

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ПЕДАГОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ГНАТЮКА**

Географічний факультет
кафедра географії України і туризму

Кваліфікаційна робота

**ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ РОЛЬ У ФОРМУВАННІ
СПРОМОЖНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД
ЧОРТКІВСЬКОГО РАЙОНУ**

Спеціальність 103 Науки про Землю
Освітня програма «Ґрунтознавство, експертна оцінка земель та
територіальне планування»

Здобувача вашої освіти освітньо-
кваліфікаційного рівня «бакалавр»
Чепіль Віктор Вікторович

НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:
кандидат географічних наук, доцент
Пушкар Богдан Тарасович

РЕЦЕНЗЕНТ:
кандидат географічних наук, доцент
Гавришок Богдан Борисович

Тернопіль, 2026

Зміст

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ РОЛЬ У РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	6
1.1. Сутність, функції та принципи експертної оцінки земель	6
1.2. Методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок	11
1.3. Земельні ресурси як чинник фінансової та інвестиційної спроможності територіальних громад	17
Висновки до розділу 1	21
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ТА ОСОБЛИВОСТЕЙ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ ЧОРТКІВСЬКОГО РАЙОНУ	24
2.1. Просторові особливості та сучасна структура земельного фонду Чортківського району	28
2.2. Характеристика земельних ресурсів територіальних громад Чортківського району	33
2.3. Аналіз ринку земель та практики проведення експертної оцінки у громадах району	43
Висновки до розділу 2	43
РОЗДІЛ 3. ВПЛИВ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ФОРМУВАННЯ СПРОМОЖНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ЧОРТКІВСЬКОГО РАЙОНУ	46
3.1. Роль експертної оцінки земель у формуванні доходної частини бюджетів громад	51
3.2. Використання результатів експертної оцінки для залучення інвестицій та просторового розвитку громад	56
3.3. Напрями підвищення ефективності управління земельними ресурсами та удосконалення оціночної діяльності в територіальних громадах Чортківського району	60
Висновки	63
Список використаних джерел	67

Вступ

Актуальність теми дослідження. Земля є одним із найважливіших природних ресурсів та базовим елементом економічного розвитку територій. В умовах децентралізації та реформування системи місцевого самоврядування в Україні особливого значення набувають питання ефективного управління земельними ресурсами, формування прозорого ринку земель та забезпечення раціонального використання земельного потенціалу територіальних громад. Саме земельні ресурси сьогодні виступають одним із ключових чинників фінансової самодостатності громад, формування їх інвестиційної привабливості та забезпечення сталого просторового розвитку.

Важливу роль у процесі управління земельними ресурсами відіграє експертна оцінка земель, яка забезпечує визначення їх ринкової вартості, створює підґрунтя для здійснення цивільно-правових угод, визначення розмірів орендної плати, формування податкових надходжень та прийняття ефективних управлінських рішень щодо використання земельного фонду. Результати експертної оцінки земель є важливим інструментом формування доходної частини місцевих бюджетів, залучення інвестицій та реалізації стратегічних напрямів розвитку територіальних громад.

Особливої актуальності зазначені питання набувають для територіальних громад Чортківського району Тернопільської області, які володіють значним земельно-ресурсним потенціалом і водночас потребують удосконалення механізмів управління земельними ресурсами в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Ефективне використання земельного капіталу громад може стати важливим чинником підвищення їх фінансової спроможності, розвитку підприємництва та забезпечення конкурентоспроможності територій.

Проблеми оцінки земель, функціонування земельного ринку, управління земельними ресурсами та розвитку територіальних громад досліджували багато вітчизняних науковців, зокрема Д.І. Бабміндра, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич,

М.Г. Ступень, А.М. Третяк, В.М. Третяк, Ю.О. Лупенко, Л.Я. Новаковський та інші. Значний внесок у вивчення просторових аспектів використання земельних ресурсів, територіальної організації господарства, розвитку регіонів і територіальних громад зробили науковці Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка: С.В. Гулик, Б.В. Заблоцький, І.Р. Кузик, А.В. Кузишин, П.Л. Царик, Л.М. Царик, І.Р. Рудакевич та інші. Їхні праці створили науково-методичне підґрунтя для дослідження ресурсного потенціалу територій та проблем формування спроможності громад.

Метою роботи є дослідження особливостей експертної оцінки земель та визначення її ролі у формуванні фінансової й інвестиційної спроможності територіальних громад Чортківського району.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання:

- розкрити теоретичні засади експертної оцінки земель;
- дослідити нормативно-правове забезпечення проведення експертної грошової оцінки земель;
- проаналізувати земельно-ресурсний потенціал територіальних громад Чортківського району;
- охарактеризувати сучасний стан ринку земель у межах району;
- оцінити вплив експертної оцінки земель на формування доходної бази територіальних громад;
- визначити роль земельних ресурсів у забезпеченні інвестиційної привабливості громад;
- обґрунтувати напрями удосконалення управління земельними ресурсами територіальних громад.

Об'єктом дослідження є земельні ресурси територіальних громад Чортківського району.

Предметом дослідження є процеси експертної оцінки земель та їх вплив на формування спроможності територіальних громад.

Методи дослідження. У роботі використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів дослідження: аналізу та синтезу, порівняння, статистичний, картографічний, системний, економіко-аналітичний, метод експертних оцінок, а також методи просторового аналізу земельно-ресурсного потенціалу.

Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі та нормативно-правові акти України, матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, статистичні дані Державної служби статистики України, матеріали територіальних громад Чортківського району, наукові праці вітчизняних і зарубіжних дослідників.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання запропонованих підходів та рекомендацій органами місцевого самоврядування для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, збільшення доходів місцевих бюджетів та зміцнення спроможності територіальних громад.

Розділ 1.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ РОЛЬ У РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

1.1. Сутність, функції та принципи експертної оцінки земель

Земля є особливим видом природних ресурсів, що одночасно виступає територіальною основою життєдіяльності суспільства, просторовим базисом господарської діяльності та об'єктом майнових відносин. На відміну від більшості інших ресурсів, земельні ділянки мають фіксоване місце розташування, характеризуються обмеженістю, неможливістю відтворення та різною господарською цінністю залежно від природних, економічних і соціальних умов використання. Саме тому формування ефективного механізму оцінювання земельних ресурсів є необхідною передумовою розвитку земельного ринку, забезпечення раціонального землекористування та підвищення фінансової спроможності територіальних громад.

Сучасна система оцінки земель в Україні ґрунтується на положеннях Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також низці підзаконних нормативно-правових актів, які визначають методологію проведення землеоціночних робіт. Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель», залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок. Остання, своєю чергою, може бути нормативною або експертною.

Особливе місце у системі земельно-оціночних робіт належить саме експертній грошовій оцінці земельних ділянок. Вона є складовою ринкової інфраструктури земельних відносин та забезпечує визначення найбільш імовірної вартості земельної ділянки на конкретну дату оцінки. Згідно із Законом України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

У науковій літературі експертна оцінка земель розглядається як процес визначення ринкової вартості земельної ділянки або іншого виду її вартості шляхом застосування спеціальних методичних підходів, аналізу ринкової інформації та врахування комплексу природних, економічних, соціальних і правових характеристик об'єкта оцінювання. На думку А.М. Третяка, земельна оцінка є одним із базових інструментів економічного регулювання земельних відносин та забезпечення ефективного функціонування земельного ринку. У працях М.Г. Ступеня, Л.Я. Новаковського, А.Г. Мартина та Д.І. Бабміндри підкреслюється, що оцінка земель виступає важливою передумовою формування ринкової вартості земельних ресурсів і забезпечення прозорості земельних трансакцій.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок базується на концепції ринкової вартості. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок визначає її як найбільш імовірну ціну, за яку земельна ділянка може бути відчужена на відкритому конкурентному ринку за умов поінформованості сторін та відсутності примусу до укладання угоди.

Сутність експертної оцінки земель найбільш повно розкривається через її основні характеристики:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки;
- врахування індивідуальних особливостей конкретної земельної ділянки;
- використання ринкової інформації про угоди купівлі-продажу земель;
- застосування спеціальних методичних підходів;
- врахування впливу місця розташування, цільового призначення та обмежень використання земельної ділянки;
- забезпечення економічного обґрунтування управлінських рішень у сфері землекористування.

Особливістю експертної оцінки є її індивідуальний характер. На відміну від нормативної грошової оцінки, яка визначається для певної території за

єдиними методичними підходами, експертна оцінка враховує унікальні характеристики конкретної земельної ділянки. Саме тому вона найбільшою мірою відображає реальну ринкову ситуацію та є основою для укладання цивільно-правових угод.

В умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення значення експертної оцінки суттєво зросло. Відкриття ринку землі в Україні з 2021 року актуалізувало потребу у визначенні об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок, що забезпечує захист прав власників, сприяє формуванню прозорих земельних відносин та підвищує інвестиційну привабливість територій. У цьому контексті експертна оцінка виступає важливим інструментом формування економічно обґрунтованої ціни земельних ресурсів.

Важливою складовою теоретичного осмислення експертної оцінки земель є визначення її функцій. У наукових працях традиційно виділяють декілька взаємопов'язаних функцій.

Першою є економічна функція, яка полягає у визначенні реальної вартості земельних ресурсів та забезпеченні ефективного розподілу земель між суб'єктами господарювання. Саме через механізм оцінки земель формується економічна основа земельного ринку та створюються передумови для раціонального використання земельних ресурсів.

Другою виступає фіскальна функція. Результати оцінки земель використовуються для обґрунтування податкової бази, визначення орендної плати, розрахунку вартості земельних активів, формування доходів місцевих бюджетів та фінансового забезпечення територіальних громад. Для громад земельні ресурси є одним із ключових джерел надходжень, тому достовірність оцінки безпосередньо впливає на рівень їхньої фінансової спроможності.

Третьою є інвестиційна функція. Експертна оцінка дозволяє потенційним інвесторам отримати об'єктивну інформацію про вартість земельних ресурсів, оцінити перспективи реалізації інвестиційних проєктів та прийняти обґрунтовані рішення щодо вкладення капіталу.

Четвертою є регуляторна функція, що полягає у забезпеченні державного впливу на земельні відносини через встановлення економічно обґрунтованих параметрів використання земельних ресурсів.

П'ятою є інформаційна функція, яка передбачає формування достовірної бази даних про ринкову вартість земельних ділянок. Наявність актуальної інформації про стан земельного ринку сприяє підвищенню прозорості земельних відносин та ефективності управління земельними ресурсами.

Шостою є соціальна функція, оскільки результати оцінки забезпечують справедливість земельних відносин, захист майнових прав громадян та створення рівних умов доступу до земельних ресурсів.

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок ґрунтується на системі принципів, які забезпечують її об'єктивність, достовірність та наукову обґрунтованість. Законодавство України та міжнародна практика оцінювання майна визначають низку базових принципів оцінки.

Одним із найважливіших є принцип корисності, відповідно до якого вартість земельної ділянки визначається її здатністю задовольняти потреби власника або користувача. Чим вищими є можливості використання земельної ділянки для отримання доходу або інших вигод, тим вищою буде її ринкова вартість.

Другим є принцип попиту і пропозиції, який відображає залежність вартості земельних ресурсів від співвідношення попиту та пропозиції на земельному ринку. На територіях із високою інвестиційною активністю або вигідним економіко-географічним положенням вартість земельних ділянок зазвичай є вищою.

Важливе значення має принцип заміщення, згідно з яким покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж коштуватиме придбання аналогічної ділянки з подібними характеристиками.

Широко використовується також принцип очікування, який базується на врахуванні майбутніх вигод від використання земельної ділянки. Саме цей принцип лежить в основі дохідного підходу до оцінювання земель.

Суттєве значення має принцип найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки. Він передбачає визначення такого способу використання земельної ділянки, який є юридично допустимим, фізично можливим, економічно доцільним та забезпечує максимальну вартість об'єкта оцінювання. Саме цей принцип вважається одним із ключових у сучасній теорії оцінки нерухомості та земельних ресурсів.

Принципи проведення оцінки реалізуються через застосування відповідних методичних підходів. Відповідно до чинної Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок використовуються три основні підходи: порівняльний, дохідний та витратний. Вибір конкретного підходу залежить від особливостей земельної ділянки, наявності ринкової інформації та мети проведення оцінки.

Організаційно проведення експертної оцінки передбачає низку послідовних етапів. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок визначає, що оцінювання включає обстеження земельної ділянки, аналіз ринку земель, збір вихідної інформації, застосування відповідних методичних підходів, визначення вартості земельної ділянки та підготовку звіту про оцінку.

В умовах сучасної децентралізації експертна оцінка земель набуває особливого значення для територіальних громад. Передача земель за межами населених пунктів у комунальну власність значно розширила ресурсну базу громад та посилила роль земельних ресурсів у формуванні місцевих бюджетів. За таких умов об'єктивне визначення вартості земельних ділянок стає важливим чинником підвищення фінансової самодостатності громад, ефективного управління земельним фондом та забезпечення сталого розвитку територій.

Для територіальних громад земельні ресурси виступають не лише об'єктом господарського використання, а й стратегічним активом. Саме тому експертна оцінка земель повинна розглядатися як один із ключових інструментів управління земельним капіталом громади, формування її інвестиційної привабливості та забезпечення довгострокового соціально-економічного розвитку.

Отже, експертна оцінка земель є складною багатокомпонентною системою визначення ринкової вартості земельних ресурсів, що ґрунтується на науково обґрунтованих принципах та сучасних методичних підходах. Її значення виходить далеко за межі окремих земельних угод і поширюється на сферу управління земельними ресурсами, розвиток земельного ринку, формування доходів місцевих бюджетів та зміцнення спроможності територіальних громад. В умовах функціонування ринку земель та реалізації реформи децентралізації саме якісна та об'єктивна експертна оцінка стає одним із ключових механізмів забезпечення ефективного використання земельного потенціалу держави та її територіальних громад.

1.3. Методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є одним із ключових інструментів функціонування сучасного земельного ринку та управління земельними ресурсами. Її основне завдання полягає у визначенні найбільш ймовірної ринкової вартості земельної ділянки з урахуванням сукупності природних, економічних, правових, містобудівних та соціальних чинників. На відміну від нормативної грошової оцінки, яка має переважно фіскальне спрямування, експертна оцінка орієнтована на встановлення реальної ринкової вартості земельної ділянки для здійснення цивільно-правових угод, інвестиційної діяльності, кредитування, застави та управління земельними активами. Відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки та використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них.

