

3. The Ministry of Agriculture, Irrigation, Directorate General of Farm and Forest Kindergarten. Directorate of Planning and Follow-up. Planning Department. – Kirkuk, 2012. – 112 p.
4. Iraqi Fourth National Report to the Convention on Biological Diversity. – Republic of Iraq: Ministry of Environment, 2010. – 153 p.
5. V. Peresadko. Ecological nature protection mapping in Asian countries: history and perspectives / V. Peresadko, Arsalan Omer Abdul Kadyr // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії: Зб. наук. праць. – Харків: ХНУ ім. В.Н. Каразіна. – 2011. - Вип. 14. – С. 119-122.
6. Картографические исследования природопользования (теория и практика работ) / [А.Г. Руденко, Г.О. Пархоменко, А.Н. Молочко и др.]. – К.: Наук. думка, 1991. – 212 с.
7. Пересадько В.А. Картографічне забезпечення екологічних досліджень і охорони природи: монограф. / В.А. Пересадько. – Харків: ХНУ ім. В.Н. Каразіна, 2009. – 215, [24] с.

УДК 378.372.891

Н.О. Бубир, Я.О. Ярошенко

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна



## ГЕОГРАФІЧНА СКЛАДОВА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ ЯК ОБ'ЄКТ НАУКОВО-ДОСЛІДНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТІВ

Актуальність залучення студентів-географів до вивчення географічної складової проведення нормативної оцінки земель населених пунктів обумовлена наявністю в земельно-оцінній роботі географічних підвалин, які можуть істотно вплинути на остаточну ціну земельної ділянки. Вказано, що практична реалізація залучення студентів до цієї роботи полягає у виконанні певних проектів під час навчання або у позааудиторний час. Наведено приклад виконання дослідного проекту, присвяченого виявленню ступеня впливу географічних факторів на базову вартість земель центральної частини міста Павлограда Дніпропетровської області.

**Ключові слова:** вища географічна освіта, науково-дослідна робота, оцінка земель населеного пункту.

Н.А. Бубырь, Я.О. Ярошенко

### ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЯ НОРМАТИВНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ УКРАИНЫ КАК ОБЪЕКТ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Актуальность привлечения студентов-географов к изучению географической составляющей проведения нормативной оценки земель населённых пунктов обусловлена наличием в земельно-оценочной работе географических основ, которые могут существенно повлиять на окончательную цену земельного участка. Указано, что практическая реализация привлечения студентов к этой работе заключается в выполнении определённых проектов во время учёбы или во внеаудиторное время. Приведён пример выполнения исследовательского проекта, посвящённого выявлению степени влияния географических факторов на базовую стоимость земель центральной части города Павлограда Днепропетровской области.

**Ключевые слова:** высшее географическое образование, научно-исследовательская работа, оценка земель населённого пункта.

N. Bubyr, Ya. Yaroshenko

### GEOGRAPHICAL COMPONENT OF REGULATORY ASSESSMENT OF LAND SETTLEMENTS IN UKRAINE AS AN OBJECT OF STUDENTS' SCIENTIFIC RESEARCH WORK

Involvement of students-geographers in the study of the geographical component of land settlements regulatory assessment is relevant because this work has certain geographical bases which can significantly affect the final price of the land. It has been indicated that practical implementation of attracting students to this work is in the performance of specific projects during the study or extracurricular time. An example of a research project to determine the extent of the geographic factors' influence on basic cost of land in the central part of Pavlograd, Dnipropetrovsk region has been given in the article.

**Keywords:** higher geographic education, scientific research, evaluation of land settlement.

**Вступ, вихідні передумови.** Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність у суспільстві. Чимала роль у цьому процесі належить урахуванню факторів, що мають географічне спрямування, а саме: географічне положення оцінюваної території, віддаленість від обласного (державного) центру, транспортних магістралей, гідрографічних об'єктів, наявність зелених насаджень, складових історико-культурної чи туристичної спадщини тощо.

