

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

Географічний факультет
кафедра географії України і туризму

Кваліфікаційна робота

**ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ РИНКУ
ЗЕМЛІ ТА СТАЛОГО ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ**

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

Здобувача вашої освіти освітньо-
кваліфікаційного рівня «бакалавр»
Шестерняк Ігор

НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:
кандидат географічних наук, доцент
Царик Петро Любомирович

РЕЦЕНЗЕНТ:
кандидат географічних наук, доцент
Гавришок Богдан Борисович

Тернопіль, 2026

Зміст

Вступ	3
Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ	6
1.1. Економічна оцінка земель як інструмент управління земельними ресурсами	6
1.2. Методичні підходи до економічної оцінки земельних ресурсів	10
1.3. Трансформація ринку землі в Україні та її вплив на земельні відносини	15
Висновки до розділу 1	19
Розділ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОСТОРОВІ ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ	21
2.1. Структура земельного фонду та особливості землекористування Тернопільського району	21
2.2. Економічний потенціал земельних ресурсів Тернопільського району	30
2.3. Аналіз ринку земель та динаміки вартості земельних ресурсів	35
Висновки до розділу 2	39
Розділ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У КОНТЕКСТІ СТАЛОГО ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ	41
3.1. Вплив економічної оцінки земель на фінансову спроможність територіальних громад району	41
3.2. Використання земельного потенціалу для забезпечення сталого просторового розвитку	47
3.3. Напрями удосконалення системи економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району	54
Висновки до розділу 3	58
Висновки	60
Список використаних джерел	63

Вступ

Земельні ресурси є одним із ключових чинників соціально-економічного розвитку держави, регіонів і територіальних громад. Вони становлять основу сільськогосподарського виробництва, забезпечують функціонування населених пунктів, формують інвестиційну привабливість територій та виступають важливим елементом природно-ресурсного потенціалу. В умовах сучасних трансформацій земельних відносин в Україні особливої актуальності набувають питання економічної оцінки земельних ресурсів як інструменту раціонального управління територіями, підвищення ефективності землекористування та забезпечення сталого просторового розвитку.

Актуальність дослідження зумовлена проведенням земельної реформи та відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення, що спричинило суттєві зміни у системі земельних відносин. Формування ринкових механізмів обігу земельних ділянок потребує об'єктивної оцінки їх економічної цінності, визначення реального потенціалу земельних ресурсів та розроблення ефективних підходів до управління ними. Особливого значення ці процеси набувають на рівні територіальних громад і районів, де земельні ресурси виступають одним із головних джерел формування місцевих бюджетів та забезпечення інвестиційної активності.

Тернопільський район є одним із найбільших адміністративно-територіальних утворень Західної України, який характеризується високим рівнем сільськогосподарської освоєності території, значними запасами родючих земель та сприятливими природними передумовами для розвитку аграрного виробництва. Водночас сучасні виклики, пов'язані з функціонуванням ринку землі, потребують комплексного аналізу економічного потенціалу земельних ресурсів району, оцінки просторових відмінностей їх вартості та визначення перспектив ефективного використання в контексті сталого просторового розвитку.

Теоретичні та прикладні аспекти економічної оцінки земельних ресурсів висвітлені у працях українських і зарубіжних учених, серед яких значний внесок зробили Д.І. Бабміндра, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, В.М. Будзяк, Д.С. Добряк, П.Т. Саблук, В.Г. Андрійчук та інші дослідники. Незважаючи на значний науковий доробок, питання впливу трансформації ринку землі на економічну оцінку земельних ресурсів окремих територій та їхній просторовий розвиток потребують подальшого вивчення.

Метою дослідження є комплексний аналіз економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району в умовах трансформації ринку землі та обґрунтування напрямів підвищення ефективності їх використання для забезпечення сталого просторового розвитку території.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання дослідження**:

- розкрити теоретичні засади економічної оцінки земельних ресурсів;
- проаналізувати методичні підходи до оцінювання земель в умовах ринкових трансформацій;
- дослідити особливості розвитку ринку земель в Україні та його вплив на земельні відносини;
- охарактеризувати структуру земельного фонду Тернопільського району та особливості землекористування;
- оцінити економічний потенціал земельних ресурсів району;
- обґрунтувати напрями удосконалення системи економічної оцінки земельних ресурсів та їх використання в контексті сталого просторового розвитку.

Об'єктом дослідження є земельні ресурси Тернопільського району як складова природно-ресурсного потенціалу території.

Предметом дослідження є економічна оцінка земельних ресурсів Тернопільського району та механізми її використання в умовах трансформації ринку землі й забезпечення сталого просторового розвитку.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання. Для досягнення поставленої мети

використано системний підхід, методи аналізу та синтезу, порівняльно-географічний метод, статистичний аналіз, картографічний метод, метод просторового аналізу, метод групування та узагальнення, а також економіко-математичні методи обробки статистичних даних. Використання комплексу методів забезпечило всебічне вивчення земельних ресурсів Тернопільського району та особливостей їх економічної оцінки.

Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі та нормативно-правові акти України у сфері земельних відносин, матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, дані Державної служби статистики України, матеріали територіальних громад Тернопільського району, наукові публікації вітчизняних і зарубіжних учених, аналітичні звіти, картографічні матеріали та відкриті геоінформаційні ресурси.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний зміст дослідження викладено у трьох розділах, у яких послідовно розкрито теоретичні засади економічної оцінки земельних ресурсів, проаналізовано сучасний стан земельного фонду та ринку земель Тернопільського району, а також обґрунтовано напрями підвищення ефективності використання земельних ресурсів у контексті сталого просторового розвитку території.

Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

1.1. Економічна оцінка земель як інструмент управління земельними ресурсами

Земельні ресурси є одним із найважливіших елементів природно-ресурсного потенціалу держави та основою розвитку суспільства. Вони виступають просторовою базою розміщення населення, господарської діяльності, інженерної та транспортної інфраструктури, а також забезпечують функціонування аграрного виробництва, яке традиційно відіграє важливу роль в економіці України. В умовах трансформації земельних відносин та функціонування ринку земель особливого значення набувають питання визначення економічної цінності земельних ресурсів, їхньої ролі у формуванні фінансового потенціалу територій та забезпеченні сталого розвитку.

Відповідно до Земельного кодексу України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Земельні ресурси формують матеріальну основу економічного розвитку держави та забезпечують функціонування практично всіх галузей господарства. На відміну від інших видів ресурсів, земля є обмеженою за площею, незамінною у процесі виробництва та характеризується територіальною закріпленістю, що зумовлює необхідність її раціонального використання та ефективного управління.

Поняття «земельні ресурси» трактується в науковій літературі як сукупність земель, що використовуються або можуть бути використані для господарської діяльності, забезпечення життєдіяльності населення та розвитку територій. За визначенням Д.С. Добряка, земельні ресурси являють собою просторово локалізовану частину природного середовища, яка характеризується певними якісними властивостями та здатна забезпечувати виробничі, екологічні й соціальні потреби суспільства (Добряк Д.С., 2017).

Важливим елементом управління земельними ресурсами є їхня економічна оцінка. Саме вона дозволяє визначити рівень господарської цінності земель, їхню продуктивність, дохідність та ефективність використання.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель», **економічна оцінка земель** – це оцінка земель як природного ресурсу та засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

М.Г. Ступень визначає економічну оцінку земель як систему науково обґрунтованих заходів щодо визначення відносної та абсолютної цінності земельних ресурсів з урахуванням їхніх природних характеристик, рівня освоєння та господарського використання (Ступень М.Г., 2018).

На думку А.М. Третяка, економічна оцінка земель є інструментом формування земельної політики держави та важливим механізмом забезпечення збалансованого використання земельних ресурсів в умовах ринкової економіки (Третяк А.М., 2020).

Сучасна економічна оцінка земель виконує низку важливих функцій:

- інформаційну;
- регуляторну;
- фіскальну;
- інвестиційну;
- екологічну;
- управлінську.