Методологічною основою проведення експертної оцінки виступає Закон України «Про оцінку земель», Постанова Кабінету Міністрів України від 11

жовтня 2002 року № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», Національні стандарти оцінки майна, а також Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Законодавство визначає загальні принципи оцінювання, порядок здійснення оціночної діяльності, вимоги до суб'єктів оцінювання та методичні засади визначення вартості земельних ресурсів.

У сучасній теорії оцінювання земельних ресурсів методичний підхід розглядається як сукупність способів, прийомів та процедур, за допомогою яких здійснюється визначення вартості земельної ділянки. Вибір конкретного підходу залежить від мети оцінки, функціонального використання земельної ділянки, повноти вихідної інформації, рівня розвитку земельного ринку та характеристик об'єкта оцінювання. Як зазначається у методичних рекомендаціях Фонду державного майна України, вибір методичних підходів визначається завданням оцінювання, наявністю та якістю вихідних даних, а також можливістю отримання достовірної інформації про об'єкт оцінки.

Відповідно до чинної Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, оцінювання здійснюється на основі трьох базових методичних підходів:

- дохідного;
- порівняльного;
- витратного.

Саме поєднання цих підходів дозволяє отримати найбільш обґрунтовану ринкову вартість земельної ділянки. Методика передбачає, що експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється шляхом застосування підходів, які ґрунтуються на капіталізації доходу, зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок та врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Першим і одним із найбільш поширених є дохідний підхід. Його сутність полягає у визначенні вартості земельної ділянки через капіталізацію доходу, який вона здатна приносити власнику або користувачу в майбутньому. Теоретичною основою цього підходу виступає концепція земельної ренти, згідно з якою вартість земельної ділянки визначається величиною майбутніх економічних вигод від її використання.

Дохідний підхід особливо ефективний щодо земель сільськогосподарського призначення, комерційних земельних ділянок та земель, які використовуються для отримання стабільного прибутку. При цьому оцінювач визначає потенційний чистий операційний дохід або рентний дохід від використання земельної ділянки та капіталізує його за допомогою відповідних коефіцієнтів капіталізації. Методика прямо передбачає використання підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

На практиці застосування дохідного підходу передбачає декілька послідовних етапів:

- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- розрахунок потенційного валового доходу;
- визначення операційних витрат;
- обчислення чистого доходу;
- визначення ставки капіталізації;
- розрахунок ринкової вартості земельної ділянки.

Перевагою дохідного підходу є його орієнтація на економічну результативність використання земельних ресурсів. Разом із тим застосування цього підходу вимагає наявності значного обсягу достовірної інформації про доходи та витрати, що не завжди можливо в умовах недостатньої прозорості земельного ринку.

Другим базовим методичним підходом є порівняльний підхід, який у міжнародній практиці вважається найбільш об'єктивним способом визначення ринкової вартості земельних ділянок. Він ґрунтується на принципі заміщення, відповідно до якого потенційний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж коштує аналогічна ділянка з подібними характеристиками.

Суть підходу полягає у зіставленні об'єкта оцінки з аналогічними земельними ділянками, щодо яких відомі фактичні ціни продажу або пропозиції на ринку. У процесі оцінювання аналізуються такі характеристики:

- місце розташування;
- площа земельної ділянки;

- функціональне використання;
- інженерна інфраструктура;
- транспортна доступність;
- екологічний стан території;
- правові обмеження щодо використання земель.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок визначає порівняльний підхід як один із основних інструментів визначення ринкової вартості земельних ресурсів. При цьому особлива увага приділяється коригуванню цін аналогів залежно від відмінностей між ними та об'єктом оцінювання.

У сучасних умовах саме порівняльний підхід найчастіше використовується під час оцінки земельних ділянок житлової та громадської забудови, земель комерційного призначення, а також земель, щодо яких існує достатня кількість ринкових аналогів.

Основними перевагами порівняльного підходу є:

- максимальне врахування реальної ринкової кон'юнктури;
- простота інтерпретації результатів;
- висока об'єктивність за наявності достатньої кількості аналогів.

Водночас ефективність його застосування значною мірою залежить від розвитку ринку земель та доступності достовірної інформації про укладені угоди.

Третім базовим методичним підходом виступає витратний підхід. Він застосовується переважно щодо земельних ділянок із земельними поліпшеннями або у випадках недостатності інформації для використання інших підходів.

Сутність витратного підходу полягає у визначенні вартості земельної ділянки через аналіз витрат, необхідних для створення або відтворення об'єкта оцінювання. Відповідно до Національного стандарту № 2 застосування витратного підходу передбачає врахування вартості земельної ділянки та земельних поліпшень з урахуванням їх фізичного, функціонального та економічного зносу.

Під час використання витратного підходу оцінювач:

- визначає вартість земельної ділянки;
- розраховує витрати на створення земельних поліпшень;
- оцінює величину зносу;
- встановлює підсумкову вартість об'єкта оцінювання.

Особливо актуальним цей підхід є для оцінки земельних ділянок промислового призначення, спеціалізованих об'єктів та земель із унікальними характеристиками, щодо яких відсутні ринкові аналоги.

Важливим методичним положенням сучасної системи оцінювання є принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки. Його застосування передуює використанню будь-якого з наведених підходів. Під найбільш ефективним використанням розуміється таке використання земельної ділянки, яке є юридично допустимим, фізично можливим, економічно доцільним та забезпечує максимальну вартість об'єкта оцінювання.

Саме визначення найбільш ефективного використання дозволяє обрати оптимальний варіант оцінювання та забезпечити достовірність кінцевого результату. Згідно з чинними нормативними документами, визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки є одним із обов'язкових етапів проведення експертної оцінки.

Методика проведення експертної оцінки передбачає певну послідовність робіт. Відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок до основних етапів належать:

- обстеження земельної ділянки;
- вивчення ситуації на ринку земель;
- збір та аналіз вихідних даних;
- вибір методичних підходів;
- проведення розрахунків;
- узгодження результатів оцінки;
- підготовка звіту про оцінку.

Особливу увагу під час проведення оцінки приділяють формуванню інформаційної бази дослідження. До складу вихідних даних належать:

- відомості Державного земельного кадастру;
- документи, що посвідчують право власності чи користування землею;
- містобудівна документація;
- статистична інформація про ринок земель;
- матеріали землеустрою;
- результати натурного обстеження земельної ділянки.

Значення інформаційного забезпечення особливо зросло після впровадження цифрових кадастрових систем та відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Наявність актуальної кадастрової інформації забезпечує підвищення точності оцінки та прозорості земельних відносин.

Важливим сучасним напрямом розвитку методичних підходів є використання геоінформаційних систем (ГІС), дистанційного зондування Землі та кадастрових баз даних. Використання цифрових технологій дозволяє значно підвищити точність визначення місцезнаходження земельних ділянок, оцінити транспортну доступність, рівень інженерного забезпечення та інші фактори, що впливають на формування вартості земельних ресурсів.

У контексті розвитку територіальних громад експертна грошова оцінка земель набуває додаткового значення. Результати оцінювання використовуються під час:

- продажу земельних ділянок комунальної власності;
- передачі земель в оренду;
- визначення стартових цін земельних аукціонів;
- формування інвестиційних пропозицій громад;
- оцінки земельних активів територіальних громад.

Саме тому достовірність та обґрунтованість методичних підходів безпосередньо впливають на фінансову спроможність територій та ефективність управління земельними ресурсами.

Отже, сучасна система експертної грошової оцінки земельних ділянок базується на комплексному застосуванні дохідного, порівняльного та витратного підходів, що забезпечують максимально об'єктивне визначення ринкової вартості земельних ресурсів. Вибір конкретного підходу залежить від особливостей об'єкта оцінювання, стану земельного ринку та мети проведення оцінки. В умовах розвитку земельних відносин і децентралізації результати експертної оцінки стають важливим інструментом ефективного управління земельним капіталом територіальних громад та забезпечення їх фінансової спроможності.

1.3. Земельні ресурси як чинник фінансової та інвестиційної спроможності територіальних громад

У сучасних умовах розвитку місцевого самоврядування земельні ресурси є одним із найважливіших чинників формування економічної основи територіальних громад. Земля виступає не лише природним ресурсом та просторовою базою для господарської діяльності, а й важливим фінансовим активом, який забезпечує надходження до місцевих бюджетів, створює передумови для залучення інвестицій та визначає перспективи довгострокового соціально-економічного розвитку територій. Особливої актуальності роль земельних ресурсів набула в умовах адміністративно-територіальної реформи та децентралізації, коли територіальні громади отримали значно ширші повноваження щодо управління земельним фондом і використання земельного потенціалу для забезпечення власної спроможності.

Сучасна концепція спроможної територіальної громади передбачає наявність достатньої ресурсної бази для виконання покладених на неї функцій та забезпечення належного рівня життєдіяльності населення. У структурі таких ресурсів земля займає особливе місце, оскільки виступає одночасно матеріальною основою господарської діяльності, джерелом бюджетних надходжень та об'єктом інвестиційної діяльності. Від рівня забезпеченості

громади земельними ресурсами, їх якісних характеристик та ефективності використання значною мірою залежить економічний потенціал території.

Земельні ресурси формують основу місцевої економіки через декілька взаємопов'язаних механізмів. Насамперед вони забезпечують функціонування основних видів господарської діяльності. Для аграрно орієнтованих громад земля є головним засобом виробництва, від якого залежить розвиток сільського господарства, формування доходів населення та функціонування місцевого бізнесу. Для урбанізованих територій земельні ресурси виступають просторовою базою для розміщення промислових підприємств, житлової забудови, транспортної інфраструктури, об'єктів торгівлі та сфери послуг.

Водночас земля має чітко виражений фінансовий вимір. У сучасній системі місцевих фінансів вона є джерелом стабільних бюджетних надходжень через механізми земельного оподаткування та орендних відносин. Відповідно до Податкового кодексу України плата за землю належить до місцевих податків і зборів та зараховується до бюджетів територіальних громад. Саме тому ефективне управління земельними ресурсами безпосередньо впливає на рівень фінансової самодостатності місцевого самоврядування.

У структурі земельних доходів громад основне місце займають земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності. Їх значення особливо зростає у сільських та селищних громадах, де земельні ресурси часто є головним економічним активом території. Земельний податок забезпечує стабільні та прогнозовані надходження до місцевих бюджетів, тоді як орендна плата дозволяє громадам отримувати додаткові фінансові ресурси від використання земель комунальної власності.

Після завершення реформи децентралізації роль земельних ресурсів у формуванні фінансової спроможності громад суттєво зросла. Передача земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність територіальних громад значно розширила їх земельний фонд та створила нові можливості для управління земельними активами. Фактично громади отримали

у своє розпорядження потужний ресурс розвитку, який за умови ефективного використання здатний забезпечувати довгострокове фінансове зростання.

Особливого значення набуває використання земельних ресурсів як інструменту інвестиційного розвитку. У сучасних умовах земля розглядається інвесторами не лише як територія для розміщення об'єктів господарської діяльності, а й як самостійний економічний актив. Вартість земельної ділянки, її місце розташування, інженерне забезпечення та правовий статус є одними з ключових чинників, які визначають інвестиційну привабливість території.

Інвестиційна спроможність територіальної громади значною мірою залежить від здатності органів місцевого самоврядування ефективно управляти земельними ресурсами та формувати якісні інвестиційні пропозиції. Для потенційного інвестора важливими є не лише площа земельної ділянки та її вартість, а й прозорість земельних відносин, наявність кадастрової документації, можливість зміни цільового призначення, транспортна доступність та перспективи розвитку інженерної інфраструктури.

Саме тому земельні ресурси дедалі частіше розглядаються як основа формування інвестиційних майданчиків територіальних громад. Підготовлені земельні ділянки із визначеним правовим статусом, проведеною оцінкою та необхідною містобудівною документацією значно підвищують шанси громади на залучення зовнішніх інвестицій. У багатьох випадках саме наявність якісно підготовленого земельного ресурсу стає вирішальним чинником вибору інвестором конкретної території для реалізації проєкту.

Важливою складовою інвестиційної спроможності виступає ринкова вартість земельних ресурсів. Вона відображає рівень економічної привабливості території та виступає своєрідним індикатором її конкурентоспроможності. Території, де вартість земельних ділянок поступово зростає, зазвичай характеризуються вищою діловою активністю, кращою інфраструктурною забезпеченістю та більш сприятливими умовами для розвитку бізнесу.

Особливе значення для формування фінансової та інвестиційної спроможності громад має експертна оцінка земель. Саме вона забезпечує

визначення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок та створює основу для прийняття ефективних управлінських рішень. Результати експертної оцінки використовуються при продажу земельних ділянок, передачі прав оренди, формуванні інвестиційних паспортів територій та підготовці інвестиційних проєктів.

Для органів місцевого самоврядування експертна оцінка виконує не лише інформаційну, але й управлінську функцію. Вона дозволяє визначати економічну доцільність різних варіантів використання земельних ресурсів, прогнозувати можливі бюджетні надходження та оцінювати інвестиційну ефективність окремих земельних активів. Таким чином, оцінка земель стає складовою стратегічного управління розвитком території.

У сучасних умовах важливим напрямом використання земельних ресурсів є формування земельних банків територіальних громад. Земельний банк являє собою систему земельних ділянок, які можуть бути використані для реалізації інвестиційних проєктів, розвитку підприємництва або розширення інфраструктури. Наявність такого банку дозволяє громадам оперативно реагувати на інвестиційні запити та пропонувати потенційним інвесторам готові майданчики для розміщення виробництва чи бізнесу.

Значний вплив на фінансову спроможність громад має також розвиток земельного ринку. Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення створило нові умови для економічного використання земельних ресурсів та підвищило їх інвестиційну привабливість. Формування ринкової вартості земельних ділянок сприяє більш ефективному розподілу ресурсів та стимулює власників до раціонального використання земель.

Водночас ефективність використання земельних ресурсів як чинника фінансової та інвестиційної спроможності значною мірою залежить від якості управління земельними відносинами. Недостатня інвентаризація земель, неврегульованість прав власності, застаріла землеоціночна документація та низький рівень цифровізації земельного менеджменту можуть суттєво

обмежувати можливості громад щодо використання власного земельного потенціалу.

У зв'язку з цим особливого значення набуває впровадження сучасних підходів до управління земельними ресурсами. До таких підходів належать цифровізація земельних відносин, використання геоінформаційних систем, проведення регулярної оцінки земель, розвиток електронних земельних аукціонів та інтеграція земельної політики у систему стратегічного планування розвитку громад.