Наукові публікації, пов'язані з оцінкою земель населених пунктів, – роботи М.Г. Ступеня [1], Д.С. Добряка [2], В.М. Кілочка [3] та інших вчених – переважно висвітлюють основні положення порядку її проведення та розкривають певні аспекти недосконалості цього процесу. Поряд із цим, географічна складова даного питання лишається поза увагою. Виключенням є дисертаційне дослідження Ю.М. Палехи, де розкрито теоретико-методологічні основи й методику проведення економіко-географічної оцінки вартості територій населених пунктів [4]. Деякою мірою розвитку цього питання можуть сприяти результати науково-дослідної роботи студентів.

**Метою** даної публікації є висвітлення досвіду залучення студентів-географів до вивчення географічної складової проведення нормативної оцінки земель населених пунктів під час науково-дослідної роботи. Для досягнення цієї мети необхідно розкрити сутність цього виду робіт, виявити значення даної тематики для студентів-географів, навести приклад виконання дослідного проекту студентами вищого навчального закладу.

**Виклад основного матеріалу.** Органічною складовою цілісної системи університетської підготовки фахівців є науково-дослідна робота студентів, що виражається у їх самостійному творчому дослідженні в межах навчального процесу та позааудиторно. В географічній освіті така діяльність спрямована на пояснення природних та антропогенних явищ і процесів, виявлення їх взаємозв'язків, теоретичне й експериментальне обґрунтування наявних і отриманих фактів, виявлення закономірностей за допомогою наукових методів пізнання.

Комплексне дослідження природних і антропогенних факторів є вихідним джерелом проведення землеоцінних робіт певної території, в тому числі й населеного пункту. Від якості цієї роботи у багатьох випадках залежить «справедливість» ціни земельних ділянок, адже території, що займають вигідне положення з точки зору економіки та суспільства (розташовані у центрі міста, поблизу транспортних магістралей і т. ін.), можуть поступатися своєю природничою складовою (знаходиться у зоні підтоплення ґрунтовими водами, мати мало зелених насаджень тощо). Така тематика досліджень цілком відповідає вимогам професійної підготовки студентів-географів і розкриває широкі можливості для практичної реалізації набутих ними знань щодо

системного підходу при вивченні оточуючого середовища.

Ключовим моментом у виборі форми організації цієї роботи під час навчання має бути виконання студентами певних проектів – курсових, дипломних робіт, які містять у собі елемент наукових досліджень, виконання нетипових завдань науково-дослідного характеру протягом виробничої практики. Позааудиторно – це виконання проектів у студентських наукових гуртках, участь у виконанні держбюджетної та госпдогвірної наукової тематики, у наукових підрозділах університету, в роботах, які виконуються на контрактній основі, тощо. Головна відмінна риса змісту цих проектів від класичної комплексної географічної характеристики території полягає в обов'язковому урахуванні вимог діючих нормативно-правових документів щодо проведення оцінки земель населених пунктів України.

Згідно з «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [5] (далі – *Порядок*), в Україні нормативна грошова оцінка квадратного метра земель населеного пункту проводиться за формулою :

$$Ц_n = \frac{B \cdot H_n}{H_k} \cdot K_f \cdot K_m$$

де  $Ц_n$  – грошова оцінка 1 кв. м земельної ділянки (у гривнях);  $B$  – норматив витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 кв. м (у гривнях);  $H_n$  – норма прибутку;  $H_k$  – норма капіталізації;  $K_f$  – коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову і громадську забудову, для промисловості та ін.);  $K_m$  – коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки [5].

Географічні підвалини має коефіцієнт  $K_m$ , який обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального і локального характеру та обчислюється за формулою :

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}$$

де  $K_{m1}$  – регіональний коефіцієнт, що характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва й розселення;  $K_{m2}$  – зональний коефіцієнт, що вказує на містобудівну цінність території у межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);  $K_{m3}$  – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

При обчисленні значення кожного з наведених коефіцієнтів  $K_m$  ґрунтуються на матеріалах економічної (точніше, економіко-географічної) оцінки території населеного пункту. Так, визначаючи середню вартість одного квадратного метра землі на-

селеного пункту, використовують регіональний коефіцієнт, значення якого є добутком коефіцієнтів, що враховують географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції, кількість населення, наявність статусу курорту, входження до зон радіаційного забруднення тощо. Подальша диференціація середньої вартості землі в межах населеного пункту визначається з урахуванням зонального коефіцієнта, значення якого, згідно з *Порядком*, включає доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку, екологічну якість території, рівень інженерного забезпечення та благоустрою, рівень розвитку сфери обслуговування населення, привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних, природних пам'яток та ін. Вартість одного квадратного метра окремої ділянки населеного пункту обчислюється з урахуванням локального коефіцієнта  $K_m$ , значення якого, згідно з *Порядком*, визначається як добуток територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування у межах економіко-планувальної зони населеного пункту.