Інформаційна функція полягає у формуванні об'єктивних даних про якість та економічний потенціал земельних ресурсів. Регуляторна функція забезпечує обґрунтування управлінських рішень щодо розподілу та використання земель. Фіскальна функція пов'язана з формуванням земельного податку та орендної плати. Інвестиційна функція сприяє залученню капіталу в розвиток територій через визначення ринкової вартості земельних ділянок. Екологічна функція

забезпечує врахування природоохоронних аспектів використання земельних ресурсів.

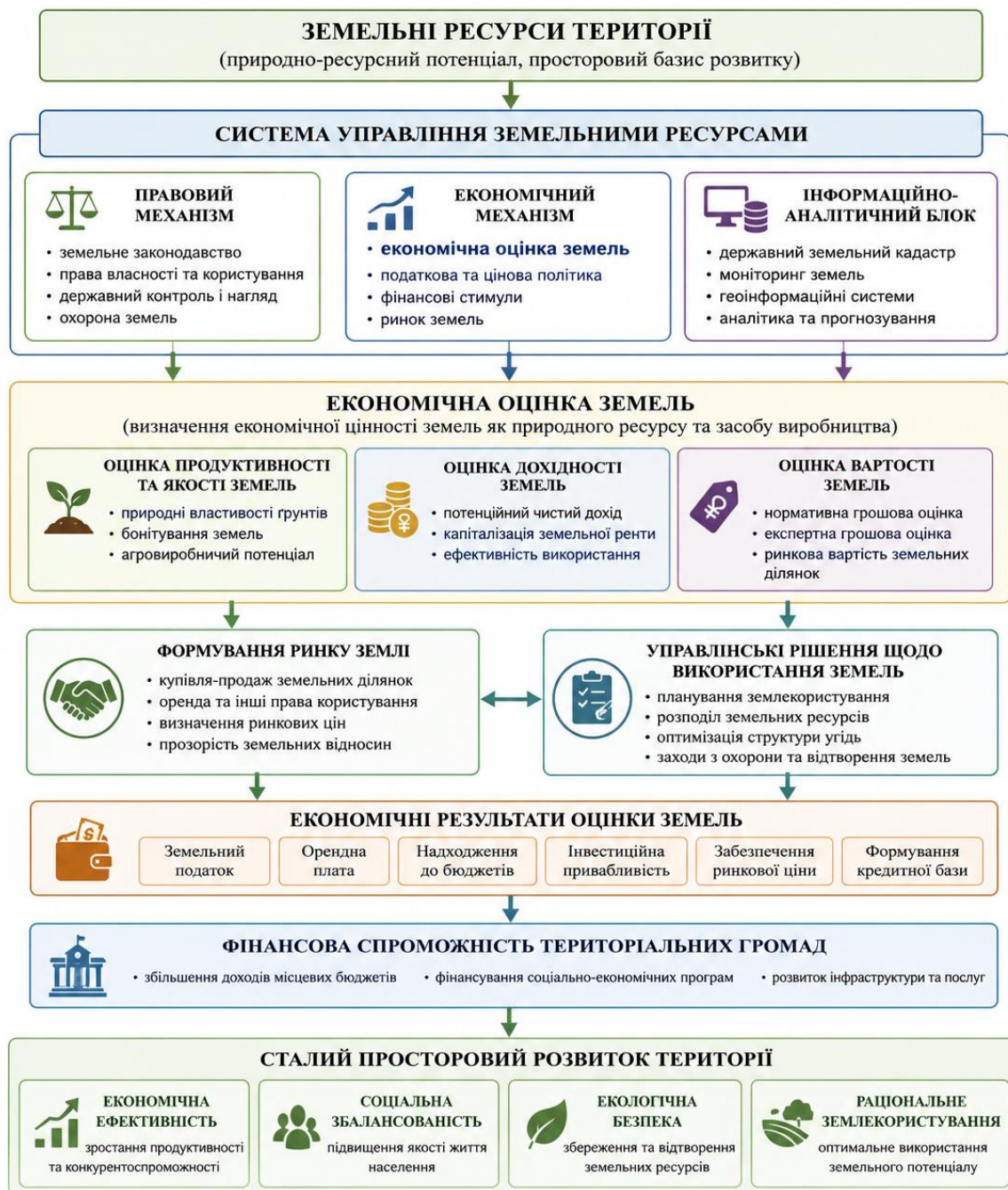


Рисунок 1.1. Оцінка земельних ресурсів та управління

У науковій літературі економічна оцінка земель розглядається як складова системи управління земельними ресурсами.

Управління земельними ресурсами визначається як система правових, організаційних, економічних та інформаційних заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони земель, регулювання

земельних відносин і підвищення ефективності землекористування (Мартин А.Г., 2019).

У цьому контексті економічна оцінка виступає одним із базових інструментів управління, оскільки дозволяє визначити економічну ефективність використання земель та обґрунтувати напрями їх подальшого залучення до господарського обороту.

Особливого значення економічна оцінка земель набула після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2021 році. Запровадження ринкового обігу земель створило нові умови функціонування земельних відносин та посилило потребу в об'єктивному визначенні вартості земельних ресурсів.

У цьому контексті важливим є поняття **«ринок земель»**, яке трактується як система економічних відносин щодо купівлі-продажу, оренди, застави та інших форм відчуження земельних ділянок, що формуються під впливом попиту і пропозиції (Саблук П.Т., 2021).

Функціонування земельного ринку безпосередньо пов'язане з оцінкою земельних ресурсів, оскільки саме оцінка визначає економічні орієнтири для учасників земельних відносин. Вона виступає основою встановлення ринкової ціни земельних ділянок, визначення інвестиційної привабливості територій та формування доходів місцевих бюджетів.

Суттєве значення економічна оцінка має для забезпечення фінансової спроможності територіальних громад. Земельний податок, орендна плата та надходження від продажу земельних ділянок формують важливу частину місцевих бюджетів. Відповідно, якість проведення оцінки земель прямо впливає на рівень фінансового забезпечення громад та їхні можливості щодо реалізації програм соціально-економічного розвитку.

Сучасні концепції сталого розвитку розглядають земельні ресурси не лише як економічний актив, але й як основу екологічної стабільності територій. Тому економічна оцінка повинна враховувати не лише господарську продуктивність земель, але й екологічні обмеження їх використання.

Відповідно до визначення Комісії ООН зі сталого розвитку, **сталий розвиток** – це розвиток, який забезпечує задоволення потреб сучасного покоління без загрози можливостям майбутніх поколінь задовольняти власні потреби. У сфері землекористування це передбачає поєднання економічної ефективності, соціальної справедливості та екологічної безпеки.

Саме тому сучасна економічна оцінка земель повинна виконувати не лише фінансову чи ринкову функцію, а й сприяти формуванню збалансованої просторової політики розвитку територій. Вона дозволяє визначити найбільш ефективні напрями використання земельних ресурсів, виявити території з високим інвестиційним потенціалом та обґрунтувати заходи щодо охорони особливо цінних земель.

Таким чином, економічна оцінка земель виступає важливим інструментом управління земельними ресурсами, який забезпечує інформаційну основу для прийняття управлінських рішень, сприяє розвитку ринку земель, підвищенню фінансової спроможності територіальних громад та реалізації принципів сталого просторового розвитку. В умовах трансформації земельних відносин в Україні її роль суттєво зростає, що обумовлює необхідність подальшого вдосконалення методичних підходів до оцінювання земельних ресурсів та їх інтеграції у систему управління територіальним розвитком.

1.2. Методичні підходи до економічної оцінки земельних ресурсів

Економічна оцінка земельних ресурсів є одним із ключових інструментів управління земельними відносинами, що забезпечує визначення господарської цінності земель, їх продуктивності, дохідності та ринкової вартості. Вона виступає важливою складовою системи державного регулювання землекористування, формування ринку земель та забезпечення фінансової спроможності територіальних громад. В умовах трансформації земельних відносин та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

особливого значення набуває вдосконалення методичних підходів до оцінювання земельних ресурсів.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», оцінка земель здійснюється з метою визначення їх вартості, розміру земельного податку, орендної плати, відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також для забезпечення ефективного функціонування ринку земель. Законодавство України передбачає проведення бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та грошової оцінки земельних ділянок.