Не менш важливою є екологічна складова використання земельних ресурсів. Сучасна концепція сталого розвитку передбачає необхідність поєднання економічної ефективності землекористування із збереженням природного потенціалу території. Тому підвищення фінансової та інвестиційної спроможності громад не повинно здійснюватися за рахунок виснаження земельних ресурсів або погіршення екологічного стану територій.

Отже, земельні ресурси є одним із ключових чинників фінансової та інвестиційної спроможності територіальних громад. Вони забезпечують формування значної частини місцевих бюджетних надходжень, створюють передумови для залучення інвестицій, виступають основою розвитку підприємницької діяльності та визначають перспективи просторового розвитку територій. Ефективне управління земельними ресурсами, проведення якісної експертної оцінки земель та використання сучасних інструментів земельного менеджменту є необхідними умовами зміцнення економічної самодостатності громад та забезпечення їх сталого розвитку в умовах сучасних трансформацій земельних відносин.

Висновки до розділу 1

У першому розділі кваліфікаційної роботи досліджено теоретико-методологічні засади експертної оцінки земель та її значення для забезпечення

фінансової й інвестиційної спроможності територіальних громад. Проведений аналіз дозволив сформулювати низку узагальнень і висновків.

Встановлено, що експертна грошова оцінка земель є важливим елементом системи земельних відносин та невід'ємною складовою функціонування ринку земель. На відміну від нормативної грошової оцінки, яка використовується переважно для фіскальних цілей, експертна оцінка орієнтована на визначення найбільш імовірної ринкової вартості конкретної земельної ділянки з урахуванням її індивідуальних характеристик, місця розташування, функціонального використання, інфраструктурного забезпечення та поточної кон'юнктури земельного ринку. Її основним призначенням є забезпечення обґрунтованості цивільно-правових угод із земельними ділянками, формування інвестиційних рішень та підвищення ефективності управління земельними ресурсами.

З'ясовано, що сучасна система експертної оцінки земель в Україні базується на положеннях Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також відповідних постанов Кабінету Міністрів України та нормативних документів у сфері оціночної діяльності. Нормативно-правова база забезпечує єдині підходи до проведення оцінки та створює необхідні умови для функціонування прозорого ринку земель.

Визначено, що методологія експертної грошової оцінки земельних ділянок ґрунтується на використанні трьох базових підходів — дохідного, порівняльного та витратного. Кожен із них має власну сферу застосування та дозволяє враховувати різні аспекти формування вартості земельних ресурсів. Найбільш об'єктивним в умовах сформованого ринку вважається порівняльний підхід, який базується на аналізі ринкових аналогів. Дохідний підхід найбільш повно відображає економічний потенціал земельної ділянки через капіталізацію майбутніх доходів, тоді як витратний підхід є доцільним у випадках оцінки спеціалізованих земельних об'єктів або за відсутності достатньої ринкової інформації.

Доведено, що проведення експертної оцінки повинно ґрунтуватися на системі принципів, серед яких особливого значення набувають принципи корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування та найбільш ефективного використання земельної ділянки. Саме дотримання цих принципів забезпечує

достовірність результатів оцінювання та їх відповідність реальним ринковим умовам.

Особливу увагу приділено дослідженню ролі земельних ресурсів у формуванні фінансової спроможності територіальних громад. Встановлено, що в умовах децентралізації земля перетворилася на один із ключових активів місцевого розвитку. Надходження від земельного податку, орендної плати, продажу земельних ділянок та прав на них формують важливу частину доходів місцевих бюджетів, особливо у громадах із переважно аграрною спеціалізацією. Передача земель за межами населених пунктів у комунальну власність значно розширила ресурсну базу територіальних громад і створила додаткові можливості для зміцнення їх фінансової самодостатності.

Обґрунтовано, що земельні ресурси є не лише джерелом бюджетних надходжень, але й важливим чинником інвестиційної привабливості територій. Наявність вільних земельних ділянок, актуальної кадастрової інформації, прозорих механізмів оцінювання та ефективної системи управління земельним фондом безпосередньо впливає на здатність громад залучати інвесторів, створювати нові робочі місця та забезпечувати економічне зростання.

Встановлено, що в сучасних умовах ефективність використання земельного потенціалу дедалі більше залежить від рівня цифровізації земельних відносин, розвитку Державного земельного кадастру, впровадження електронних земельних аукціонів та використання геоінформаційних технологій. Ці інструменти сприяють підвищенню прозорості земельного ринку, покращують якість управлінських рішень та мінімізують ризики неефективного використання земельних ресурсів.

Таким чином, експертна грошова оцінка земель виступає важливим економічним інструментом регулювання земельних відносин, а земельні ресурси є одним із визначальних чинників фінансової та інвестиційної спроможності територіальних громад. Їх раціональне використання, належна оцінка та ефективне управління створюють необхідні передумови для забезпечення сталого розвитку територій, зміцнення місцевих бюджетів та підвищення конкурентоспроможності громад в умовах сучасних трансформаційних процесів.

Розділ 2.

АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ТА ОСОБЛИВОСТЕЙ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ ЧОРТКІВСЬКОГО РАЙОНУ

2.1. Просторові особливості та сучасна структура земельного фонду Чортківського району

Чортківський район є найбільшим адміністративним районом Тернопільської області, сформованим у результаті адміністративно-територіальної реформи 2020 року. До його складу увійшли території колишніх Борщівського, Бучацького, Гусятинського, Монастириського, Чортківського та Заліщицького районів. Сучасний Чортківський район охоплює площу 5028 км², що становить майже 36 % території Тернопільської області, та об'єднує 22 територіальні громади різного типу – міські, селищні та сільські.

Чортківський район розташований у південній частині Тернопільської області та межує з Хмельницькою, Чернівецькою та Івано-Франківською областями. Таке положення формує вигідні передумови для розвитку міжрегіональних економічних зв'язків, агропромислового виробництва та транзитних функцій.

Земельний фонд Чортківського району сформований під впливом природних умов Західного Поділля та Подільської височини. Переважна частина території характеризується високою сільськогосподарською освоєністю, що є типовою ознакою для південних районів Тернопільської області.

Основними чинниками формування сучасної структури земельного фонду виступають:

- сприятливі ґрунтово-кліматичні умови;
- поширення чорноземів типових та опідзолених;
- значна частка орних земель;
- тривалий аграрний характер освоєння території;
- порівняно невелика лісистість більшості громад;
- висока густина сільського розселення.

У межах району спостерігаються суттєві внутрішньорайонні відмінності.

Південні громади (Борщівська, Мельнице-Подільська, Заліщицька) характеризуються значною часткою сільськогосподарських угідь та інтенсивним землеробством.

Південно-західні громади (Монастирська, Золотопотіцька, Коропецька) мають більшу частку лісових земель та природних ландшафтів.

Центральна частина району (Чортківська, Білобожницька, Колиндянська громади) відзначається високою концентрацією ріллі та транспортною доступністю.

Для характеристики сучасної структури земельного фонду доцільно використовувати типову структуру землекористування, характерну для громад Чортківського району та Тернопільської області загалом.

За результатами досліджень щодо земель сільськогосподарського призначення територіальних громад Тернопільської області, у структурі земельного фонду домінують сільськогосподарські угіддя, які в багатьох громадах перевищують 70–80 % території.

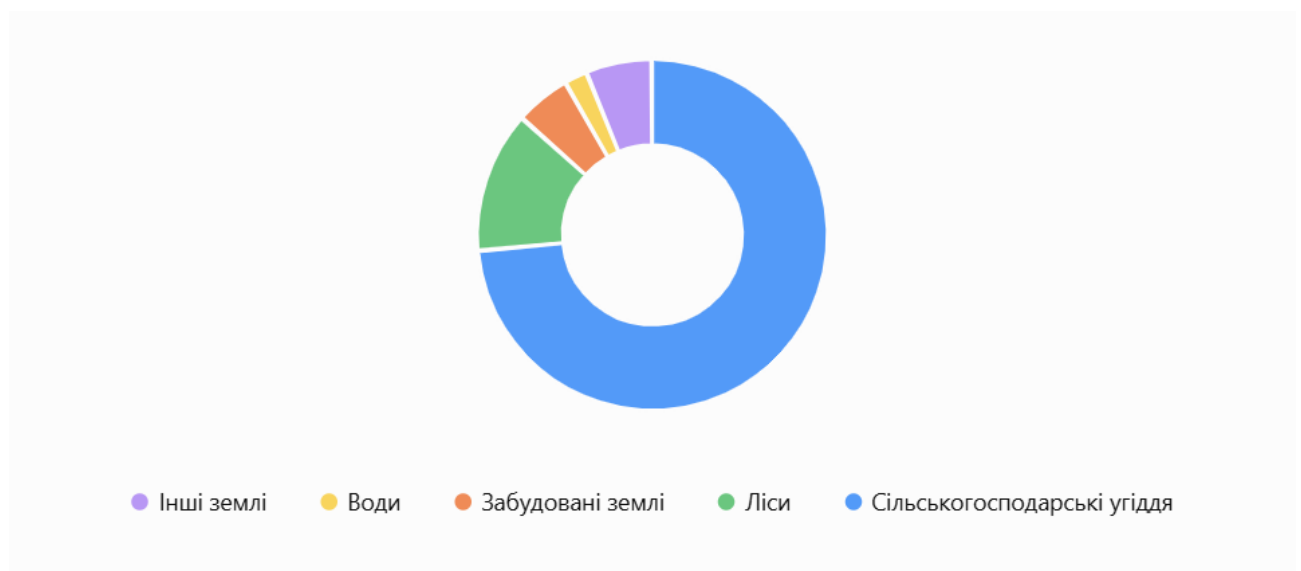


Рисунок 2.1. Структура земельного фонду Чортківського району

Наведена структура свідчить про надзвичайно високий рівень господарської освоєності території. Частка земель сільськогосподарського

призначення є однією з найвищих серед районів Західної України, що визначає аграрну спеціалізацію району та його громад.

Провідне місце у структурі земельного фонду займають землі сільськогосподарського призначення. Їх домінування пояснюється сприятливими агрокліматичними умовами, родючими чорноземними ґрунтами та тривалою історією землеробського освоєння території.

Дослідження Богдана Заблоцького, Богдана Гавришка та Петра Дем'янчука показують, що для більшості громад Тернопільської області частка земель сільськогосподарського призначення перевищує 70 %, а в окремих громадах сягає понад 80 %.

У структурі сільськогосподарських угідь переважають:

- рілля;
- багаторічні насадження;
- сіножаті;
- пасовища.

Основна частина ріллі використовується для вирощування зернових культур, кукурудзи, ріпаку, соняшнику та цукрових буряків.

Висока розораність території забезпечує значний економічний ефект, але одночасно створює екологічні ризики:

- посилення водної ерозії;
- деградацію ґрунтового покриву;
- зменшення біорізноманіття;
- погіршення екологічної стабільності ландшафтів.

Саме тому сучасна земельна політика громад дедалі більше орієнтується на оптимізацію структури землекористування.

Другим за значенням компонентом земельного фонду є лісові землі.

Найбільшою лісистістю характеризуються: Монастирська, Коропецька, Золотопотіцька, Бучацької та Заліщицької громад.

Ліси виконують важливі функції:

- протиерозійну;

- водорегулюючу;
- рекреаційну;
- природоохоронну.

Особливо цінними є лісові масиви в долинах Дністра, Серету та Стрипи, які формують основу регіональної екомережі.

Частка забудованих земель у структурі району є відносно невеликою, проте саме вони концентрують основну економічну активність.

Найбільша концентрація забудованих територій спостерігається у Чортківській, Борщівській, Бучацькій, Заліщицькій, Копичинецькій громадах.

Саме тут розташовані:

- промислові підприємства;
- транспортні вузли;
- логістичні об'єкти;
- адміністративні центри громад.

Для інвесторів ці землі мають найбільшу ринкову вартість та є основою формування доходів від продажу і оренди земельних ділянок.

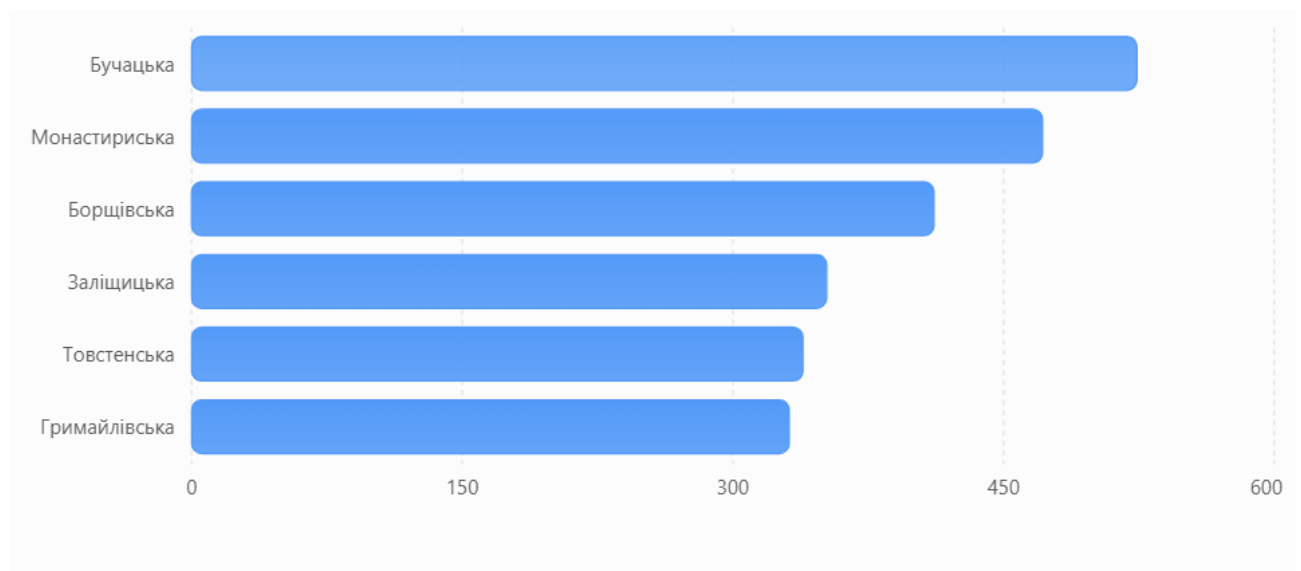


Рисунок 2.2. Найбільші громади Чортківського району за площею

Аналіз показує, що саме великі за площею громади концентрують основний земельно-ресурсний потенціал району та мають найбільші можливості для формування доходів від земельних ресурсів.