На практиці досить часто виникають складнощі із визначенням локальних коефіцієнтів через необхідність проведення кропіткої роботи, що потребує додаткових витрат. Згідно з *Порядком*, максимальна кількість локальних факторів, що можуть бути застосовані в грошовій оцінці, становить 30. Вони поділені на 6 груп (функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні та санітарно-гігієнічні), які розрізняються між собою природою формування та характером впливу на вартість земельної ділянки. Частина факторів (14) сприяє підвищенню вартості, а решта 16 – її зниженню.

*Порядком* дозволяється встановлення значення локального коефіцієнта земельної ділянки населеного пункту через визначення частки площі, яку займає цей фактор. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт, що і було нами використано при обчисленні вартості земельних ділянок центральної частини міста Павлограда.

Павлоград є адміністративним і транспортно-промисловим центром Дніпропетровської області. Кількість населення міста становить 110,7 тис. осіб. Територія Павлограда – 5,9 тис. га, в тому числі забудована – 2,6 тис. га.

Природні умови міста складні, що пояснюється гідрогеологічними та гідрологічними особливостями території. Павлоград розташований на надзаплавних терасах річки Самари та її притоку. З півдня на північ містом протікає річка Вовча, яка має дов-

жину 12,85 км, а природним кордоном Павлограда з північного сходу є річка Самара. Вовча і Самара у паводок затоплюють значну частину території. Сприятливими для будівництва є західна, південно-західна і південна частини міста. Це ділянки з абсолютними відмітками рельєфу 66-90 м, ухили не перевищують 10 %. Території складені лесовидними суглинками, супіщаними відкладами.

Базова вартість земель Павлограда, згідно з розробками Інституту ДП УДНДПМ «Діпромисто» імені Ю.М. Білоконя, становила 130 грн/м<sup>2</sup> на 1.01.2012 р. (з індексацією) [6].

У результаті проведеного аналізу нами виявлений 21 локальний фактор, що може вплинути на подальшу диференціацію базової ціни землі в межах центральної частини міста. З них географічну природу походження мають фактори розташування ділянки в межах: 1) пішохідної доступності до громадських центрів; 2) пішохідної доступності до парків, лісів, зелених зон, пляжів; 3) залягання ґрунтових вод на глибині менше 3 м; 4) затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (глибина затоплення понад 2 м); 5) значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується; 6) історичного ландшафту, що охороняється.

Перші два фактори вважаються містобудівними і визначаються на основі існуючої проектно-планувальної документації для населеного пункту. Пішохідна доступність до цих об'єктів приймається залежно від його статусу та рангу в межах 500 м. Більшість інших факторів має фізико-географічну природу формування.

Ступінь впливу кожного з цих факторів на ціну окремої ділянки землі в межах центральної частини Павлограда визначався шляхом укладання шести однойменних карт, у яких елементи географічної основи представлені картографічними даними Google, а тематичний зміст ілюструє виявлені ареали поширення того чи іншого фактора в межах досліджуваної території. Так, в зону пішохідної доступності до громадського центру входить історичний центр міста, квартали навколо центральної площі та вздовж центральної осі міста – вулиці Карла Маркса.

Рекреаційна зона Павлограда формується за рахунок зелених насаджень існуючих парків, скверів, заплави річки Вовча. Загальна площа паркових насаджень складає 24,7 га. Уся багатоповерхова забудова центральної частини міста розташовується в зоні пішохідної доступності до парків, що підвищує вартість даних земельних ділянок на величину коефіцієнта 1,05 згідно з *Порядком*.