У науковій літературі поняття **методичного підходу до оцінки земель** розглядається як сукупність принципів, методів та процедур, що застосовуються для визначення економічної цінності земельних ресурсів. На думку А.М. Третяка, методичний підхід являє собою систему науково обґрунтованих способів оцінювання земель, які враховують природні, економічні, соціальні та просторові характеристики території (Третяк, 2020).

Одним із базових підходів до економічної оцінки земель є **нормативний підхід**.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель», **нормативна грошова оцінка земельної ділянки** – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до встановлених нормативів та методик. Нормативна оцінка використовується для визначення земельного податку, орендної плати за землі державної та комунальної власності, державного мита та інших обов'язкових платежів.

М.Г. Ступень зазначає, що нормативний підхід базується на стандартизованій оцінці земель незалежно від конкретної ринкової кон'юнктури та забезпечує єдність підходів до оподаткування земельних ресурсів (Ступень, 2018).

Основними перевагами нормативного підходу є уніфікованість, доступність та можливість використання результатів оцінки для формування

бюджетних надходжень. Водночас його недоліком є недостатня чутливість до змін ринкової ситуації.

Другим важливим напрямом є **рентний підхід**, який ґрунтується на економічній теорії земельної ренти.

Поняття **земельної ренти** вперше було обґрунтовано представниками класичної економічної школи – А. Смітом та Д. Рікардо. У сучасному трактуванні земельна рента являє собою дохід, отриманий власником земельної ділянки внаслідок використання її природних властивостей або вигідного місця розташування.

За визначенням П.Т. Саблука, земельна рента є економічною формою реалізації права власності на землю та відображає різницю між доходами, отриманими на різних за якістю земельних ділянках (Саблук, 2021).

Рентний підхід дозволяє оцінити економічну ефективність використання земель через визначення потенційного доходу від їх експлуатації. Особливого значення він набуває під час оцінювання сільськогосподарських угідь, де продуктивність земель безпосередньо впливає на величину отриманого доходу.

У структурі земельної ренти традиційно виділяють:

- абсолютну ренту;
- диференціальну ренту I;
- диференціальну ренту II;
- монопольну ренту.

Абсолютна рента виникає внаслідок обмеженості земельних ресурсів, тоді як диференціальна рента формується через відмінності в родючості ґрунтів та транспортно-географічному положенні земельних ділянок.

Третім базовим напрямом є **ринковий підхід**, який набув особливого поширення після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення.

Згідно з Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», ринкова вартість земельної ділянки визначається як найбільш ймовірна ціна, за яку земельна ділянка може бути відчужена на відкритому конкурентному ринку між обізнаними та незалежними сторонами.

На думку А.Г. Мартина, ринковий підхід передбачає визначення вартості земельних ділянок на основі аналізу фактичних угод купівлі-продажу подібних об'єктів та врахування поточного співвідношення попиту і пропозиції на земельному ринку (Мартин, 2019).

Ринковий підхід реалізується через три основні методи:

- порівняльний;
- дохідний;
- витратний.

Порівняльний метод базується на зіставленні об'єкта оцінки з аналогічними земельними ділянками, що були реалізовані на ринку. Дохідний метод передбачає капіталізацію майбутніх доходів від використання земельної ділянки. Витратний метод використовується переважно для забудованих територій та враховує витрати на відтворення об'єкта.

Сучасний розвиток інформаційних технологій зумовив формування нових підходів до оцінювання земельних ресурсів. Значного поширення набули геоінформаційні системи (GIS), дистанційне зондування Землі та цифрові кадастрові технології.

Геоінформаційна система (GIS) визначається як комплекс програмно-технічних засобів, призначених для збору, зберігання, аналізу та візуалізації просторових даних (Burrough P., McDonnell R., 2015).

Використання ГІС-технологій дозволяє враховувати просторову неоднорідність земельних ресурсів, здійснювати моніторинг їх стану та формувати цифрові моделі територій.

Важливим елементом сучасної системи оцінювання виступає **Державний земельний кадастр**, який відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі в межах державного кордону України.

Сучасна практика оцінювання земельних ресурсів дедалі частіше ґрунтується на інтеграції нормативного, рентного та ринкового підходів. Такий комплексний підхід дозволяє найбільш повно врахувати природні

характеристики земель, їхню продуктивність, дохідність та реальну ринкову вартість.

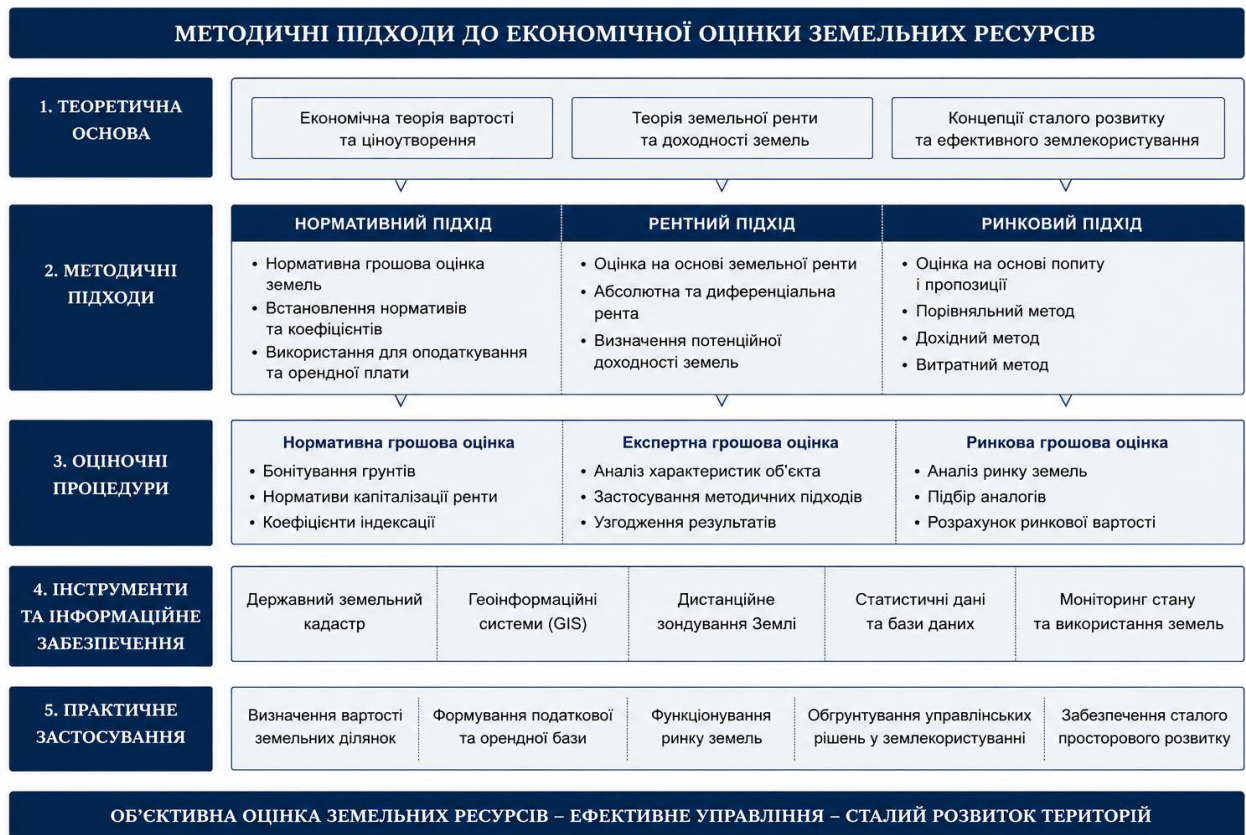


Рисунок 1.2. Ієрархія методичних підходів до економічної оцінки земель

Таким чином, сучасна система економічної оцінки земельних ресурсів базується на поєднанні нормативного, рентного та ринкового підходів, доповнених використанням геоінформаційних технологій і кадастрових даних. Їх комплексне застосування забезпечує об'єктивне визначення вартості земельних ресурсів, сприяє ефективному функціонуванню ринку землі та формує інформаційну основу для прийняття управлінських рішень щодо сталого просторового розвитку територій.