Сучасна структура земельного фонду Чортківського району створює сприятливі передумови для розвитку:

- аграрного виробництва;
- переробної промисловості;
- логістики;
- рекреації та туризму;
- альтернативної енергетики.

Разом із тим високий рівень сільськогосподарської освоєності потребує впровадження заходів із раціонального використання земель, боротьби з ерозійними процесами та оптимізації структури землекористування.

Отже, земельний фонд Чортківського району характеризується значною територією, високою часткою сільськогосподарських угідь, суттєвою просторовою диференціацією між громадами та значним потенціалом для формування фінансової й інвестиційної спроможності територій. Саме земельні ресурси виступають ключовою матеріальною основою розвитку більшості громад району та визначають перспективи їх соціально-економічного зростання.

2.2. Характеристика земельних ресурсів територіальних громад Чортківського району

Земельні ресурси територіальних громад Чортківського району становлять основу їхнього економічного потенціалу та виступають одним із ключових чинників фінансової самодостатності в умовах децентралізації. Після завершення адміністративно-територіальної реформи до складу району увійшло 22 територіальні громади, які характеризуються суттєвими відмінностями за площею, структурою землекористування, рівнем господарського освоєння

території та природно-ресурсним потенціалом. Саме ці відмінності визначають специфіку використання земельних ресурсів і впливають на формування дохідної бази місцевих бюджетів.

Особливістю Чортківського району є надзвичайно високий рівень сільськогосподарської освоєності території. Район розташований у межах Подільської височини та Придністров'я, що характеризуються сприятливими агрокліматичними умовами, значним поширенням чорноземів типових, чорноземів опідзолених та сірих лісових ґрунтів. Це зумовило формування аграрної спеціалізації більшості громад району та визначило домінування земель сільськогосподарського призначення у структурі земельного фонду.

За даними паспортів територіальних громад та матеріалів децентралізації, найбільшими за площею громадами району є Бучацька, Монастирська, Борщівська та Заліщицька громади, на які припадає майже третина всієї території району. Водночас низка громад має компактну територію, що суттєво впливає на їх земельно-ресурсний потенціал. (decentralization.gov.ua)

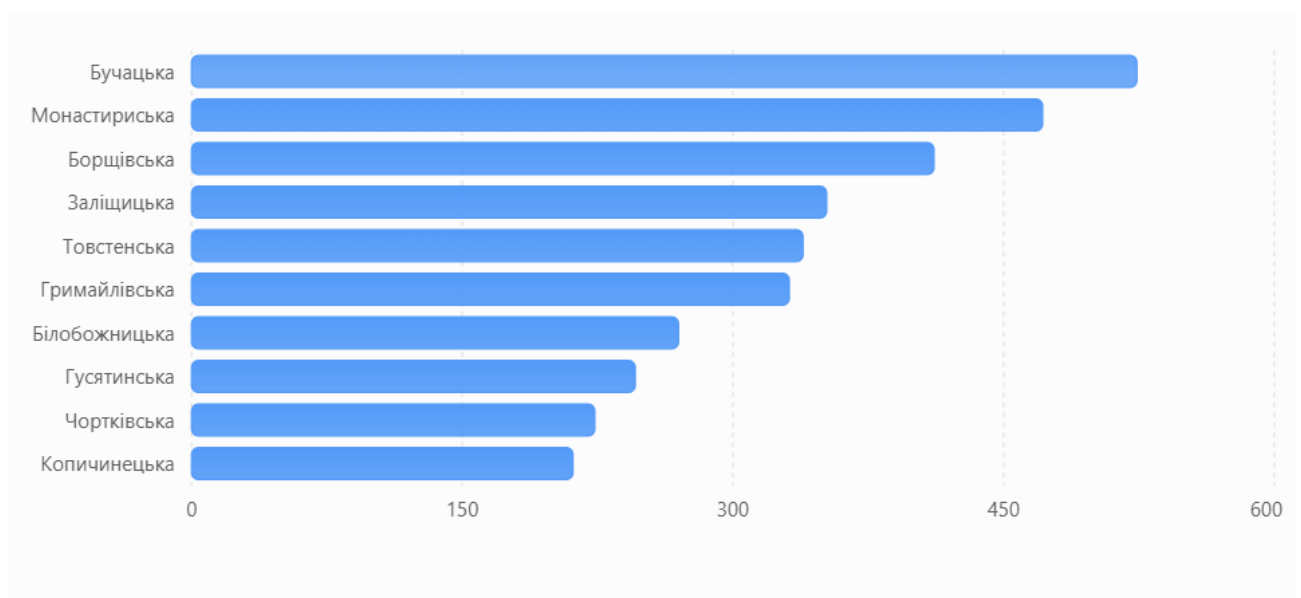


Рисунок 2.3. Найбільші громади Чортківського району за площею сільськогосподарських угідь

Провідне місце у структурі земельних ресурсів усіх громад Чортківського району займають землі сільськогосподарського призначення. Для більшості

громад їх частка перевищує 70 %, а в окремих випадках наближається до 80–85 %. Саме ця категорія земель формує основу економічного розвитку району, забезпечуючи функціонування аграрного виробництва, надходження орендної плати та земельного податку.

Найвищою часткою сільськогосподарських угідь характеризуються Борщівська, Скала-Подільська, Товстенська, Іване-Пустенська та Більче-Золотецька громади.

У цих громадах переважають високопродуктивні орні землі, які активно використовуються великими агрохолдингами та фермерськими господарствами.

Основу аграрного виробництва становить вирощування:

- озимої пшениці;
- кукурудзи;
- соняшнику;
- ріпаку;
- сої;
- цукрових буряків.

Особливо сприятливими для ведення інтенсивного землеробства є землі Борщівської, Товстенської та Заліщицької громад, де поширені чорноземи типові малогумусні та чорноземи опідзолені.

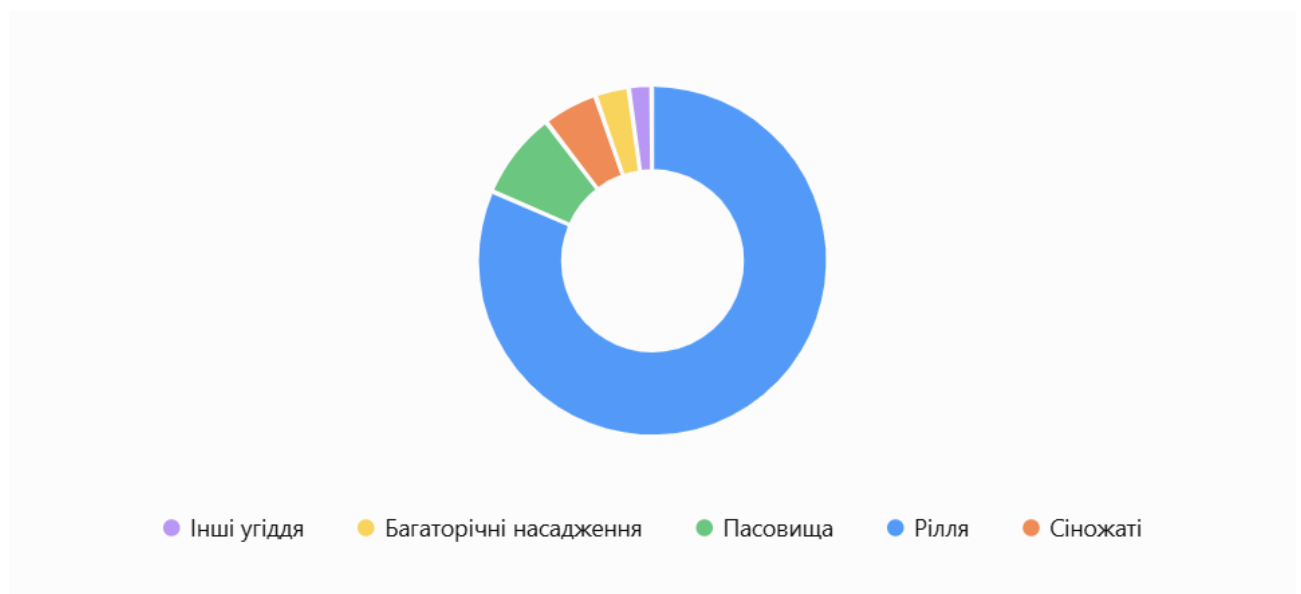


Рисунок 2.4. Структура сільськогосподарських угідь Чорківського району

Наведена структура свідчить про надзвичайно високий рівень розораності території. Для окремих громад показник розораності перевищує 75 %, що значно перевищує екологічно оптимальні параметри.

Другою за значенням категорією земель є ліси та лісовкриті площі. Однак їх територіальний розподіл є вкрай нерівномірним.

Найбільшою лісистістю характеризуються Монастирська, Коропецька, Золотопотіцька та Бучацька громади.

Саме тут сформувалися найбільші лісові масиви району, які відіграють важливу роль у підтриманні екологічної рівноваги території.

Особливу цінність мають ліси в долинах Дністра, Стрипи та Серету. Вони виконують протиерозійну, водоохоронну, кліматорегулюючу та рекреаційну функції.

На відміну від західних громад району, у Скала-Подільській, Борщівській та Іване-Пустенській громадах частка лісів є значно меншою.

Важливим компонентом земельних ресурсів виступають землі природно-заповідного фонду та рекреаційного призначення.

У межах району розташовані Національний природний парк «Дністровський каньйон», численні заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища та геологічні об'єкти.

Особливо високою природоохоронною цінністю характеризуються території Заліщицької, Мельнице-Подільської, Борщівської, Коропецької громад.

Тут зосереджені унікальні природні комплекси долини Дністра, які формують один із найпотужніших рекреаційних ресурсів Тернопільщини.

Водночас частка цих земель у загальній структурі земельного фонду залишається відносно невеликою і переважно не перевищує 3–5 % площі громад.

Особливе значення для економічного розвитку громад мають землі житлової та громадської забудови.

Найбільша концентрація таких земель характерна для Чортківської, Борщівської, Бучацької, Заліщицької та Копичинецької громад.

Саме ці громади формують основні центри економічної активності району.

Тут зосереджені промислові підприємства, адміністративні установи, освітні заклади, логістичні об'єкти,

- транспортна інфраструктура.

Землі забудови мають найвищу ринкову вартість і забезпечують значну частину доходів громад від оренди та продажу земельних ділянок.

Водні ресурси району представлені річками Дністер, Серет, Стрипа, Нічлава, Джурин, Збруч.

Найбільші площі земель водного фонду зосереджені у громадах, що межують із Дністром – Заліщицькій, Мельнице-Подільській та Коропецькій.

Водні об'єкти відіграють важливу роль у розвитку рекреації, туризму та рибного господарства.

Для узагальнення особливостей земельно-ресурсного потенціалу громади району можна поділити на три групи.

Таблиця 2.1.

Типізація громад Чортківського району за особливостями земельних ресурсів

Тип громад	Представники	Основні особливості
Аграрні	Борщівська, Скала-Подільська, Товстенська, Іване-Пустенська	Домінування ріллі
Аграрно-лісові	Бучацька, Монастирська, Коропецька	Значні площі лісів
Поліфункціональні	Чортківська, Копичинецька, Заліщицька	Поєднання аграрних, промислових і рекреаційних функцій

Саме поліфункціональні громади демонструють найвищий рівень диверсифікації земельного потенціалу та мають найбільші можливості для залучення інвестицій.

Аналіз земельних ресурсів громад Чортківського району свідчить, що саме земля є головним матеріальним активом територіального розвитку.

Через систему земельного податку, орендної плати, продажу земельних ділянок та земельних аукціонів, громади формують значну частину власних бюджетних надходжень.

Найбільші можливості для нарощування доходів мають громади з великими площами земель сільськогосподарського призначення та значним резервом земель комунальної власності.

Отже, територіальні громади Чортківського району характеризуються значним земельно-ресурсним потенціалом, основу якого становлять високопродуктивні сільськогосподарські землі. Водночас між громадами існують суттєві відмінності у структурі землекористування, рівні лісистості, частці природоохоронних територій та концентрації забудованих земель. Саме ці особливості визначають специфіку господарського розвитку громад, їх фінансову спроможність та інвестиційну привабливість. Для більшості громад району земельні ресурси залишаються ключовим фактором економічного розвитку та одним із найважливіших джерел формування місцевих бюджетів.

2.3. Аналіз ринку земель та практики проведення експертної оцінки у громадах району

Ринок земель у територіальних громадах Чортківського району формується під впливом кількох взаємопов'язаних чинників: високої частки сільськогосподарських угідь, аграрної спеціалізації більшості громад, наявності земель комунальної власності, розвитку електронних земельних торгів, а також потреби органів місцевого самоврядування у збільшенні власних бюджетних надходжень. У сучасних умовах земельний ринок для громад району є не лише сферою купівлі-продажу земельних ділянок, а й важливим механізмом управління земельним капіталом, формування орендних надходжень, залучення інвесторів і впорядкування земельних відносин.

Після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні з 1 липня 2021 року земельні ділянки поступово почали набувати реального статусу економічного активу. Водночас для територіальних громад особливо важливим є не стільки продаж земель, скільки ефективне використання земель комунальної власності через оренду, земельні торги, встановлення економічно обґрунтованої орендної плати та проведення експертної грошової оцінки у випадках, передбачених законодавством. Загальноукраїнська динаміка свідчить про поступове зростання цін: за даними Держгеокадастру, середня ціна одного гектара з початку функціонування ринку зросла на 96 % у гривневому еквіваленті й на початок 2026 року становила 64 631 грн, або 1501 дол. США за гектар.

Для Чортківського району така тенденція має особливе значення, оскільки район є одним із найбільших за площею в Тернопільській області та об'єднує 22 територіальні громади з різним масштабом земельно-ресурсного потенціалу. Найбільшими за площею громадами є Бучацька — 523,9 км², Монастирська — 471,6 км², Борщівська — 411,4 км², Заліщицька — 351,9 км², Товстенська — 338,8 км² та Гримайлівська — 331,2 км². Саме ці громади мають найбільшу ресурсну базу для формування земельного банку, розвитку орендних відносин і підготовки земельних ділянок до аукціонів.

