванням земельних відносин, у цілому виконано. Грошову оцінку земель населених пунктів проведено здебільшого у великих містах. Із зменшенням розміру населених пунктів частка тих, де виконано грошову оцінку, зменшується. Така тенденція зумовила недостатнє врахування особливостей малих міста, селищ, сіл, де існують різноманітні умови. У зазначених населених пунктах рівень диференціації економіко-планувальних факторів значно нижчий, ніж у великих містах [1].

П.Г. Чернягою та К.М. Поліщук запропонована методологія розрахунку впливу локальних коефіцієнтів на ціноутворення, яка дає можливість визначати реальну вартість земельних ділянок [2]. І.П. Манько велику увагу приділяє удосконаленню механізму грошової оцінки землі в реалізації державної земельної політики. Вона визначає основні проблеми у надходженні до бюджету коштів від плати за землю і підкреслює, що значна кількість необґрунтовано наданих пільг підприємствам і організаціям суттєво збільшує втрати грошей, які могли б бути направлені на розв'язання багатьох питань соціального характеру [3]. Ю.М. Яремко і В.В. Макуха аналізують можливості використання методичного підходу, який ґрунтується на капіта-

лізації рентного доходу від використання земельних ділянок. Автори наголошують, що при застосуванні цього підходу з'являється можливість додаткового аналізу і прийняття більш обґрунтованих рішень щодо продажу (приватизації) земельних ділянок [4].

Але при нестабільному реформуванні земельних відносин і становленні земельного ринку необхідні дослідження застосування удосконалених баз даних і програмних комплексів при проведенні грошової оцінки земель населених пунктів.

Метою статті є аналіз складу і структури геоінформаційного забезпечення процесу проведення грошової оцінки земель міста Куп'янська Харківської області.

Виклад основного матеріалу. В умовах функціонування різних форм власності на землю все більшого значення набувають правова захищеність, відповідна точність розмірів, об'єктивність оцінки властивостей землі, а звідси — потенційної прибутковості конкретної земельної ділянки. У такий спосіб створюється відповідна привабливість інвестування, а також можливість робити зміни для запровадження нових технологій або виробництва.

Грошова оцінка земель міста Куп'янська Харківської області була проведена у 2003 р. Але у 2006 р. була розроблена підсистема грошової оцінки земель Куп'янська муніципальної ГІС міста. Методологічну основу розробки цієї підсистеми формує сукупність сучасних методів обстеження, структурного й об'єктно-орієнтованого системного аналізу та проектування складних інформаційно-управляючих систем, технологій і засобів підтримки процесів проектування та реалізації проектів, ГІС-технологій.

До вагомих причин виконання повторної нормативної оцінки земель населеного пункту належить зміна меж відводу залізниці у відповідності до ґрунтованих даних. Наслідком змін меж відводу залізниці є зміна меж оціночних районів та їх площі, необхідність перерахунку відповідних коефіцієнтів.

Економіко-планувальне зонування території міста є основним змістом і результатом проектних етапів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Задача такого зонування відноситься до складно формалізованих та потребує досить широких знань у сфері містобудування, зокрема методів і технологій оцінки містобудівної якості території. Для автоматизації задач цього класу недостатньо просто геоінформаційної системи, потрібно створити відповідні бази знань, що містять: містобудівні та санітарно-гігієнічні нормативи, функціональні залежності між первинними і похідними показниками, якими характеризується міська територія, методи математичної статистики та кваліметрії, формалізований опис текстових та картографічних документів, що створюються в результаті економіко-планувального зонування і нормативної грошової оцінки.

Автоматизація процесу об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони проводиться методом буферизації (оціночні райони об'єднуються у буферні зони, записуються в таблицю та відображаються на електронній карті). Вирішення таких проблем, як автоматизація визначення індексу екологічної якості території оціночних

районів та автоматизація проектування економіко-планувальних зон, є значним поліпшенням роботи операторів ЕОМ, що займаються проведенням грошової оцінки за допомогою геоінформаційного аналізу.