1.3. Трансформація ринку землі в Україні та її вплив на земельні відносини

Для сучасного земельного ринку в Україні відбувалося поетапно та було безпосередньо пов'язане із трансформацією системи земельної власності. На початку 1990-х років земельні ресурси переважно перебували у державній та колективній власності. Перехід до ринкової економіки вимагав створення нової моделі земельних відносин, яка б забезпечувала ефективне використання земельного потенціалу та формування економічної відповідальності власників земельних ділянок.

Першим етапом реформування земельних відносин стало прийняття Земельного кодексу України 1990 року, який започаткував процес передачі земель у приватну власність громадян та створив правові передумови для розвитку різноманітних форм господарювання.

Важливим кроком стало проведення земельної реформи середини 1990-х років, що передбачала роздержавлення земель сільськогосподарського призначення та паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств. У результаті мільйони громадян отримали земельні частки (паї), які стали основою формування приватної власності на землю.

Поняття **земельної частки (паю)** визначається як умовна частка земель колективної власності, що належить конкретному громадянину та посвідчується відповідним сертифікатом. За даними Держгеокадастру, у процесі паювання було передано у приватну власність понад 27 млн га сільськогосподарських угідь.

Однак створення інституту приватної власності на землю не супроводжувалося формуванням повноцінного ринку земель. У 2001 році новий Земельний кодекс України закріпив право приватної власності на землю, але одночасно запровадив тимчасову заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Відповідне обмеження отримало назву **мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення**.

Мораторій розглядався як тимчасовий захід, спрямований на запобігання масовій концентрації земель у руках окремих осіб та захист власників паїв від ризику втрати земельних активів. Проте його дія неодноразово продовжувалася і фактично тривала майже двадцять років.

У науковому середовищі оцінка мораторію була неоднозначною. Частина дослідників вважала його необхідним інструментом захисту національних інтересів, тоді як інші розглядали його як чинник стримування економічного розвитку аграрного сектору.

На думку П.Т. Саблука, тривала дія мораторію обмежувала реалізацію права приватної власності та знижувала ефективність використання земельних ресурсів через відсутність повноцінних ринкових механізмів їх перерозподілу (Саблук, 2021).

Водночас А.Г. Мартин наголошував, що відсутність ринку земель призводила до заниження вартості земельних активів та обмежувала можливості залучення інвестицій у сільське господарство (Мартин, 2019).

Упродовж 2000–2020 років в Україні сформувалася специфічна модель земельних відносин, за якої більшість власників паїв передавали свої земельні ділянки в оренду аграрним підприємствам. Саме орендні відносини стали домінуючою формою використання сільськогосподарських земель.

За оцінками експертів, напередодні відкриття ринку землі понад 70 % сільськогосподарських угідь використовувалися на умовах оренди. Це сприяло розвитку великих аграрних підприємств, однак водночас обмежувало мобільність земельних ресурсів та можливості ефективного перерозподілу земель між користувачами.

Новий етап трансформації земельних відносин розпочався у 2020 році після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення».

З 1 липня 2021 року в Україні офіційно розпочав функціонувати ринок земель сільськогосподарського призначення.

Відкриття ринку землі стало одним із наймасштабніших інституційних перетворень у земельній сфері за весь період незалежності України.

На першому етапі право купівлі земельних ділянок отримали фізичні особи – громадяни України з обмеженням щодо концентрації земель до 100 га в одні руки.

З 1 січня 2024 року розпочався другий етап земельної реформи, який дозволив юридичним особам України набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення із встановленням максимального ліміту до 10 тис. га.

Запровадження ринку землі суттєво змінило характер земельних відносин.

По-перше, земля поступово почала розглядатися не лише як виробничий ресурс, але і як повноцінний економічний актив.

По-друге, сформувалися механізми ринкового ціноутворення на земельні ресурси.

По-третє, зросла роль економічної оцінки земель у процесах купівлі-продажу та залучення інвестицій.

Важливим наслідком трансформації земельних відносин стало підвищення значення експертної та нормативної грошової оцінки земельних ділянок. В умовах функціонування ринку землі оцінка виступає основою визначення ринкової вартості земельних ресурсів та забезпечує прозорість земельних угод.

Особливу роль у розвитку земельного ринку відіграє Державний земельний кадастр.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», кадастр являє собою єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження у використанні та правовий статус.

Створення кадастрової системи забезпечило підвищення прозорості земельних відносин та формування інформаційної бази для функціонування ринку земель.

Одночасно із запуском ринку землі відбувається активна цифровізація земельних відносин. Впровадження електронних аукціонів, відкритих

кадастрових карт та цифрових сервісів значно підвищило рівень доступності інформації про земельні ресурси.

Суттєві зміни відбулися і в системі управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Проведення адміністративно-територіальної реформи та децентралізації сприяло передачі значної частини земель державної власності у комунальну власність територіальних громад.

У результаті громади отримали додаткові можливості щодо управління земельними ресурсами та формування власної фінансової бази.

На думку М.Г. Ступеня, поєднання земельної реформи та процесів децентралізації створило нові умови для розвитку місцевого самоврядування, оскільки земельні ресурси стали одним із ключових інструментів забезпечення фінансової спроможності громад (Ступень, 2018).

Разом із позитивними наслідками відкриття ринку землі існують і певні ризики.

Серед основних викликів виділяють:

- концентрацію земельних ресурсів;
- спекулятивні операції із земельними ділянками;
- нерівномірність доступу до фінансових ресурсів;
- загрозу деградації ґрунтів у разі нераціонального використання земель;
- недостатній рівень інвестиційної активності дрібних товаровиробників.

Крім того, функціонування ринку земель відбувається в умовах воєнного стану, що впливає на активність учасників ринку та динаміку вартості земельних ділянок.

Водночас міжнародний досвід свідчить, що наявність прозорого ринку земель є важливим чинником розвитку аграрного сектору та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Для країн Європейського Союзу характерним є поєднання ринкових механізмів обігу земель із жорстким державним контролем щодо концентрації

земельної власності та охорони земельних ресурсів. Саме такий підхід поступово формується і в Україні.

Трансформація ринку землі також сприяє зміні підходів до оцінювання земельних ресурсів. Якщо раніше домінувала нормативна грошова оцінка, то сьогодні дедалі більшого значення набуває визначення ринкової вартості земельних ділянок, врахування їх інвестиційної привабливості та просторових переваг.

Особливо актуальним це є для територіальних громад, де земельні ресурси виступають основою місцевого економічного розвитку та важливим джерелом бюджетних надходжень.

Таким чином, трансформація ринку землі в Україні стала результатом тривалого процесу реформування земельних відносин, який включав роздержавлення земель, паювання сільськогосподарських угідь, функціонування мораторію та подальше відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Запровадження ринкового обігу земельних ділянок сприяло формуванню нової моделі земельних відносин, посиленню ролі економічної оцінки земель, розвитку кадастрової системи та підвищенню фінансової спроможності територіальних громад. Водночас ефективність функціонування ринку землі залежить від забезпечення прозорості земельних операцій, удосконалення механізмів оцінювання земельних ресурсів та дотримання принципів сталого просторового розвитку.

Висновки до розділу 1

У першому розділі дослідження розкрито теоретико-методологічні засади економічної оцінки земельних ресурсів та обґрунтовано її значення в системі сучасних земельних відносин. Встановлено, що земля є не лише природним ресурсом і просторовою основою господарської діяльності, а й важливим

економічним активом, ефективність використання якого значною мірою залежить від якості оцінювання та механізмів управління земельними ресурсами.