Таблиця 2.2

Територіальні громади Чортківського району з найбільшим земельним потенціалом

Громада	Площа громади, км ²	Кількість населених пунктів	Тип громади	Потенційна роль у земельному ринку
Бучацька	523,9	37	міська	великий земельний банк, аграрні та рекреаційні ділянки
Монастирська	471,6	40	міська	значні площі сільськогосподарських і лісових земель
Борщівська	411,4	26	міська	аграрні землі, водний фонд, рекреаційний потенціал

Заліщицька	351,9	30	міська	аграрні землі, Дністровський каньйон, рекреаційні обмеження
Товстенська	338,8	26	селищна	сільськогосподарська оренда, товарне виробництво
Гримайлівська	331,2	25	селищна	аграрне землекористування, резерви оренди

Ринок земель у громадах Чортківського району доцільно розглядати у трьох основних сегментах. Перший — це ринок приватних земель сільськогосподарського призначення, насамперед земельних паїв. Другий — ринок прав оренди земель державної та комунальної власності, що реалізується через електронні земельні торги. Третій — ринок несільськогосподарських земель, до якого належать ділянки для житлової, громадської, комерційної, промислової, рекреаційної та інфраструктурної забудови. Для територіальних громад найбільш управлінськи значущим є другий сегмент, оскільки саме через оренду комунальних земель громади можуть отримувати регулярні доходи без втрати права власності на земельний ресурс.

Загальноукраїнські дані ринку показують, що після допуску юридичних осіб до купівлі сільськогосподарських земель у 2024 році відбулося помітне зростання середньозваженої вартості гектара. За аналітичним оглядом KSE за III квартал 2024 року, у IV кварталі 2023 року середньозважена ціна всіх проданих сільськогосподарських земель становила 37,8 тис. грн/га, у I кварталі 2024 року — 42,2 тис. грн/га, у II кварталі — 43,6 тис. грн/га, а у III кварталі — 45,4 тис. грн/га; для земель товарного сільськогосподарського виробництва у III кварталі 2024 року показник становив 46,8 тис. грн/га.

Для громад Чортківського району ці загальноукраїнські тенденції є важливим орієнтиром, однак пряме перенесення середньої ціни на локальний рівень є методично некоректним. Ринкова ціна земельної ділянки у конкретній громаді залежить від цільового призначення, якості ґрунтів, конфігурації ділянки, доступу до дороги, віддаленості від населеного пункту, наявності інженерної інфраструктури, правових обмежень, екологічного статусу території та попиту з боку аграрних виробників чи інвесторів. Саме тому в роботі доцільно

розрізняти загальні ринкові індикатори та фактичні результати земельних торгів у конкретних громадах.

Таблиця 2.3

Динаміка середньозваженої ціни сільськогосподарських земель в Україні

Період	Середньозважена ціна всіх проданих с.-г. земель, тис. грн/га	Середньозважена ціна земель товарного с.-г. виробництва, тис. грн/га
IV квартал 2023 р.	37,8	—
I квартал 2024 р.	42,2	—
II квартал 2024 р.	43,6	44,9
III квартал 2024 р.	45,4	46,8
Початок 2026 р.	64,6	—

Найбільш репрезентативними для аналізу практики громад є електронні аукціони Prozorro.Продажі. Вони дозволяють простежити не лише стартову орендну плату, а й кінцеву ціну, конкуренцію учасників, повторність торгів, цільове призначення земельної ділянки та умови оренди. Наприклад, у Заліщицькій міській територіальній громаді у 2025 році було виставлено на торги право оренди земельної ділянки площею 13,3132 га з кадастровим номером 6122084300:01:001:1228, цільове призначення — 01.01 «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Стартова орендна плата становила 53 696,66 грн, а фінальна ціна — 54 540,00 грн.

Цей приклад демонструє типову ситуацію для аграрних земель: стартова ціна формується на основі нормативної грошової оцінки та встановленої частки річної орендної плати, тоді як кінцева ціна залежить від рівня конкуренції на аукціоні. У випадку зазначеного лота зростання було незначним, що може свідчити про обмежену конкуренцію або специфіку самої ділянки. Водночас наявність самого факту аукціону є позитивною практикою, оскільки громада використовує прозорий механізм передачі земель в оренду.

Важливим є й те, що той самий лот у Заліщицькій громаді попередньо виставлявся повторно: у липні 2025 року аукціон щодо ділянки площею 13,3132 га не відбувся, хоча стартова орендна плата також становила 53 696,66 грн. У

характеристиках ділянки вказано обтяження — 10.03 «Регіональні ландшафтні парки». Це важлива обставина для експертної оцінки, оскільки природоохоронні та рекреаційні обмеження можуть впливати на коло потенційних орендарів, можливі напрями використання земельної ділянки та ринкову привабливість об'єкта.

Таблиця 2.3

Приклади земельних аукціонів у громадах Чортківського району

Громада	Об'єкт торгів	Площа, га	Цільове призначення	Стартова ціна / орендна плата, грн	Фінальна ціна, грн	Аналітичний висновок
Заліщицька	право оренди земельної ділянки	13,313 2	товарне с.-г. виробництво	53 696,66	54 540,00	невелике зростання, обмежена конкуренція
Заліщицька	повторний лот щодо тієї ж ділянки	13,313 2	товарне с.-г. виробництво	53 696,66	аукціону не відбувся	вплив обтяжень і попиту
Борщівська	право оренди земель водного фонду з водним об'єктом	10,283 3	рибогосподарські потреби	не вказано у витягу	—	спеціалізований об'єкт із інфраструктурою
не уточнено в назві лота, Чортківський район	право оренди земельної ділянки водного фонду	9,7110	водний фонд	27 506,83	191 500,00	висока конкуренція, значне перевищення старту

Окремий сегмент ринку в громадах Чортківського району становлять землі водного фонду. Вони мають специфічний характер, оскільки в оренду передається не лише земельна ділянка, а й часто водний об'єкт у комплексі з гідротехнічними спорудами. Наприклад, Борщівська міська територіальна громада виставила право оренди земельної ділянки комунальної власності площею 10,2833 га з кадастровим номером 6120883900:01:001:1522 для

рибогосподарських потреб. У складі ділянки зазначено ставок площею 5,9302 га, болота, пасовища та землі технічної інфраструктури; також описано греблю довжиною 220 м і висотою 4,45 м.

Такий приклад показує, що експертна оцінка земель у громадах району не може обмежуватися лише сільськогосподарською рентою. Для водного фонду важливими є площа водойми, технічний стан гідроспоруди, можливість рибогосподарського використання, обсяг води, доступність під'їздів, екологічні обмеження та потенційні витрати орендаря на утримання об'єкта. Саме тому оцінка таких ділянок має комплексний характер і повинна враховувати не лише земельну складову, а й господарську цінність водного об'єкта.

Показовим є приклад завершеного аукціону з оренди земельної ділянки водного фонду площею 9,7110 га, де стартова орендна плата становила 27 506,83 грн, а фінальна ціна — 191 500,00 грн. Зростання ціни майже у сім разів свідчить про високий попит на окремі спеціалізовані земельні активи, особливо якщо вони мають господарську дохідність. Для громад це принципово важливо: конкурентний аукціон здатний виявити реальну ринкову вартість права оренди значно краще, ніж адміністративно встановлена стартова ціна.

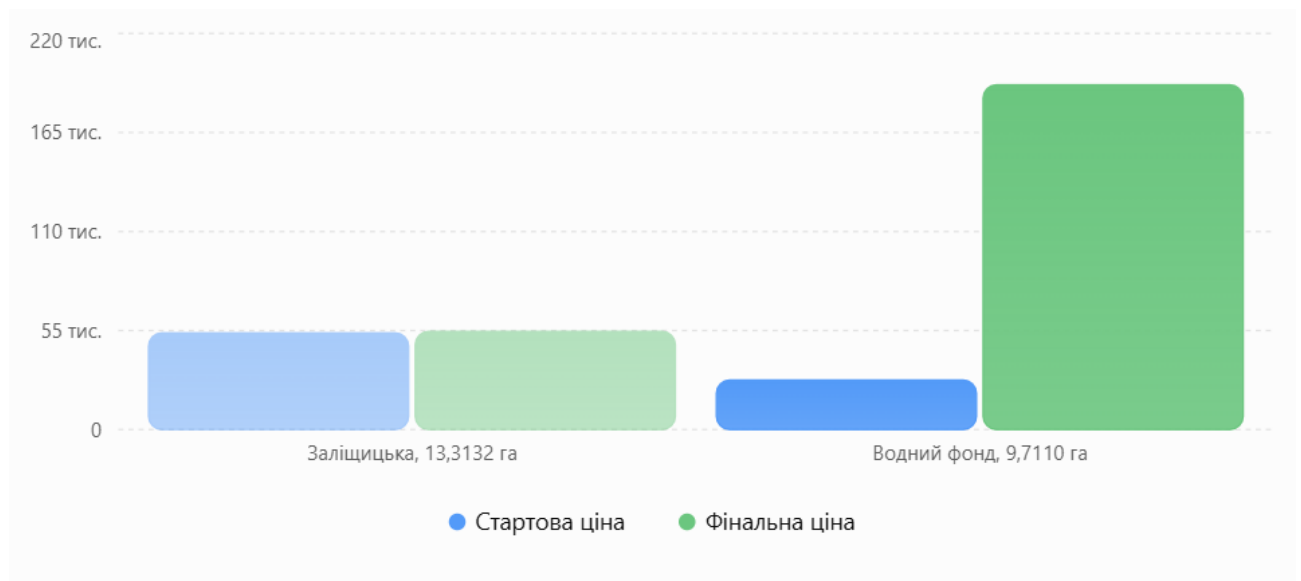


Рисунок 2.5. Стартова та фінальна ціна окремих земельних аукціонів
(Приклади з громад Чортківського району та пов'язаних лотів Prozorro.Продажі)

Практика експертної оцінки у громадах району пов'язана насамперед із тими операціями, де потрібно визначити ринкову вартість земельної ділянки або права користування нею. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка застосовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них. Для громад це означає, що експертна оцінка потрібна при продажу земельних ділянок комунальної власності, визначенні вартості права оренди в окремих випадках, відчуженні майнових прав, передачі земель як інвестиційного активу, а також підготовці матеріалів для земельних торгів. Додатково в області функціонує окремий розділ «Ринок та оцінка земель» на сайті Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області, де публікуються повідомлення щодо індексації нормативної грошової оцінки та питань оцінки земель.

Методично у громадах Чортківського району простежуються три основні практичні ситуації застосування оцінки земель. Перша — нормативна грошова оцінка, яка використовується для розрахунку земельного податку та орендної плати. Друга — експертна грошова оцінка, яка застосовується для визначення ринкової вартості конкретної ділянки. Третя — фактична ринкова оцінка через аукціон, коли кінцева ціна права оренди формується внаслідок конкуренції учасників. Ці три рівні не слід ототожнювати: нормативна оцінка задає фіскальну базу, експертна — професійно обґрунтовує ринкову вартість, а аукціон — перевіряє реальний платоспроможний попит.

Таблиця 2.4

Використання оцінки земель у практиці територіальних громад

Вид оцінки / ринкового механізму	Основне призначення	Практичне значення для громад
Нормативна грошова оцінка	база для земельного податку та орендної плати	стабільні бюджетні надходження
Експертна грошова оцінка	визначення ринкової вартості конкретної ділянки	продаж, відчуження прав, інвестиційні рішення
Земельний аукціон	конкурентне визначення ціни оренди або продажу	максимізація доходу громади
Кадастрова реєстрація	юридичне оформлення ділянки	можливість включення землі в економічний обіг

Інвентаризація земель	виявлення резервів і неврахованих ділянок	збільшення бази оподаткування та оренди
-----------------------	--	--

У громадах Чортківського району найбільше значення має саме поєднання кадастрового впорядкування, нормативної оцінки та електронних земельних торгів. Якщо земельна ділянка не має кадастрового номера, не внесена до Державного земельного кадастру або не має визначеного цільового призначення, вона фактично не може бути повноцінно залучена до ринку. Тому першим етапом ефективної земельної політики громади є інвентаризація земель і формування повної бази земельних активів.

Другий етап — визначення економічної доцільності використання ділянок. Для аграрних земель важливо оцінити якість ґрунтів, доступ до польових доріг, компактність масиву, наявність меліоративних чи ерозійних проблем. Для земель водного фонду — стан водойм і гідротехнічних споруд. Для земель забудови — транспортну доступність, близькість до інженерних мереж, функціональне зонування, містобудівні обмеження. Саме на цьому етапі громади повинні вирішувати, чи доцільно передавати ділянку в короткострокову оренду, довгострокову оренду, готувати її під інвестиційний проєкт або виставляти на продаж.

Третій етап — підготовка ділянки до аукціону. Він охоплює оформлення землевпорядної документації, визначення кадастрового номера, перевірку обмежень, підготовку стартової ціни, оприлюднення інформації, проведення торгів і укладення договору. Практика Prozorro.Продажі показує, що найбільший ефект громада отримує тоді, коли лот є юридично чистим, зрозумілим для потенційного орендаря та має достатньо повний опис. Навпаки, наявність обтяжень, невизначеність умов користування або занадто вузьке цільове призначення можуть знижувати конкуренцію, що видно на прикладі повторного виставлення заліщицького лота з природоохоронним обтяженням.

Для Чортківського району можна виділити кілька типів громад за характером земельного ринку. До першого типу належать великі аграрні громади, де основним об'єктом ринку є оренда сільськогосподарських земель.

Це насамперед Борщівська, Товстенська, Гримайлівська, Білобожницька, Васильковецька, Колиндянська громади. Їхній ринок залежить від попиту агровиробників, якості ґрунтів і розміру земельних масивів.

До другого типу належать поліфункціональні міські громади — Чортківська, Бучацька, Заліщицька, Монастирська, Копичинецька, Хоростківська. Тут поряд із сільськогосподарськими землями важливими є землі житлової та громадської забудови, комерційного використання, промисловості, транспорту й сервісу. У таких громадах експертна оцінка має ширшу сферу застосування, оскільки ринкова вартість ділянок формується не лише через родючість ґрунтів, а й через містобудівне положення, інфраструктуру та близькість до адміністративного центру.

До третього типу належать громади з підвищеною роллю природоохоронних і рекреаційних чинників — Заліщицька, Коропецька, Мельнице-Подільська, Золотопотіцька, частково Борщівська та Монастирська. Для них характерна наявність ділянок у межах або поблизу Дністровського каньйону, ландшафтних парків, заказників, водних об'єктів. Такі землі можуть мати високу рекреаційну привабливість, але водночас — істотні правові та екологічні обмеження.