У зв'язку з інтенсивним освоєнням території змінився режим залягання ґрунтових вод у місті. Це сталося внаслідок ліквідації дренажів, перевищення водопостачання над водовідведенням, неефективності зливової каналізації, зміни природних обрисів рельєфу при виконанні будівельних і ремонтних робіт, засипання русел річок Гніздки та Кочерги,

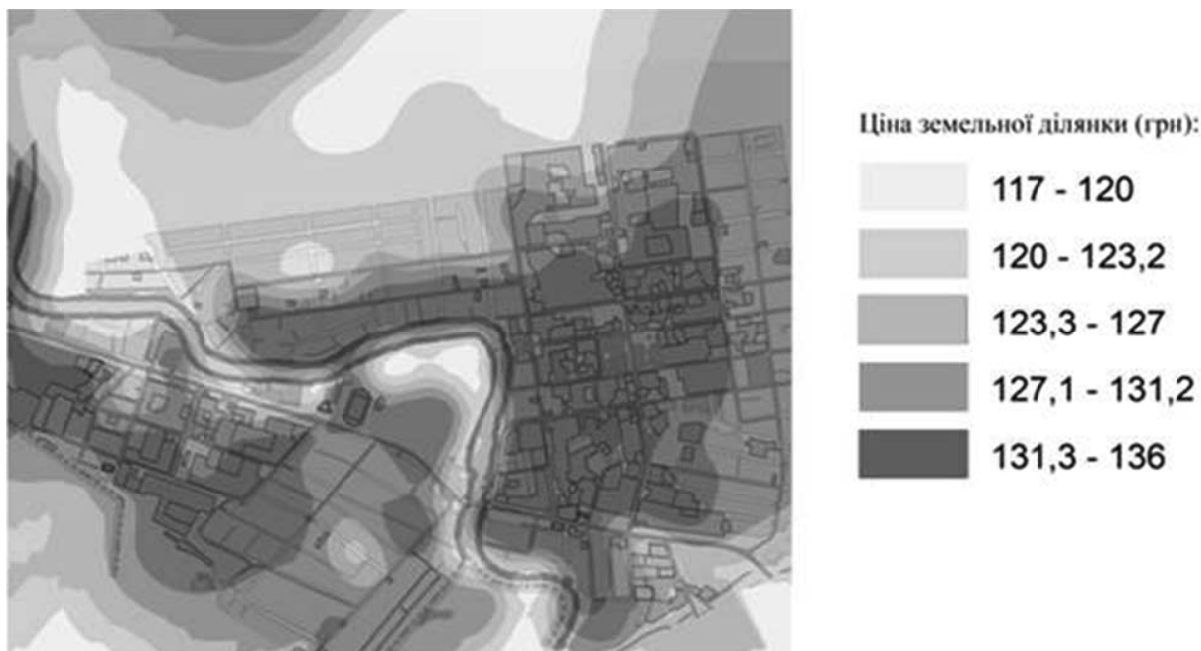


Рис. Ціна земельних ділянок з урахуванням географічних факторів (центральна частина м. Павлограда)

припинення експлуатації водозаборів підземних вод тощо. Наслідком цього є те, що в центральній, південно-східній, південній і північно-західній частинах міста ґрунтові води залягають на глибинах 1,5-2,0 м, а в північній частині міста - 1,0-2,0 м. Нині підтоплення ґрунтовими водами в цілому по Павлограду загрожує 98 вулицям, 497 будинкам приватного сектора і близько 142 підвалам багатоповерхових будинків, де проживають понад 29 тис. мешканців. Що ж до центральної частини міста, то в межах залягання ґрунтових вод менше 3-х метрів знаходяться ділянки заплави р. Вовча. На цих землях розташований переважно приватний сектор з відносно низькою вартістю земель.

У зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (глибина затоплення понад 2 м) розташовані земельні ділянки найнижчих частин долини річок Вовча та Гніздка. Паводки – основне лихо південно-західної частини міста, оскільки ця територія розташована на пологому схилі річки Вовча.

Значна заболоченість території з ґрунтовим живленням, що важко осушується, виявлена в долині р. Гніздка, яку намагались осушити, але ці заходи призвели до заболочення території, що знижує ціну земельних ділянок.

Підвищує ціну земельних ділянок центральної частини Павлограда розташування їх у межах історичного ландшафту, що охороняється, та в зоні охорони поодиноких пам'яток. Такими територіями є береги р. Вовча та парк імені 1 Травня, де збереглися давні дуби, яким понад 200 років. У зоні охорони поодиноких пам'яток знаходяться території біля скверів і парків, які являють собою найприва-

блившу частину Павлограда. Цей фактор підвищує ціну землі і так недешевого центра міста.