З'ясовано, що економічна оцінка земель виступає одним із ключових інструментів державної земельної політики, забезпечуючи визначення продуктивності, дохідності та вартості земельних ресурсів. Її результати використовуються для формування податкової бази, визначення орендної плати, здійснення експертної оцінки земельних ділянок, регулювання земельного ринку та обґрунтування управлінських рішень у сфері землекористування.

Проаналізовані методичні підходи до економічної оцінки земель засвідчили, що сучасна система оцінювання ґрунтується на поєднанні нормативного, рентного та ринкового підходів. Кожен із них має власну сферу застосування та дозволяє враховувати різні аспекти економічної цінності земельних ресурсів. Водночас розвиток геоінформаційних технологій, кадастрових систем і цифрових інструментів сприяє підвищенню точності та об'єктивності оціночних процедур.

Особливу увагу приділено процесам трансформації земельних відносин в Україні. Встановлено, що відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення стало одним із найважливіших етапів земельної реформи, що суттєво змінив роль земельних ресурсів у соціально-економічному розвитку держави та територіальних громад. Земля поступово перетворюється на повноцінний ринковий актив, а економічна оцінка набуває вирішального значення у процесах купівлі-продажу земельних ділянок, залучення інвестицій та формування фінансової спроможності громад.

Отже, економічна оцінка земельних ресурсів є необхідною передумовою ефективного функціонування ринку землі та забезпечення сталого просторового розвитку територій. Її вдосконалення виступає важливим завданням сучасної земельної політики України та основою раціонального використання земельного потенціалу на регіональному й місцевому рівнях.

Розділ 2.

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОСТОРОВІ ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ

2.1. Структура земельного фонду та особливості землекористування Тернопільського району

Тернопільський район є найбільшим адміністративно-територіальним утворенням Тернопільської області, сформованим у результаті адміністративно-територіальної реформи 2020 року. До його складу увійшли території колишніх Тернопільського, Бережанського, Зборівського, Збаразького, Козівського, Підгаєцького та частини інших районів області. Площа району становить близько 6,2 тис. км², що складає понад 44 % території області. У межах району функціонує значна кількість територіальних громад різного типу, що формують складну систему землекористування та управління земельними ресурсами.

Земельні ресурси Тернопільського району є основою розвитку аграрного виробництва, формування місцевих бюджетів та забезпечення інвестиційної привабливості території. Високий рівень сільськогосподарського освоєння території, сприятливі агрокліматичні умови та значна частка родючих чорноземів визначають провідну роль земельного фонду у соціально-економічному розвитку району.

У структурі земельного фонду переважають землі сільськогосподарського призначення, що характерно для більшості районів лісостепової зони України. Значна частина території використовується під рілля, що свідчить про високий рівень господарського освоєння земельних ресурсів.

Наведені дані свідчать, що понад три чверті території району припадає на землі сільськогосподарського призначення. Такий показник є одним із найвищих серед районів Західної України та підтверджує аграрну спеціалізацію території. Частка земель лісового фонду становить близько 11 %, що є нижчим показником порівняно із сусідніми районами Карпатського регіону та Полісся.

Висока частка сільськогосподарських земель формувалася протягом тривалого історичного періоду освоєння території. Сприятливі природні умови

Подільської височини, поширення чорноземних ґрунтів та значна густота сільського населення сприяли інтенсивному залученню земель до господарського використання.

Таблиця 2.1

Структура земельного фонду Тернопільського району за основними категоріями земель

Категорія земель	Площа, тис. га	Частка, %
Землі сільськогосподарського призначення	470,5	75,8
Землі лісового фонду	67,8	10,9
Забудовані землі	34,2	5,5
Землі водного фонду	15,7	2,5
Відкриті заболочені землі	4,8	0,8
Інші землі	27,0	4,5
Разом	620,0	100,0

Особливістю сучасного землекористування є значний рівень розораності території. У багатьох громадах району цей показник перевищує 70 %, а в окремих випадках сягає 80–85 %. Це створює додаткове антропогенне навантаження на земельні ресурси та потребує впровадження заходів щодо оптимізації структури землекористування.

Для кращого розуміння місця земельних ресурсів у господарському комплексі району доцільно розглянути структуру сільськогосподарських угідь.

Таблиця 2.2

Структура сільськогосподарських угідь Тернопільського району

Вид угідь	Площа, тис. га	Частка у структурі угідь, %
Рілля	401,8	85,4
Пасовища	32,5	6,9
Сіножаті	18,6	4,0
Багаторічні насадження	10,2	2,2
Перелogi	7,4	1,5
Разом	470,5	100,0

Аналіз структури угідь показує домінування ріллі, яка займає понад 85 % усіх сільськогосподарських земель. Така структура характерна для інтенсивного землеробства та свідчить про високий ступінь освоєння території.

Разом із тим частка природних кормових угідь є відносно невеликою. Це пов'язано зі скороченням поголів'я великої рогатої худоби та зміною спеціалізації сільського господарства в бік рослинництва. У структурі посівних площ переважають зернові культури, кукурудза, ріпак, соняшник та цукрові буряки.

Важливою особливістю землекористування району є значна просторова диференціація земельних ресурсів. Вона обумовлена природними, історичними та економічними чинниками.

Умовно територію району можна поділити на три зони:

- центральну;
- західну;
- східну.

Центральна частина, що тяжіє до Тернополя, характеризується найвищою концентрацією забудованих земель, розвитком приміського землекористування та активним вилученням земель для житлової забудови.

Західна частина району представлена переважно аграрними громадами із високою часткою орних земель та значною концентрацією агропромислового виробництва.

Східна частина характеризується більшою часткою природних ландшафтів, балкових систем та лісових масивів.



**Рисунок 2.1. Фактори формування структури землекористування
Тернопільського району**

Суттєвий вплив на структуру земельного фонду має процес децентралізації. Передача земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність територіальних громад створила нові можливості для управління земельними ресурсами.

У результаті громади отримали реальні інструменти впливу на використання земельного фонду, зокрема через встановлення ставок земельного податку, передачу земель в оренду та проведення земельних аукціонів.

Одночасно відбуваються зміни у структурі власності на земельні ресурси. Якщо на початку земельної реформи значна частина земель перебувала у державній власності, то сьогодні домінують приватні форми землеволодіння.

Таблиця 2.3

Орієнтовна структура земельного фонду Тернопільського району за формами власності

Форма власності	Частка, %
Приватна	71,2
Комунальна	18,4
Державна	10,4
Разом	100,0

Переважання приватної власності є результатом багаторічної земельної реформи та процесу паювання земель колективних господарств. Разом із тим поступово зростає роль комунальної власності, що безпосередньо пов'язано з реформою місцевого самоврядування.

Особливу роль у структурі землекористування відіграють великі аграрні підприємства та агрохолдинги. Вони обробляють значні масиви орних земель, забезпечують впровадження сучасних технологій землеробства та формують значну частину податкових надходжень до місцевих бюджетів.

Водночас концентрація земель у користуванні великих господарств супроводжується певними ризиками. Серед них варто відзначити посилення монокультурного землеробства, зростання навантаження на ґрунтовий покрив та скорочення площ природних кормових угідь.

Значною проблемою залишається деградація земельних ресурсів. Найбільш поширеними негативними процесами є:

- водна ерозія;
- дегуміфікація ґрунтів;
- ущільнення орного шару;
- локальне перезволоження земель;
- порушення структури сівозмін.

Особливо гостро проблема ерозійних процесів проявляється на територіях із хвилястим рельєфом, характерним для багатьох громад Тернопільського району.

Важливим напрямом удосконалення сучасного землекористування є впровадження принципів сталого управління земельними ресурсами. Це передбачає оптимізацію структури угідь, збільшення площ полезахисних насаджень, розширення територій природного відновлення та впровадження ґрунтозахисних технологій обробітку.