Автоматизація приведених етапів значно скоротить час на обробку інформації. Наприклад, щоб провести економіко-планувальне зонування, необхідно в інтерактивному режимі виділити кілька десятків (а іноді й сотень) оціночних районів та провести для виділеного масиву буферизацію. Так треба зробити для кожної зони, а їх може бути кілька десятків. Для рішення цієї задачі в інтерактивному режимі для невеликого міста необхідна робота однієї людини протягом одного-двох днів (залежить від людського фактору). Автоматично задача вирішується за кілька десятків секунд; набагато складніше провести визначення індексу екологічної якості території оціночних районів на паперових носіях. Для вирішення цієї задачі необхідно укласти карту оціночних районів та шари впливу забруднень; після цього – виміряти площі перетину оціночних районів та зон впливу забруднень. Далі проводиться розрахунок індексу екологічної якості території оціночних районів відповідно до встановленого порядку. Найбільш трудомним етапом є графічний аналіз. На його проведення без допомоги комп'ютера потрібно дуже багато часу (з однією картою багато людей працювати не може). На вирішення комплексної задачі в автоматичному режимі потрібно 1-2 хвилини.

Використання геоінформаційних технологій забезпечує обмін між учасниками процесу інформацією переважно в електронному вигляді на основі комп'ютерних методів фіксації вихідних даних та результатів грошової оцінки земель на етапах виконання робіт проектними організаціями, передачі результатів в органи управління земельними ресурсами та державної податкової адміністрації. Результати передаються не тільки в традиційному (паперовому) виконанні, а й на комп'ютерних носіях у форматах цифрових карт і баз даних з необхідними програмними засобами. Така технологія забезпечує ефективне використання результатів грошової оцінки земель для автоматизованого визначення розмірів

платежів за кожен земельну ділянку з урахуванням її функціонального використання і впливу локальних факторів та для постійного моніторингу грошової оцінки і прогнозування надходжень у бюджет за рахунок справляння платежів за землю. У 2006 р. в Куп'янську був виконаний відвід залізниці. Відповідно межі суміжних оціночних районів зазнали багато змін. Було виконано перерахунок коефіцієнтів відповідних оціночних районів.

Аналіз результатів оцінки земель міста Куп'янська по економіко-планувальних зонах дозволяє простежити загальну тенденцію росту прибутковості земель: від периферії – до центра населеного пункту; від районів, що мають мінімальну інженерну інфраструктуру, – до найбільше упоряджених, з розвинутими мережами інженерних комунікацій і транспортних магістралей.

Результати грошової оцінки земель міста Куп'янська відображають неоднорідність умов господарської діяльності і проживання та можуть бути використані для цілей оподаткування й обчислення орендної плати за землю. Використання результатів грошової оцінки земель допоможе у функціональній організації простору міста, пріоритетному розвитку того чи іншого виду господарської діяльності.

Висновки. Аналіз використання ГІС-технологій у грошовій оцінці земель населених пунктів дозволяє зробити висновок щодо значних переваг від автоматизації цих робіт та отримання певного ефекту від їх використання. Ці переваги знайшли відображення у скороченні (удвічі, втричі) термінів виконання робіт, підвищенні якості проектної документації, можливості практично необмеженого тиражування результатів оцінки, уніфікації проектних матеріалів. Перевага виконання грошової оцінки з використанням ГІС полягає не тільки у заощадженні часу, але й у можливості поєднати її з іншими містобудівними роботами: земельним і містобудівним кадастрами, генеральним планом, схемою приватизації земель населених пунктів тощо.

**Рецензент – кандидат технічних наук,
професор В.М. Опара**

Література:

1. Манцевич Ю.М. Зміни у нормативній грошовій оцінці земель у часі // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 4. – С. 82-84.
2. Черняга П.Г., Поліщук К.М. Кадастрове регулювання ціноутворення землі в населених пунктах // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 77-81.
3. Манько І.П. Грошова оцінка земель як важливий чинник регулювання земельних відносин // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 3. – С. 60-62.
4. Яремко Ю.І., Макуха В.В. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Можливості використання методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації рентного доходу від використання земельних ділянок // Землевпорядний вісник – 2009. – № 3. – С. 80-82.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич та ін. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
6. Палеха Ю.М. Економіко – географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: Наук. видання. – К.: Профі, 2006. – 324 с.
7. Даниленко Ю.С., Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні. – К.: Урожай, 2002. – С. 127-140.