В результаті аналізу отриманих даних, а також урахування коефіцієнтів впливу кожного фактора, вказаних у *Порядку*, було укладено інтегруючу карту остаточної ціни земельних ділянок у центральній частині Павлограда (рис.).

Значна площа земель центральної частини міста має ціну більшу, ніж базова; території, що знаходяться біля берегів р. Вовча, а також у заболочених місцях та на ділянках, що підтоплюються, мають найнижчу ціну в місті. Незначне зростання базової ціни землі (на 6 грн за 1 м<sup>2</sup>) і, поряд з цим, порівняно значне її зниження (на 13 грн за 1 м<sup>2</sup>) у межах центральної частини міста обумовлено вищевказаними гідрологічними особливостями території.

**Висновки.** Дослідження географічної складової проведення нормативної оцінки земель населених пунктів являє собою важливу складову наукових проєктів, виконаних студентами-географами під час навчання або в позааудиторний час. Проведення такої роботи дозволить студентам побачити практичну значущість отриманих в університеті знань, умінь і навичок, адже географічні фактори можуть істотно вплинути на остаточну вартість земельної ділянки на регіональному та локальному рівнях, а суб'єктивний характер «відкриттів» студентів може набувати певної об'єктивної значущості та новизни внаслідок пошукової діяльності.

Рецензент – кандидат географічних наук,  
доцент Т.В. Лаврут

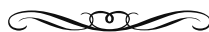
Література:

1. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: Монограф. / М.Г. Ступень. – Львів, 2000. – 358 с.
2. Добряк Д.С. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія, практика / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
3. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.08.01 / В.М. Кілочко. – К., 2004. – 20 с.
4. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: Автореф. дис. ... д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Ю.М. Палеха. – К., 2009. – 38 с.
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Держкомзему України № 18/15/21/11 від 27.01.2006 (зі змінами): [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>
6. Технічна документація з нормативно грошової оцінки земель м. Павлоград // ДП УДНДПМ «Діпромiсто». – 2012. – С. 8-13.

УДК 378.18 (478.9)

О.Н. Бурла, В.Г. Фоменко

Приднестровский государственный университет  
имени Т.Г. Шевченко, г. Тирасполь



## ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЙ КОНКУРС «СТУПЕНИ МАСТЕРСТВА» КАК ЭЛЕМЕНТ ВНЕУЧЕБНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УНИВЕРСИТЕТСКОМ ГЕОГРАФИЧЕСКОМ ОБРАЗОВАНИИ

В статье рассматриваются принципы организации, алгоритм проведения и эффективность конкурса «Ступени мастерства» для студентов-географов. Предлагаются варианты конкурсных заданий-ступеней. Опыт проведения конкурса свидетельствует о результативности рассмотренного внеучебного мероприятия.

**Ключевые слова:** конкурс, внеучебная деятельность, творческая активность, географическое образование, формирование профессиональных компетенций.

О.М. Бурла, В.Г. Фоменко

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНИЙ КОНКУРС «СХОДИ МАЙСТЕРНОСТІ» ЯК ЕЛЕМЕНТ ПОЗНАВЧАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УНІВЕРСИТЕТСЬКІЙ ГЕОГРАФІЧНІЙ ОСВІТІ

У статті розглядаються принципи організації, алгоритм проведення та ефективність конкурсу «Сходи майстерності» для студентів-географів. Пропонуються варіанти конкурсних завдань-сходів. Досвід проведення конкурсу свідчить про результативність розглянутого позанавчального заходу.

**Ключові слова:** конкурс, позанавчальна діяльність, творча активність, географічна освіта, формування професійних компетенцій.

O. Burla, V. Fomenko

INTELLECTUAL COMPETITION «STEPS OF EXCELLENCE» AS AN ELEMENT OF EXTRACURRICULAR ACTIVITY IN UNIVERSITY GEOGRAPHICAL EDUCATION

This article discusses the principles of organization and efficiency of the algorithm of the competition «Steps of Excellence» for students in geography. The article describes variants of competitive tasks-steps. The practice of this competition indicates that extracurricular activities are effective.

**Keywords:** competition, extracurricular activities, creative activity, geographical education, formation of professional competencies.