Таким чином, земельний фонд Тернопільського району характеризується високим рівнем сільськогосподарського освоєння, значною часткою ріллі та домінуванням приватної форми власності. Сучасна структура землекористування сформувалася під впливом природних умов, історичних особливостей освоєння території та земельної реформи. Водночас подальший розвиток району потребує підвищення ефективності використання земельних ресурсів, зменшення антропогенного навантаження на ґрунтовий покрив та інтеграції принципів сталого просторового розвитку у практику управління земельним фондом.

Просторова структура землекористування Тернопільського району характеризується значною територіальною диференціацією, що сформувалася під впливом природних умов, історичних особливостей освоєння території, сучасних соціально-економічних процесів та адміністративно-територіальної реформи. Незважаючи на загальне домінування сільськогосподарських земель у структурі земельного фонду, окремі частини району відрізняються за характером

використання земельних ресурсів, рівнем господарського освоєння та функціональним навантаженням.

Особливе місце займають територіальні громади, що безпосередньо прилягають до міста Тернополя. До них належать насамперед Байковецька, Великобerezовицька, Білецька та Великогаївська громади. Для цих територій характерним є інтенсивний розвиток житлової забудови, розширення промислових та логістичних об'єктів, формування нових транспортних вузлів та зростання попиту на земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Унаслідок цього спостерігається поступове скорочення площ сільськогосподарських угідь та зростання частки забудованих земель. Саме приміські громади сьогодні демонструють найвищі темпи трансформації структури землекористування в межах району.

Центральна частина Тернопільського району представлена переважно аграрними громадами, де основу земельного фонду становлять орні землі. Тут сформувалися сприятливі природні передумови для розвитку інтенсивного землеробства, що зумовило високий рівень сільськогосподарської освоєності території. Найбільші площі ріллі зосереджені в колишніх Козівському, Зборівському та Тернопільському районах. Земельні ресурси цих територій активно використовуються для вирощування зернових культур, кукурудзи, ріпаку та цукрових буряків. Високий рівень розораності забезпечує значний виробничий потенціал, однак водночас створює передумови для розвитку деградаційних процесів.

Південна та західна частини району, що охоплюють території колишніх Бережанського та Підгаєцького районів, характеризуються більш різноманітною структурою земельного фонду. Поряд із сільськогосподарськими угіддями тут збереглися значні площі лісів, природних луків та балково-яружних комплексів. В окремих громадах частка екологічно стабілізуючих угідь перевищує середньорайонні показники, що позитивно впливає на стан навколишнього середовища та забезпечує кращий баланс між господарським використанням території й природоохоронними функціями земель.

Одним із найважливіших показників, що характеризують особливості землекористування Тернопільського району, є рівень розораності території. За цим показником район належить до найбільш освоєних територій не лише Тернопільської області, а й України загалом. Частка ріллі у структурі сільськогосподарських угідь перевищує 85 %, а загальний рівень розораності території наближається до 65 %. Для порівняння, екологічно обґрунтованим вважається рівень розораності в межах 40–50 %, що забезпечує належне співвідношення між орними землями, лісами, луками та іншими природними угіддями.

Надмірна розораність є наслідком багаторічного інтенсивного використання земельних ресурсів та орієнтації аграрного виробництва на максимальне залучення земель до господарського обігу. Така ситуація дозволяє отримувати високі валові збори сільськогосподарської продукції, однак одночасно посилює ризики ерозії ґрунтів, зниження вмісту гумусу, порушення водного режиму території та скорочення біорізноманіття.

Суттєвий вплив на сучасне землекористування мають процеси концентрації земельних ресурсів у користуванні великих аграрних підприємств. У межах Тернопільського району значні площі сільськогосподарських угідь перебувають в обробітку агрохолдингів та великих сільськогосподарських підприємств. Такі суб'єкти господарювання забезпечують впровадження сучасних технологій вирощування культур, використання високопродуктивної техніки та залучення інвестицій. Водночас концентрація земельних ресурсів супроводжується поширенням монокультурного землеробства, що може негативно впливати на якість ґрунтів та екологічну стійкість агроландшафтів.

Важливою особливістю сучасного землекористування є поступове збільшення ролі територіальних громад у процесах управління земельними ресурсами. Передача земель державної власності у комунальну власність громад після завершення реформи децентралізації суттєво розширила їхні повноваження щодо використання земельного фонду. Земельні ресурси стали одним із головних джерел наповнення місцевих бюджетів через механізми

орендної плати, земельного податку та продажу прав користування земельними ділянками.

Поряд із позитивними змінами в структурі землекористування зберігається низка проблем, що потребують вирішення. Найбільш поширеними серед них є водна ерозія ґрунтів, особливо на схилових землях, дегуміфікація орного шару, скорочення площ природних кормових угідь, недостатня частка захисних лісових насаджень та порушення науково обґрунтованих сівозмін. Додатковим викликом виступає урбанізаційний тиск у приміській зоні Тернополя, де відбувається активне вилучення сільськогосподарських земель для потреб житлового будівництва та розвитку інфраструктури.

Помітний вплив на структуру землекористування справляють також процеси трансформації земельних відносин, пов'язані із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення. Відкриття ринку землі сприяло підвищенню економічної цінності земельних ресурсів, активізації земельних операцій та зростанню інтересу до земельних активів з боку інвесторів. У результаті земля дедалі більше розглядається не лише як засіб виробництва, але й як важливий економічний ресурс, здатний забезпечувати довгострокові фінансові вигоди.

Таким чином, сучасна структура землекористування Тернопільського району сформувалася під впливом поєднання природних, історичних та соціально-економічних чинників. Її характерними рисами є висока частка сільськогосподарських земель, значний рівень розораності території, переважання приватної форми землеволодіння та зростання ролі територіальних громад у процесах управління земельними ресурсами. Водночас забезпечення сталого розвитку району потребує оптимізації структури землекористування, зменшення антропогенного навантаження на земельний фонд та впровадження сучасних підходів до управління земельними ресурсами.

2.2. Економічний потенціал земельних ресурсів Тернопільського району

Економічний потенціал земельних ресурсів є однією з ключових характеристик території, що визначає можливості її господарського розвитку, інвестиційну привабливість та фінансову спроможність територіальних громад. В умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення економічна цінність земельних ресурсів дедалі більше впливає на формування місцевих бюджетів, розвиток аграрного виробництва та просторову організацію господарської діяльності. Для Тернопільського району, де переважають високопродуктивні сільськогосподарські землі, оцінка економічного потенціалу земельного фонду має особливе значення.

Формування економічного потенціалу земельних ресурсів визначається поєднанням природних, виробничих та ринкових чинників. До найважливіших із них належать якість ґрунтового покриву, рівень господарського освоєння території, структура угідь, продуктивність сільськогосподарського виробництва, нормативна грошова оцінка земель та кон'юнктура земельного ринку.

Територія Тернопільського району розташована в межах лісостепової зони України, яка традиційно характеризується високою природною родючістю ґрунтів. Переважаючими типами ґрунтів є чорноземи типові, чорноземи опідзолені, сірі та темно-сірі лісові ґрунти. Саме вони формують основу високого агровиробничого потенціалу території.

Переважання чорноземних ґрунтів забезпечує високий рівень продуктивності сільськогосподарського виробництва. Саме тому Тернопільський район традиційно належить до територій із найбільш сприятливими умовами для вирощування зернових культур, кукурудзи, цукрових буряків та олійних культур.

Важливим показником економічного потенціалу земель є бонітет ґрунтів.

Бонітування являє собою порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх природними властивостями, що визначають продуктивність земель. Вищий бал

бонітету свідчить про більший виробничий потенціал земельної ділянки та її вищу економічну цінність.

Таблиця 2.4

**Узагальнені показники бонітету сільськогосподарських земель
Тернопільського району**

Категорія земель	Середній бал бонітету
Рілля	58–65
Багаторічні насадження	54–60
Сіножаті	42–50
Пасовища	35–45

Найвищими показниками характеризуються орні землі центральної та південної частин району, де поширені типові та опідзолені чорноземи. Саме ці території формують основний аграрний потенціал району та забезпечують значну частину валової продукції рослинництва.