Таблиця 2.5

Типізація громад Чортківського району за характером земельного ринку

Тип громади	Приклади громад	Провідний сегмент земельного ринку	Роль експертної оцінки
Аграрні	Борщівська, Товстенська, Білобожницька, Гримайлівська	оренда сільськогосподарських земель	оцінка рентного потенціалу, стартових цін, масивів
Поліфункціональні міські	Чортківська, Бучацька, Заліщицька, Монастирська	збудова, комерція, аграрні землі	оцінка ділянок під інвестиції, збудову, сервіс
Рекреаційно- природоохоронні	Заліщицька, Коропецька, Мельнице- Подільська, Золотопотіцька	рекреація, водний фонд, землі з обмеженнями	врахування обтяжень, екологічних режимів,

			рекреаційної цінності
Водогосподарські локальні об'єкти	Борщівська, громади з ставками й водними об'єктами	оренда земель водного фонду	оцінка комплексного активу: земля + водойма + споруди

Проблемним аспектом практики оцінки земель у громадах району є недостатня деталізація публічної інформації про фактичну структуру земель комунальної власності та результати інвентаризації. Багато громад мають значні резерви у вигляді земель, які використовуються без належного оформлення, не внесені до кадастру, передані за застарілими договорами або мають невідповідне цільове призначення. Це знижує потенціал ринку та призводить до втрат місцевих бюджетів.

Ще однією проблемою є недостатній рівень конкуренції на частині земельних аукціонів. Якщо на торгах присутній лише один активний учасник або якщо лот виставляється повторно, кінцева ціна майже не відрізняється від стартової. Така ситуація не завжди означає низьку якість ділянки; вона може бути наслідком слабкого інформаційного супроводу, вузького цільового призначення, не вигідного строку оренди або наявності обмежень. Для громад це сигнал про необхідність кращої підготовки лотів і ширшої комунікації з потенційними орендарями.

Водночас окремі приклади, особливо щодо земель водного фонду, демонструють високий потенціал конкурентного зростання ціни. Якщо стартова орендна плата 27 506,83 грн у ході аукціону зросла до 191 500,00 грн, це означає, що правильно підготовлений і економічно привабливий лот може принести громаді значно більший дохід, ніж мінімально розрахована стартова величина.

Отже, аналіз ринку земель у громадах Чортківського району свідчить про поступову інституціоналізацію земельних відносин і зростання ролі електронних торгів. Основним сегментом ринку залишаються сільськогосподарські землі та права їх оренди, однак дедалі більшого значення набувають землі водного фонду, рекреаційні ділянки, землі забудови та інвестиційні майданчики. Практика експертної оцінки повинна бути тісно пов'язана з кадастровим упорядкуванням,

аналізом ринкового попиту, визначенням найбільш ефективного використання ділянки та підготовкою земель до відкритих аукціонів.

Для територіальних громад району першочерговими завданнями є завершення інвентаризації земель, актуалізація нормативної грошової оцінки, системне застосування експертної оцінки для інвестиційно значущих ділянок, підвищення якості опису лотів, розширення практики електронних торгів і врахування екологічних та містобудівних обмежень. Саме такий підхід дозволить перетворити земельні ресурси на реальний інструмент фінансової спроможності, а не лише на формальний елемент земельного фонду громад.

Висновки до розділу 2

У другому розділі здійснено комплексний аналіз земельно-ресурсного потенціалу територіальних громад Чортківського району, досліджено просторові особливості структури земельного фонду, охарактеризовано сучасний стан використання земельних ресурсів та проаналізовано особливості функціонування земельного ринку і практики проведення експертної оцінки земельних ділянок.

Встановлено, що Чортківський район володіє одним із найбільших земельно-ресурсних потенціалів у межах Тернопільської області. Значна площа району, сприятливі природно-кліматичні умови, поширення високопродуктивних чорноземних ґрунтів та традиційна аграрна спеціалізація зумовили формування високого рівня сільськогосподарського освоєння території. У структурі земельного фонду домінують землі сільськогосподарського призначення, частка яких у більшості територіальних громад перевищує 70 %, а в окремих випадках наближається до 80–85 %. Це визначає провідну роль аграрного сектору у формуванні економічного потенціалу району та його громад.

Проведений аналіз засвідчив наявність суттєвих територіальних відмінностей у структурі земельних ресурсів громад. Найбільшими за площею є Бучацька, Монастириська, Борщівська та Заліщицька територіальні громади, які концентрують значну частину земельного фонду району. Водночас окремі громади характеризуються більшою часткою лісових земель, природоохоронних територій або рекреаційних ресурсів, що формує різні напрями використання земельного потенціалу та впливає на перспективи соціально-економічного розвитку.

Визначено, що основою земельно-ресурсного потенціалу району виступають землі сільськогосподарського призначення, які забезпечують розвиток товарного землеробства, формують базу для орендних відносин та створюють передумови для залучення інвестицій у аграрний сектор. Разом із тим високий рівень розораності території супроводжується низкою екологічних ризиків, серед яких особливого значення набувають водна ерозія ґрунтів, деградація земельних ресурсів та зниження екологічної стійкості агроландшафтів. Це зумовлює необхідність впровадження заходів із раціонального землекористування та оптимізації структури земельного фонду.

Аналіз ринку земель показав, що після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та передачі земель за межами населених пунктів у комунальну власність роль земельних ресурсів у забезпеченні фінансової спроможності громад суттєво зростає. Основними інструментами залучення земель до економічного обороту виступають оренда земельних ділянок, електронні земельні торги та продаж прав користування земельними ресурсами. Особливо важливим є використання системи електронних аукціонів, яка забезпечує прозорість земельних відносин, сприяє формуванню конкурентного середовища та дозволяє громадам збільшувати бюджетні надходження.

Дослідження практики проведення експертної оцінки земельних ділянок засвідчило її важливу роль у процесах управління земельними ресурсами територіальних громад. Експертна оцінка виступає необхідною передумовою

визначення ринкової вартості земельних ділянок, підготовки земельних активів до продажу або передачі в оренду, формування інвестиційних пропозицій та забезпечення економічної обґрунтованості управлінських рішень. Встановлено, що ефективність використання земельного потенціалу значною мірою залежить від якості кадастрового обліку, проведення інвентаризації земель, актуальності землеоціночної документації та рівня розвитку земельної інфраструктури.

Таким чином, земельні ресурси є ключовим фактором формування економічного потенціалу територіальних громад Чортківського району. Їх ефективне використання, належна оцінка та впровадження сучасних механізмів управління земельними відносинами створюють важливі передумови для зміцнення фінансової спроможності громад, підвищення інвестиційної привабливості територій та забезпечення сталого соціально-економічного розвитку району в цілому.

РОЗДІЛ 3. ВПЛИВ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ФОРМУВАННЯ СПРОМОЖНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ЧОРТКІВСЬКОГО РАЙОНУ

3.1. Роль експертної оцінки земель у формуванні доходної частини бюджетів громад

У сучасних умовах децентралізації земельні ресурси перетворилися на один із ключових економічних активів територіальних громад, а ефективність управління ними безпосередньо впливає на рівень фінансової спроможності місцевого самоврядування. Для громад Чортківського району, де переважає аграрний тип господарювання і значна частина території представлена землями сільськогосподарського призначення, особливого значення набуває експертна оцінка земельних ділянок. Саме вона виступає важливим інструментом визначення ринкової вартості земельних ресурсів, забезпечення економічної обґрунтованості земельних операцій та збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Упродовж останніх років земельні ресурси стали одним із найважливіших джерел формування власних доходів територіальних громад України. Передача земель за межами населених пунктів у комунальну власність громад, розвиток електронних земельних торгів, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та удосконалення кадастрової системи суттєво змінили роль земельних відносин у системі місцевих фінансів. Якщо раніше земля переважно розглядалася як природний ресурс або виробничий фактор, то сьогодні вона дедалі більше виступає як повноцінний фінансовий актив громади.

Для більшості територіальних громад Чортківського району доходи, пов'язані із використанням земельних ресурсів, належать до найбільш стабільних джерел наповнення місцевих бюджетів. Формування таких доходів здійснюється через декілька основних механізмів:

- земельний податок;
- орендну плату за земельні ділянки комунальної власності;
- продаж земельних ділянок;

- продаж прав оренди на земельних аукціонах;
- відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва;
- оплату за зміну цільового призначення земель;
- надходження від відчуження майнових прав на землю.

Особливість експертної оцінки полягає в тому, що вона прямо або опосередковано впливає на більшість зазначених складових земельних надходжень.

Закон України «Про оцінку земель» визначає експертну грошову оцінку як результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав із використанням спеціальних методичних підходів [34].

Для територіальних громад це означає можливість отримання об'єктивної інформації щодо реальної ринкової вартості земельних ресурсів, які перебувають у комунальній власності.

У практиці громад Чортківського району експертна оцінка використовується насамперед у таких випадках:

- продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
- визначення стартової вартості земельних активів;
- відчуження комунального майна разом із земельною ділянкою;
- передача земельних ділянок під інвестиційні проєкти;
- укладання договорів суперфіцію та емфітевзису;
- визначення вартості земельних активів для інвестиційних паспортів громад.

Саме завдяки експертній оцінці громади можуть уникати продажу земельних ресурсів за заниженими цінами та отримувати економічно обґрунтовані доходи від використання комунальної власності.

Одним із найбільш стабільних джерел доходів місцевих бюджетів виступає плата за землю.

Відповідно до Податкового кодексу України плата за землю включає:

- земельний податок;

- орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності [19].

Хоча земельний податок безпосередньо базується переважно на нормативній грошовій оцінці земельних ділянок, експертна оцінка має важливе значення для актуалізації земельного ринку та формування реалістичних параметрів вартості земельних ресурсів.

Для громад Чортківського району особливо важливим є співвідношення між нормативною та ринковою вартістю земель.

Таблиця 3.1

Основні джерела земельних надходжень до бюджетів громад

Джерело доходу	База нарахування	Роль експертної оцінки
Земельний податок	Нормативна оцінка	Опосередкований вплив
Орендна плата	Нормативна оцінка та аукціонна ціна	Середній
Продаж земельних ділянок	Ринкова вартість	Визначальна
Продаж права оренди	Експертна оцінка та торги	Висока
Інвестиційні проекти	Ринкова вартість	Визначальна

Як видно з таблиці, найбільший вплив експертна оцінка має саме на ті види надходжень, які пов'язані із залученням земельних активів до економічного обороту.

Для більшості громад Чортківського району основним земельним доходом залишається орендна плата.

У структурі земельного фонду району переважають землі сільськогосподарського призначення, значна частина яких передана в оренду аграрним підприємствам та фермерським господарствам.

Особливо актуальним це є для Борщівської, Товстенської, Гримайлівської, Білобожницької, Колиндянської та Васильковецької громад.

У цих громадах земельні платежі формують одну з найбільших статей власних бюджетних надходжень.

Важливим етапом підвищення ефективності орендних відносин стало впровадження електронних земельних торгів.

Практика останніх років демонструє, що саме земельні аукціони забезпечують найвищу ефективність використання комунальних земель.

У процесі торгів стартова ціна часто суттєво зростає.

Таблиця 3.2

Приклади впливу земельних аукціонів на доходи громад

Вид земельної ділянки	Стартова плата, грн	Кінцева плата, грн	Зростання
С.-г. землі (13,3 га)	53 696	54 540	1,6 %
Землі водного фонду (9,7 га)	27 507	191 500	596 %

На прикладі земель водного фонду видно, що конкуренція між учасниками торгів дозволяє збільшити дохід громади майже у сім разів.

Саме експертна оцінка забезпечує обґрунтованість стартової вартості земельних активів та мінімізує ризик їх недооцінки.

Сучасна територіальна громада виступає не лише власником земельних ресурсів, але й суб'єктом інвестиційної політики.

Для потенційних інвесторів важливими є зрозумілий правовий статус земель, кадастрова визначеність, наявність оцінки земельної ділянки, можливість прогнозування витрат.

Експертна оцінка створює необхідні передумови для формування інвестиційних пропозицій громад.

Особливо актуальним це є для Чортківської, Буцацької, Заліщицької, Борщівської, Копичинецької громад.

Саме ці громади мають найбільший потенціал для залучення інвестицій у логістику, переробну промисловість, відновлювану енергетику, рекреацію та туризм.

У сучасній фінансовій теорії земля розглядається як складова комунального капіталу територіальної громади.

Експертна оцінка дозволяє:

- визначати реальну вартість земельних активів;

- формувати земельні банки громад;
- оцінювати інвестиційний потенціал територій;
- розробляти стратегії розвитку громади.

Для Чортківського району це особливо важливо через значну площу земель комунальної власності, отриманих після завершення реформи децентралізації.

Вплив земельних ресурсів на доходи громад є нерівномірним.

Попри позитивні зміни, система оцінювання земель у громадах району стикається з низкою проблем:

- неповна інвентаризація земель;
- наявність земель без кадастрових номерів;
- недостатня актуалізація землеоціночної документації;
- обмежена кількість якісних ринкових аналогів;
- різниця між нормативною та ринковою вартістю земель;
- недостатній рівень конкуренції на окремих земельних аукціонах.

Ці чинники знижують ефективність використання земельного потенціалу та стримують зростання доходів місцевих бюджетів.

Для громад Чортківського району найбільш перспективними напрямками є завершення інвентаризації земель, актуалізація нормативної грошової оцінки, розширення практики земельних аукціонів, формування інвестиційних земельних банків, використання ІС-технологій у земельному менеджменті та підготовка земельних ділянок для інвестиційних проєктів.

Реалізація цих заходів дозволить збільшити ефективність використання земельних ресурсів та зміцнити фінансову основу громад.

Отже, експертна оцінка земель є одним із найважливіших інструментів формування доходної частини бюджетів територіальних громад Чортківського району. Вона забезпечує економічно обґрунтоване визначення вартості земельних активів, підвищує ефективність земельних торгів, сприяє залученню інвестицій та створює передумови для зростання фінансової самодостатності громад. В умовах розвитку земельного ринку та подальшого поглиблення децентралізації значення експертної оцінки земель для місцевого розвитку буде

лише посилюватися, перетворюючи земельні ресурси на один із ключових факторів економічної конкурентоспроможності територій.

3.2. Використання результатів експертної оцінки для залучення інвестицій та просторового розвитку громад

У сучасних умовах децентралізації та розвитку ринкових земельних відносин експертна грошова оцінка земельних ділянок дедалі більше виходить за межі суто оціночної процедури та перетворюється на важливий інструмент стратегічного управління територіальним розвитком. Для територіальних громад Чортківського району результати експертної оцінки земель відіграють вагомую роль не лише у формуванні бюджетних надходжень, але й у забезпеченні інвестиційної привабливості територій, раціональному використанні земельного фонду, підготовці інвестиційних майданчиків та реалізації довгострокових програм просторового розвитку.