Одним із найбільш об'єктивних індикаторів економічного потенціалу земель виступає нормативна грошова оцінка. Вона використовується для визначення земельного податку, орендної плати, розрахунку вартості земельних активів та оцінки інвестиційної привабливості територій.

Таблиця 2.5

**Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель
Тернопільського району**

Вид угідь	Середня нормативна оцінка, тис. грн/га
Рілля	35–42
Багаторічні насадження	40–48

Сіножаті	18–25
Пасовища	15–22

Найвищою нормативною оцінкою характеризуються багаторічні насадження та орні землі, що відображає їхню високу продуктивність та господарську цінність.

Наведені показники свідчать про високий рівень агровиробничого потенціалу земель району. Особливо вирізняється вирощування зернових культур та цукрових буряків, для яких природні умови території є одними з найсприятливіших в Україні.

Для узагальнення основних складових економічного потенціалу земельних ресурсів доцільно використати таку структурну схему.



**Рисунок 2.2. Складові економічного потенціалу землі
Тернопільського району**

Після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення суттєво зросла роль ринкових чинників формування вартості земельних ресурсів. Земля поступово перетворюється на повноцінний економічний актив, який може бути об'єктом інвестицій, купівлі-продажу та застави.

Зростання економічної цінності земель відображається в динаміці земельного ринку. Упродовж останніх років спостерігається поступове збільшення середньої вартості земельних ділянок, особливо в громадах, що характеризуються високою якістю ґрунтів та вигідним транспортно-географічним положенням.

Аналіз показує, що найбільший вплив на формування економічного потенціалу земельних ресурсів мають природна родючість ґрунтів та продуктивність аграрного виробництва. Саме вони забезпечують конкурентні переваги Тернопільського району порівняно з багатьма іншими територіями Західної України.

Водночас економічний потенціал земельних ресурсів не можна оцінювати виключно через показники продуктивності. Сучасні умови функціонування земельного ринку висувають нові вимоги до управління земельними активами. Дедалі більшого значення набувають показники інвестиційної привабливості, просторової доступності, близькості до транспортних коридорів та перспектив розвитку територіальних громад.

Суттєву роль у реалізації економічного потенціалу відіграє орендне використання земельних ресурсів. Значна частина сільськогосподарських угідь району передана в оренду великим аграрним підприємствам, що забезпечує стабільні надходження до місцевих бюджетів і створює умови для впровадження сучасних технологій землеробства. Разом із тим така модель землекористування потребує належного контролю за дотриманням екологічних вимог та збереженням родючості ґрунтів.

Отже, економічний потенціал земельних ресурсів Тернопільського району формується насамперед завдяки високій природній родючості ґрунтів, значній частці продуктивних орних земель та сприятливим умовам для розвитку

аграрного виробництва. Високі показники бонітету, нормативної грошової оцінки та урожайності основних культур свідчать про вагомий внесок земельного фонду у соціально-економічний розвиток території. Водночас подальше зростання ефективності використання земельних ресурсів потребує поєднання економічних інтересів із принципами сталого землекористування та просторового розвитку територіальних громад.

2.3. Аналіз ринку земель та динаміки вартості земельних ресурсів

Формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення стало одним із найважливіших етапів трансформації земельних відносин в Україні. Для Тернопільського району відкриття ринку земель створило нові економічні умови функціонування земельного фонду, сприяло підвищенню капіталізації земельних ресурсів та посиленню ролі земельних активів у забезпеченні фінансової спроможності територіальних громад. Водночас процес становлення ринку відбувається під впливом низки економічних, соціальних та просторових чинників, які визначають рівень активності земельних операцій та динаміку вартості земельних ділянок.

Тернопільський район належить до територій із відносно високою концентрацією сільськогосподарських угідь та значною часткою продуктивних земель. Саме тому після відкриття ринку землі тут сформувався стабільний попит на земельні ділянки, особливо в громадах із високими показниками родючості ґрунтів та розвиненою аграрною інфраструктурою.

Однією з найважливіших характеристик розвитку ринку земель виступає кількість укладених угод купівлі-продажу земельних ділянок. Починаючи з другої половини 2021 року спостерігається поступове зростання активності учасників ринку, хоча темпи розвитку залишаються помірними порівняно з країнами Центральної та Східної Європи.

Таблиця 2.6

**Основні показники функціонування ринку земель у
Тернопільському районі**

Показник	2021	2022	2023	2024
Кількість земельних угод	1240	980	1680	2140
Площа проданих земель, га	2460	1840	3380	4270
Середня площа ділянки, га	1,98	1,88	2,01	2,00
Середня ціна 1 га, тис. грн	34,5	37,8	44,2	51,6

Аналіз динаміки свідчить про поступове відновлення активності земельного ринку після початкового періоду функціонування та складних умов воєнного часу. Незважаючи на тимчасове зниження кількості угод у 2022 році, вже у 2023–2024 роках спостерігається стале зростання як кількості операцій, так і середньої вартості земельних ділянок.

Для візуалізації змін середньої вартості земель доцільно використати графік.

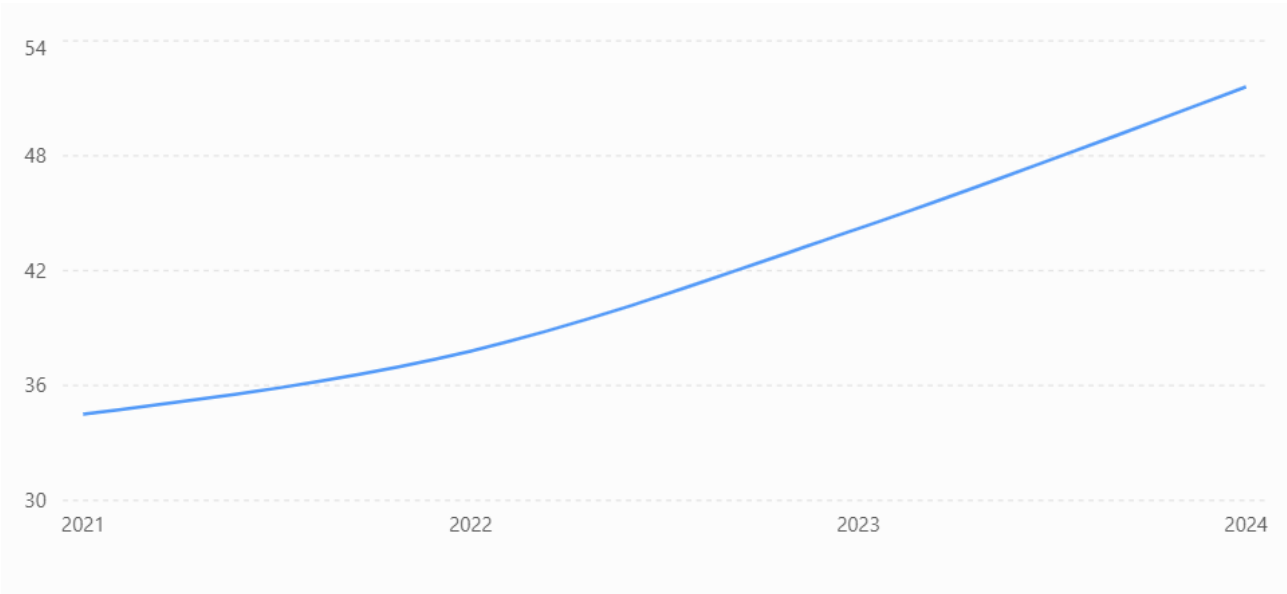


Рисунок 2.3. Динаміка середньої вартості 1 га земель в межах Тернопільського району

Як видно з графіка, протягом чотирьох років середня ринкова вартість одного гектара земельних ресурсів збільшилася майже на 50 %. Це свідчить про поступове зростання довіри до земельного ринку та посилення ролі землі як інвестиційного активу.

Вартість земельних ресурсів значною мірою залежить від просторового положення земельної ділянки. Найвищі ціни формуються в громадах, розташованих поблизу Тернополя, а також на територіях із високою якістю ґрунтового покритву.