Сучасна практика розвитку територіальних громад свідчить, що інвестиційна привабливість території значною мірою залежить від якості управління земельними ресурсами. Потенційні інвестори насамперед оцінюють наявність вільних земельних ділянок, визначеність їх правового статусу, рівень інженерного забезпечення, доступність транспортної інфраструктури та економічну обґрунтованість вартості земельних активів. Саме тому експертна оцінка земель виступає одним із ключових інструментів формування сприятливого інвестиційного середовища.

Для територіальних громад Чортківського району це питання є особливо актуальним. Район характеризується значним земельно-ресурсним потенціалом, вигідним економіко-географічним положенням та наявністю різнопрофільних ресурсів для розвитку аграрного виробництва, переробної промисловості, рекреації, туризму та альтернативної енергетики. Водночас реалізація цього потенціалу значною мірою залежить від здатності громад ефективно управляти

земельними ресурсами та пропонувати інвесторам якісно підготовлені земельні активи.

Одним із найважливіших напрямів використання результатів експертної оцінки є формування інвестиційних земельних банків територіальних громад. Земельний банк являє собою систематизований перелік земельних ділянок, які можуть бути запропоновані потенційним інвесторам для реалізації економічних проєктів. До його складу можуть входити вільні земельні ділянки комунальної власності, території перспективного промислового розвитку, земельні ділянки для логістичних центрів, землі рекреаційного призначення, ділянки для розміщення об'єктів відновлюваної енергетики, території для розвитку малого та середнього бізнесу.

Експертна оцінка дозволяє визначити реальну ринкову вартість таких ділянок, що значно підвищує рівень довіри інвесторів до запропонованих проєктів.

Особливо актуальним цей напрям є для Чортківської, Бучацької, Борщівської та Заліщицької громад, які виступають основними економічними центрами району та мають найбільший потенціал для залучення інвестицій.

Одним із важливих аспектів використання експертної оцінки є забезпечення прозорості земельних відносин. Для потенційного інвестора наявність незалежної оцінки земельної ділянки є свідченням відкритості громади та знижує ризики реалізації інвестиційних проєктів. Саме тому громади, які мають актуальну землеоціночну документацію та використовують сучасні підходи до оцінювання земель, зазвичай мають кращі можливості для залучення інвестицій.

У сучасній практиці територіального розвитку особливого значення набуває використання результатів експертної оцінки при підготовці інвестиційних паспортів громад. Такі документи містять інформацію про земельно-ресурсний потенціал, наявні інвестиційні майданчики, інфраструктурне забезпечення, логістичні переваги, ринкову вартість земельних ресурсів та пріоритетні напрями інвестування.

Для громад Чортківського району формування якісних інвестиційних паспортів є одним із перспективних напрямів активізації економічного розвитку. Особливо це стосується територій, які мають значний рекреаційний потенціал та сприятливі умови для розвитку туризму.

Найбільші можливості для рекреаційних інвестицій мають Заліщицька, Коропецька, Борщівська, Мельнице-Подільська та Бучацька громада.

Саме тут зосереджені природні комплекси Дністровського каньйону, історико-культурні пам'ятки та туристичні ресурси, які можуть стати основою для реалізації інвестиційних проєктів.

Таблиця 3.3

Інвестиційна спеціалізація окремих громад Чортківського району

Громада	Пріоритетний напрям інвестування
Чортківська	Промисловість, логістика
Бучацька	Переробна промисловість, туризм
Борщівська	Аграрний сектор, рекреація
Заліщицька	Туризм, рекреація
Коропецька	Туризм, рекреація
Монастирська	Аграрне виробництво, деревообробка
Товстенська	Сільське господарство
Гримайлівська	Агропромисловий комплекс

Важливим напрямом використання результатів експертної оцінки є підготовка земельних ділянок для розміщення об'єктів альтернативної енергетики.

Упродовж останніх років територіальні громади України активно залучають інвестиції у сонячну енергетику, вітроенергетику, біоенергетику.

Для Чортківського району найбільш перспективними є проєкти сонячної енергетики, що обумовлено значною кількістю відкритих територій та сприятливими кліматичними умовами.

Експертна оцінка земель у таких випадках дозволяє визначити економічну доцільність проєкту, оцінити вартість земельної ділянки, розрахувати можливі бюджетні надходження, сформулювати інвестиційну пропозицію громади.

Значна роль експертної оцінки проявляється і в процесі просторового розвитку територій. Сучасні громади дедалі активніше використовують комплексні плани просторового розвитку, які визначають перспективи використання земельних ресурсів на тривалий період.

У таких документах результати експертної оцінки дозволяють визначати економічну цінність окремих територій, прогнозувати ефективність різних сценаріїв землекористування, обґрунтовувати функціональне зонування, визначати пріоритетні напрями забудови, формувати території економічного зростання.

Для громад Чортківського району це має особливе значення через поєднання аграрних, природоохоронних та урбанізованих територій.

Однією з ключових переваг використання результатів експертної оцінки у просторовому розвитку є можливість визначення територій із найвищим інвестиційним потенціалом.

Особливо перспективними у межах району виступають території вздовж транспортних коридорів Чортків – Тернопіль, Чортків – Чернівці та Бучач – Івано-Франківськ.

Результати експертної оцінки використовуються також при реалізації інфраструктурних проєктів. Будівництво доріг, інженерних мереж, промислових об'єктів або туристичних комплексів потребує визначення вартості земельних ресурсів та оцінки економічної ефективності їх використання.

У цьому контексті особливо важливою є роль експертної оцінки при вилученні земель для суспільних потреб, зміні цільового призначення земель, компенсації власникам земельних ділянок та реалізації проєктів державно-приватного партнерства.

Важливим результатом використання експертної оцінки є також підвищення конкурентоспроможності громад.

Для інвестора територіальна громада є конкурентом інших громад у боротьбі за інвестиційні ресурси.

Переваги отримують ті громади, які забезпечують прозорість земельних відносин, якісний кадастровий облік, актуальну оцінку земель, підготовлені інвестиційні майданчики, прогнозовані умови ведення бізнесу.

Саме тому використання результатів експертної оцінки поступово стає складовою сучасного територіального маркетингу.

Для Чортківського району доцільно виділити три основні моделі використання результатів оцінки земель у просторовому розвитку громад.

Найбільш ефективною є інтегрована модель, коли результати оцінювання використовуються одночасно для наповнення бюджету, залучення інвесторів та планування просторового розвитку.

У перспективі роль експертної оцінки земель для громад Чортківського району буде зростати. Подальший розвиток земельного ринку, удосконалення системи електронних торгів, впровадження комплексного просторового планування та цифровізація земельних відносин сприятимуть більш ефективному використанню земельного потенціалу територій.

Отже, результати експертної оцінки земель виступають важливим інструментом залучення інвестицій та забезпечення просторового розвитку територіальних громад Чортківського району. Вони дозволяють формувати інвестиційні земельні банки, розробляти інвестиційні паспорти громад, обґрунтовувати перспективні напрями використання земельних ресурсів, підвищувати прозорість земельних відносин та створювати умови для реалізації інфраструктурних і бізнес-проєктів. Саме завдяки поєднанню оціночних механізмів із сучасними підходами до територіального планування земельні ресурси перетворюються на один із головних чинників довгострокового розвитку територіальних громад.

3.3. Напрями підвищення ефективності управління земельними ресурсами та удосконалення оціночної діяльності в територіальних громадах Чортківського району

В умовах децентралізації земельні ресурси перетворилися на один із найважливіших економічних активів територіальних громад. Від ефективності управління земельним фондом залежить не лише наповнення місцевих бюджетів, але й загальний рівень соціально-економічного розвитку територій, їх інвестиційна привабливість та конкурентоспроможність. Для територіальних громад Чортківського району питання удосконалення земельного менеджменту набуває особливого значення, оскільки саме земельні ресурси формують основу місцевого економічного потенціалу.

Проведений аналіз земельно-ресурсного потенціалу району засвідчив, що більшість громад характеризуються значними площами сільськогосподарських угідь, високою часткою орних земель та значними резервами для підвищення ефективності використання земельного фонду. Разом із тим залишаються актуальними проблеми неповної інвентаризації земель, недосконалості кадастрового обліку, недостатньої актуалізації землеоціночної документації та нерівномірного використання інструментів експертної оцінки. Саме тому одним із ключових завдань місцевого самоврядування повинно стати формування сучасної системи управління земельними ресурсами, яка відповідатиме принципам прозорості, економічної ефективності та сталого розвитку.

Одним із першочергових напрямів удосконалення земельного менеджменту є завершення повної інвентаризації земель територіальних громад. Незважаючи на значний прогрес у розвитку Державного земельного кадастру, в окремих громадах району все ще існують земельні ділянки, які використовуються без належного оформлення правовстановлюючих документів або мають невизначений правовий статус. Такі землі фактично випадають із системи економічного обороту та не приносять доходів місцевим бюджетам.

Проведення повної інвентаризації дозволить уточнити структуру земельного фонду, виявити неоформлені земельні ділянки, встановити фактичних користувачів земель, збільшити базу земельного оподаткування, підвищити ефективність земельного контролю, сформувати резерв земель комунальної власності.

Особливо актуальним цей напрям є для сільських громад Чортківського району, де земельні ресурси становлять основу місцевої економіки.

Наступним важливим напрямом виступає актуалізація кадастрової інформації та розвиток цифрового управління земельними ресурсами. У сучасних умовах ефективне управління землею неможливе без використання геоінформаційних систем та цифрових кадастрових технологій. Саме цифровізація дозволяє забезпечити оперативний доступ до інформації про земельні ресурси, здійснювати моніторинг використання земель та приймати обґрунтовані управлінські рішення.

Важливим резервом підвищення ефективності використання земельного потенціалу виступає удосконалення системи експертної оцінки земель. Проведене дослідження показало, що в багатьох випадках громади використовують оцінку земель лише як обов'язкову процедуру для здійснення окремих земельних операцій. Натомість у сучасних умовах експертна оцінка повинна стати повноцінним інструментом стратегічного управління територіальним розвитком.

Основними напрямками удосконалення оціночної діяльності повинні стати регулярне оновлення землеоціночної документації, використання сучасних методик оцінювання, залучення сертифікованих оцінювачів, врахування інвестиційної привабливості земельних ділянок, використання результатів оцінки для просторового планування, інтеграція оцінки земель із системою управління активами громади.

Особливо актуальним є перехід від формального до стратегічного використання результатів оцінювання земельних ресурсів.

Одним із важливих напрямів розвитку земельних відносин у громадах Чортківського району є підвищення ефективності використання земель комунальної власності. Значна частина земельного фонду після завершення реформи децентралізації перейшла у власність територіальних громад. Це створило нові можливості для управління земельними активами, але одночасно поставило перед органами місцевого самоврядування нові виклики.

Для підвищення ефективності використання земель комунальної власності доцільно проводити регулярний аудит земельних ресурсів, формувати земельні банки громад, активніше використовувати земельні аукціони, переглядати застарілі договори оренди, залучати інвесторів до використання земельних ділянок, забезпечувати конкурентність земельних торгів.

Важливим інструментом реалізації цих завдань виступає електронна система земельних аукціонів.

Практика останніх років показує, що саме земельні торги дозволяють отримувати максимальну економічну вигоду від використання земельних ресурсів.

Окремим напрямом удосконалення земельного менеджменту має стати формування інвестиційно орієнтованої земельної політики громад. У сучасних умовах громада повинна розглядати земельні ресурси не лише як джерело податкових надходжень, але і як інструмент залучення інвестицій.

Для цього необхідно створювати інвестиційні земельні банки, формувати каталоги інвестиційних ділянок, проводити експертну оцінку перспективних територій, розробляти інвестиційні паспорти громад, здійснювати маркетинг земельних ресурсів.

Особливо перспективними для Чортківського району є проєкти у сферах:

- агропромислового виробництва;
- логістики;
- туристично-рекреаційної діяльності;
- альтернативної енергетики;
- переробної промисловості.

Особливе значення має розвиток комплексного просторового планування. Відповідно до сучасних підходів до управління територіями, земельні ресурси повинні використовуватися на основі комплексних планів просторового розвитку громад.

Такі документи дозволяють узгоджувати економічні та екологічні інтереси, визначати перспективні напрями забудови, резервувати території для інвестиційних проєктів, оптимізувати структуру землекористування, забезпечувати збалансований розвиток територій.

Для громад Чортківського району це особливо важливо через поєднання аграрних, природоохоронних та урбанізованих територій.

Окремою проблемою залишається надмірна розораність території. У багатьох громадах частка ріллі перевищує екологічно допустимі показники. Це призводить до розвитку ерозійних процесів, погіршення стану ґрунтів та зниження екологічної стійкості ландшафтів.

У зв'язку з цим важливими напрямами удосконалення земельного менеджменту повинні стати консервація деградованих земель, створення захисних лісосмуг, розширення площ природних кормових угідь, розвиток органічного землеробства, впровадження ґрунтозахисних технологій.

Важливою складовою удосконалення оціночної діяльності є розвиток кадрового потенціалу органів місцевого самоврядування. Практика показує, що ефективне управління земельними ресурсами значною мірою залежить від професійної підготовки фахівців.

Доцільними є підвищення кваліфікації працівників земельних відділів, впровадження сучасних ГІС-технологій, навчання у сфері земельного менеджменту, залучення зовнішніх експертів, співпраця з науковими установами.

Для громад Чортківського району перспективною може бути співпраця з профільними закладами вищої освіти, зокрема щодо проведення моніторингу земельних ресурсів, просторового аналізу та оцінювання земельного потенціалу.

Не менш важливим напрямом виступає формування системи моніторингу земельних ресурсів.

Сучасний моніторинг повинен включати контроль використання земель, оцінку змін структури угідь, спостереження за станом ґрунтів, аналіз ринку земель, оцінку ефективності земельної політики громади.

Таким чином, підвищення ефективності управління земельними ресурсами та удосконалення оціночної діяльності в територіальних громадах Чортківського району повинно базуватися на комплексному поєднанні організаційних, економічних, інформаційних та просторово-планувальних заходів. Ключовими напрямками виступають завершення інвентаризації земель, цифровізація земельних відносин, розвиток системи експертної оцінки, активне використання земельних аукціонів, формування інвестиційних земельних банків та впровадження комплексного просторового планування. Реалізація цих заходів дозволить суттєво підвищити ефективність використання земельного потенціалу, зміцнити фінансову спроможність громад, покращити інвестиційний клімат та забезпечити збалансований розвиток територій у довгостроковій перспективі.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі досліджено вплив експертної оцінки земель на формування фінансової та інвестиційної спроможності територіальних громад Чортківського району, проаналізовано її роль у наповненні місцевих бюджетів, залученні інвестицій та забезпеченні просторового розвитку територій, а також обґрунтовано напрями удосконалення управління земельними ресурсами та оціночної діяльності.

Встановлено, що в умовах децентралізації земельні ресурси стали одним із ключових економічних активів територіальних громад. Передача значної частини земель у комунальну власність суттєво розширила можливості органів місцевого самоврядування щодо управління земельним фондом та формування власної дохідної бази. Земельні платежі, орендна плата, надходження від

продажу земельних ділянок і прав користування ними стали важливою складовою фінансової спроможності громад району.

Доведено, що експертна оцінка земель відіграє важливу роль у формуванні доходної частини місцевих бюджетів. Саме вона забезпечує визначення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок, сприяє встановленню економічно обґрунтованої стартової вартості земельних активів та мінімізує ризики їх відчуження за заниженими цінами. Особливого значення експертна оцінка набуває під час продажу земельних ділянок, передачі прав оренди через земельні аукціони та реалізації інвестиційних проєктів.

Встановлено, що найбільший вплив на формування бюджетних надходжень громад мають орендна плата за земельні ділянки комунальної власності та земельний податок. Водночас практика електронних земельних торгів демонструє значний потенціал збільшення доходів громад за рахунок конкурентного визначення вартості прав користування земельними ресурсами. Результати проведених аукціонів свідчать, що в окремих випадках кінцева вартість оренди може у декілька разів перевищувати стартову ціну, що підтверджує ефективність ринкових механізмів управління земельними активами.

Обґрунтовано, що результати експертної оцінки земель виступають важливим інструментом залучення інвестицій та формування сприятливого інвестиційного середовища. Наявність об'єктивної інформації про вартість земельних ресурсів, прозорість земельних відносин та належне оформлення земельних активів підвищують довіру інвесторів і сприяють реалізації інвестиційних проєктів у громадах. Для Чортківського району найбільш перспективними напрямками інвестування залишаються агропромислове виробництво, переробна промисловість, туристично-рекреаційна діяльність, логістика та розвиток альтернативної енергетики.

Дослідження показало, що експертна оцінка земель дедалі більше інтегрується у систему просторового розвитку територій. Її результати використовуються під час формування інвестиційних земельних банків,

підготовки інвестиційних паспортів громад, розробки комплексних планів просторового розвитку та визначення територій перспективного господарського освоєння. Таким чином, оцінка земель поступово трансформується з вузькоспеціалізованої процедури у важливий інструмент стратегічного управління розвитком громад.

Виявлено, що попри позитивні зміни, система управління земельними ресурсами в окремих громадах району все ще характеризується наявністю низки проблем. До них належать неповна інвентаризація земель, недостатня актуалізація кадастрових даних, наявність земельних ділянок із невизначеним правовим статусом, обмежене використання сучасних геоінформаційних технологій та недостатня інтеграція результатів експертної оцінки у процес прийняття управлінських рішень.

У зв'язку з цим обґрунтовано необхідність реалізації комплексу заходів, спрямованих на підвищення ефективності управління земельними ресурсами. Серед пріоритетних напрямів визначено завершення інвентаризації земель, удосконалення кадастрового обліку, розвиток цифрових технологій управління земельними ресурсами, розширення практики проведення земельних аукціонів, формування інвестиційних земельних банків, впровадження сучасних методик експертної оцінки та активніше використання інструментів просторового планування.

Таким чином, експертна оцінка земель виступає важливим чинником зміцнення фінансової спроможності територіальних громад Чортківського району, підвищення їх інвестиційної привабливості та забезпечення збалансованого просторового розвитку. Її ефективне використання створює передумови для раціонального управління земельним капіталом, збільшення бюджетних надходжень, залучення інвестицій та реалізації стратегічних цілей розвитку громад в умовах сучасних трансформацій земельних відносин.

Висновки

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження ролі експертної оцінки земель у формуванні спроможності територіальних громад Чортківського району Тернопільської області. Проведений аналіз теоретичних засад оцінювання земельних ресурсів, особливостей структури земельного фонду громад, функціонування земельного ринку та практики використання результатів експертної оцінки дозволив сформулювати такі висновки.

1. Встановлено, що в сучасних умовах децентралізації земельні ресурси виступають одним із ключових чинників фінансової стійкості територіальних громад. Передача земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність суттєво розширила ресурсну базу місцевого самоврядування та створила передумови для перетворення земельного фонду на повноцінний економічний актив територіального розвитку. На відміну від попереднього періоду, коли земельні ресурси переважно виконували виробничу функцію, сьогодні вони дедалі більше розглядаються як джерело бюджетних надходжень, інвестицій та просторових трансформацій.

2. Доведено, що експертна грошова оцінка земель є важливим інструментом забезпечення прозорості земельних відносин та економічної обґрунтованості управлінських рішень. Її головна функція полягає не лише у визначенні ринкової вартості земельної ділянки, а й у створенні інформаційної основи для прийняття рішень щодо продажу, оренди, зміни цільового призначення земель та підготовки інвестиційних проєктів. В умовах розвитку земельного ринку саме експертна оцінка дозволяє мінімізувати ризики недооцінки земельних активів і забезпечує справедливий розподіл економічних вигод між громадою та користувачами земельних ресурсів.

3. Встановлено, що земельний фонд Чортківського району характеризується високим рівнем сільськогосподарської освоєності. У структурі землекористування домінують землі сільськогосподарського призначення, частка яких у більшості громад перевищує 70 %, а в окремих випадках

наближається до 80–85 %. Така структура визначає аграрну спеціалізацію більшості територіальних громад та їх залежність від ефективності використання орних земель. Водночас надмірна розораність окремих територій створює передумови для розвитку ерозійних процесів і погіршення екологічної стійкості агроландшафтів.

4. Виявлено суттєву внутрішньорайонну диференціацію земельно-ресурсного потенціалу громад. Найбільшими за площею та обсягом земельних ресурсів є Бучацька, Монастириська, Борщівська та Заліщицька громади, які концентрують значну частину земельного фонду району. Разом із тим окремі громади мають виражену аграрну спеціалізацію, тоді як інші характеризуються поєднанням сільськогосподарських, рекреаційних та природоохоронних функцій. Це обумовлює різні можливості щодо використання земельного потенціалу та залучення інвестицій.

5. Аналіз ринку земель засвідчив поступове посилення ролі ринкових механізмів у сфері землекористування. Найбільш динамічним сегментом залишається ринок оренди земельних ділянок, який для більшості громад є головним джерелом земельних доходів. Водночас практика електронних земельних аукціонів підтвердила високу ефективність конкурентного механізму передачі земельних ресурсів у користування. В окремих випадках кінцева вартість права оренди перевищувала стартову у декілька разів, що свідчить про наявність значного резерву зростання доходів місцевих бюджетів за умови належної підготовки земельних лотів.

6. Встановлено, що експертна оцінка земель безпосередньо впливає на формування доходної частини бюджетів громад через визначення економічно обґрунтованої вартості земельних активів. Найбільший ефект проявляється під час продажу земельних ділянок, передачі прав оренди, реалізації інвестиційних проєктів та проведення земельних торгів. Для аграрних громад району земельні платежі залишаються однією з провідних складових власних доходів, тоді як для міських громад вони доповнюють надходження від підприємницької діяльності та податку на доходи фізичних осіб.

7. Доведено, що результати експертної оцінки земель є важливим чинником інвестиційної привабливості територій. Наявність об'єктивної інформації про вартість земельних ділянок, їх правовий статус та можливості використання суттєво знижує інвестиційні ризики та сприяє залученню капіталу. Найбільший потенціал для реалізації інвестиційних проєктів у межах Чортківського району мають Чортківська, Бучацька, Борщівська та Заліщицька громади, які поєднують вигідне транспортне положення, розвинену інфраструктуру та значний земельно-ресурсний потенціал.

8. Встановлено, що сучасна експертна оцінка земель повинна розглядатися як складова системи просторового планування громад. Її результати можуть використовуватися при формуванні інвестиційних земельних банків, підготовці комплексних планів просторового розвитку, визначенні перспективних територій забудови та резервуванні земель для реалізації стратегічних проєктів. Таким чином, оцінка земель поступово трансформується з окремої оціночної процедури в інструмент територіального розвитку.

9. Виявлено низку проблем, які стримують ефективність використання земельного потенціалу громад Чортківського району. До них належать неповна інвентаризація земель, наявність неоформлених земельних ділянок, недостатня актуальність кадастрових даних, обмежене використання геоінформаційних технологій, нерівномірність проведення експертної оцінки та недостатня інтеграція результатів оцінювання у процес прийняття управлінських рішень.

10. Обґрунтовано, що підвищення ефективності управління земельними ресурсами громад району має базуватися на завершенні інвентаризації земель, цифровізації земельних відносин, розвитку системи електронних аукціонів, формуванні інвестиційних земельних банків, впровадженні сучасних ГІС-технологій та використанні результатів експертної оцінки у процесі стратегічного планування. Реалізація цих заходів дозволить підвищити ефективність використання земельного капіталу громад, збільшити бюджетні надходження, покращити інвестиційний клімат та забезпечити збалансований просторовий розвиток територій.

Отже, проведене дослідження підтвердило, що експертна оцінка земель є важливим інструментом економічного розвитку територіальних громад Чортківського району. Вона забезпечує раціональне використання земельних ресурсів, сприяє зміцненню фінансової спроможності громад, підвищує інвестиційну привабливість територій та створює необхідні передумови для їх довгострокового сталого розвитку.

Список використаних джерел

1. Бабміндра Д. І. Оцінка земельних ресурсів : навч. посіб. Львів : Новий Світ-2000, 2011. 428 с.
2. Горлачук В. В., Сохнич А. Я., Песчанська І. М. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. Львів : Магнолія Плюс, 2006. 443 с.
3. Гуцуляк Ю. Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Чернівці : Прут, 2002. 124 с.
4. Добряк Д. С., Канащ О. П., Розумний І. А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. Київ : Урожай, 2007. 464 с.
5. Дорош О. С. Теоретичні засади землеустрою в Україні. Київ : Урожай, 2011. 312 с.
6. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 24.06.2026).
7. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254к/96-вр> (дата звернення: 24.06.2026).
8. Кузик І., Новицька С., Янковська Л. Гоекологічна оцінка структури землекористування Підгороднянської територіальної громади // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія: Географія. 2023. № 2 (55). С. 97–105. DOI: <https://doi.org/10.25128/2519-4577.23.2.12>.
9. Кузик І., Фентон Р. Land use of the Velykoberezovytska territorial community: geoenvironmental assessment and optimisation in context of climate change. Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія: Географія. 2024. № 1 (56). С. 178–188.
10. Кузишин А.В. Суспільно-географічна характеристика просторової розосередженості територіальних громад Тернопільської області. Вісник Тернопільського відділу Українського географічного товариства. Тернопіль: СМП «Тайп». № 7 (випуск 7), 2023. С. 10-15.
11. Кузишин А.В. Поплавська І.В., Задворний С.І., Пушкар Б.Т., Горошко А.А. Особливості просторової диференціації територіальних громад: приклад Тернопільської області. Слобожанський науковий вісник. Серія: Природничі науки. 2024. Випуск 1, С. 97-104.

12. Лазарева О. В. Потенціал використання земельних ресурсів об'єднаних територіальних громад // Проблеми системного підходу в економіці. 2019. № 5 (73). С. 31–36. DOI: <https://doi.org/10.32782/2520-2200/2019-5-28>.
13. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
14. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-п> (дата звернення: 24.06.2026).
15. Новаковська І. О. Економіка землекористування : навч. посіб. Київ : Аграрна наука, 2018. 400 с.
16. Новаковський Л. Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні. Київ : Аграрна наука, 2016. 352 с.
17. Новаковський Л. Я., Третяк А. М., Дорош Й. М. Стан і проблеми землеустрою об'єднаних територіальних громад в Україні // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 3. С. 4–13.
18. Паньків З. П. Земельні ресурси : навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.
19. Паньків З. П., Наконечний Ю. І. Земельні ресурси. Практикум : навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 196 с.
20. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 304 с.
21. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> (дата звернення: 24.06.2026).
22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 № 552-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/552-20> (дата звернення: 24.06.2026).
23. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 24.06.2026).
24. Про державну експертизу землепорядної документації : Закон України від 17.06.2004 № 1808-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1808-15> (дата звернення: 24.06.2026).
25. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/157-19> (дата звернення: 24.06.2026).

26. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1531-2002-п> (дата звернення: 24.06.2026).

27. Про засади державної регіональної політики : Закон України від 05.02.2015 № 156-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/156-19> (дата звернення: 24.06.2026).

28. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1011-10> (дата звернення: 24.06.2026).

29. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1147-2021-п> (дата звернення: 24.06.2026).

30. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-п> (дата звернення: 24.06.2026).

31. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 № 2, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 23.05.2003 за № 396/7717 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0396-03> (дата звернення: 24.06.2026).

32. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 24.06.2026).

33. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-вр> (дата звернення: 24.06.2026).

34. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/161-14> (дата звернення: 24.06.2026).

35. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15> (дата звернення: 24.06.2026).

36. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення: 24.06.2026).

37. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14> (дата звернення: 24.06.2026).

38. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. Оцінка земель : підручник. Львів : Новий Світ-2000, 2021. 308 с.

39. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посіб. / за ред. М. Г. Ступеня. Львів : Апріорі, 2003. 341 с.

40. Третяк А. М., Бабміндра Д. І. Земельні ресурси України та їх використання. Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2003. 143 с.

41. Царик Л. П., Царик П. Л., Кузик І. Р., Царик В. Л. Перспективні моделі заповідної і екологічної мереж територіальних громад Чортківського району // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія: Географія. 2023. № 1 (54). С. 256–263. DOI: <https://doi.org/10.25128/2519-4577.23.1.28>.

42. Царик Л. П., Царик П. Л., Оливко О. А., Янковська Л. В. Функціональні особливості і типологія міських територіальних громад Тернопільської області // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія: Географія. 2023. № 2 (55). С. 36–42. DOI: <https://doi.org/10.25128/2519-4577.23.2.4>.