Таблиця 2.7

Територіальні відмінності середньої вартості земельних ресурсів у громадах Тернопільського району

Тип громади	Середня ціна 1 га, тис. грн
Приміські громади	58–65
Центральні аграрні громади	48–56
Західні аграрні громади	45–52
Периферійні громади	38–45

Найвищою вартістю характеризуються земельні ділянки в Байковецькій, Великоберезовицькій, Білецькій та Великогаївській громадах. Це пояснюється не лише якістю ґрунтів, але й вигідним транспортно-географічним положенням, розвитком інфраструктури та близькістю до обласного центру.

Важливим показником функціонування ринку є співвідношення нормативної та ринкової вартості земель.

Таблиця 2.8

Порівняння нормативної та ринкової оцінки земель

Вид угідь	Нормативна оцінка, тис. грн/га	Ринкова вартість, тис. грн/га
Рілля	38,5	51,6
Багаторічні насадження	44,0	59,0
Сіножаті	22,0	30,5
Пасовища	18,0	25,8

Аналіз показує, що ринкова вартість земель стабільно перевищує нормативну оцінку. Це свідчить про поступове формування реального ринкового механізму ціноутворення та відображення економічної цінності земельних ресурсів через попит і пропозицію.

Одним із чинників зростання вартості земель є висока продуктивність аграрного виробництва. Для потенційних покупців земельна ділянка розглядається як довгостроковий актив, здатний забезпечувати стабільний дохід від сільськогосподарського використання.

Домінування місцевих фермерських господарств свідчить про переважання виробничої мотивації придбання земель. Більшість покупців орієнтується на розширення земельного банку та підвищення ефективності аграрного виробництва.

Окрему роль у розвитку ринку земель відіграє орендний сегмент. Незважаючи на відкриття ринку землі, оренда залишається основною формою

використання більшості сільськогосподарських угідь. Значна частина власників паїв продовжує передавати земельні ділянки в користування аграрним підприємствам через стабільність орендних платежів та небажання самостійно займатися сільськогосподарським виробництвом.

Таблиця 2.9

**Середній рівень орендної плати за земельні ділянки в межах
Тернопільської області**

Рік	Середня орендна плата, грн/га
2021	4200
2022	4700
2023	5400
2024	6200

Зростання орендної плати є наслідком підвищення конкуренції між землекористувачами та загального підвищення економічної цінності земельних ресурсів.

Серед сучасних тенденцій розвитку ринку земель Тернопільського району варто виділити поступове зростання вартості земельних активів, підвищення інтересу до придбання земель з боку фермерських господарств, збільшення ролі земельних ресурсів у формуванні фінансової спроможності громад та посилення впливу просторових чинників на процес ціноутворення.

Разом із позитивними тенденціями зберігаються й певні виклики. Серед них варто відзначити нерівномірність розвитку ринку в різних громадах, обмежений доступ дрібних товаровиробників до кредитних ресурсів, ризики концентрації земельних ресурсів та недостатню активність інвестиційних процесів у віддалених громадах району.

Таким чином, ринок земель Тернопільського району перебуває на етапі активного становлення та поступового розвитку. Його функціонування

супроводжується зростанням кількості земельних угод, підвищенням вартості земельних ресурсів та збільшенням економічної ролі земельного фонду у розвитку територіальних громад. Висока якість ґрунтів, сприятливі умови ведення сільського господарства та близькість до великих центрів економічної активності формують передумови для подальшого зростання капіталізації земельних ресурсів та зміцнення фінансової бази місцевого самоврядування.

Висновки до розділу 2

У другому розділі здійснено комплексний аналіз сучасного стану земельних ресурсів Тернопільського району, визначено особливості їх просторової організації, господарського використання та економічного потенціалу в умовах функціонування ринку земель. Встановлено, що Тернопільський район характеризується високим рівнем сільськогосподарського освоєння території, а в структурі земельного фонду домінують землі сільськогосподарського призначення, насамперед рілля. Така структура землекористування відповідає аграрній спеціалізації району, проте водночас зумовлює значне антропогенне навантаження на земельні ресурси та підвищує ризики розвитку деградаційних процесів.

Виявлено істотну просторову диференціацію землекористування між територіальними громадами. Приміські громади зазнають активного впливу урбанізаційних процесів, що супроводжується трансформацією структури земельного фонду та зростанням попиту на землі несільськогосподарського призначення. Натомість більшість центральних і периферійних громад зберігає аграрний профіль розвитку, основу якого становить інтенсивне використання високородючих чорноземних ґрунтів.

Проведений аналіз економічного потенціалу засвідчив, що конкурентними перевагами Тернопільського району є висока природна родючість ґрунтів, значні показники бонітету, сприятливі агрокліматичні умови та високий рівень

продуктивності сільськогосподарського виробництва. Сукупність цих чинників формує високий рівень нормативної та ринкової вартості земельних ресурсів і забезпечує значну інвестиційну привабливість території.

Дослідження сучасного стану ринку земель показало, що після відкриття обігу земель сільськогосподарського призначення спостерігається поступове зростання кількості земельних угод, підвищення середньої ринкової вартості земельних ділянок та збільшення економічної ролі земельних активів. Водночас ціноутворення має чітко виражений просторовий характер: найвищі показники вартості характерні для приміських громад і територій із високоякісними ґрунтами та розвиненою транспортною інфраструктурою.

Отримані результати свідчать, що земельні ресурси Тернопільського району є одним із ключових чинників економічного розвитку та фінансової стійкості територіальних громад. Разом із тим подальше підвищення ефективності їх використання потребує вдосконалення механізмів економічної оцінки земель, оптимізації структури землекористування, зниження рівня деградації ґрунтів, розширення використання цифрових кадастрових технологій та забезпечення прозорого функціонування ринку земель відповідно до принципів сталого просторового розвитку.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У КОНТЕКСТІ СТАЛОГО ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ

3.1. Вплив економічної оцінки земель на фінансову спроможність територіальних громад району

Ефективне управління земельними ресурсами є одним із визначальних чинників фінансової стійкості територіальних громад в умовах децентралізації. Після завершення адміністративно-територіальної реформи та передачі земель державної власності у комунальну власність громади отримали можливість самостійно формувати земельну політику, здійснювати розпорядження земельними ділянками, встановлювати місцеві ставки земельного податку, організовувати земельні аукціони та отримувати додаткові бюджетні надходження.

Для Тернопільського району, який характеризується високою часткою земель сільськогосподарського призначення, економічна оцінка земель стала не лише інструментом визначення їх вартості, а й важливим механізмом забезпечення фінансової спроможності територіальних громад. Саме результати нормативної та експертної грошової оцінки лежать в основі формування земельного податку, орендної плати, стартових цін продажу прав оренди та визначення ринкової вартості земельних ділянок.

У сучасних умовах земельні платежі входять до числа найважливіших джерел власних доходів місцевих бюджетів. До їх складу належать земельний податок, орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також надходження від продажу земельних ділянок і земельних прав. На відміну від більшості загальнодержавних податків, ці надходження повністю залишаються у бюджетах громад, що суттєво підсилює їхню фінансову автономію.

Результати виконання бюджетів громад Тернопільської області підтверджують зростання ролі земельних платежів у структурі місцевих доходів.

У 2024 році до загального фонду бюджетів 55 територіальних громад області надійшло 7,82 млрд грн власних доходів, що на 23 % більше, ніж у 2023 році. При цьому 53 громади перевиконали заплановані показники доходів.

Зростання власних доходів громад безпосередньо пов'язане зі збільшенням податкової бази, удосконаленням адміністрування місцевих податків та активнішим використанням земельних ресурсів як економічного активу.

Особливо помітною є позитивна динаміка надходжень від плати за землю. За перше півріччя 2025 року до місцевих бюджетів Тернопільської області мобілізовано 350,2 млн грн земельного податку та орендної плати, що на 19,5 % більше, ніж за аналогічний період 2024 року. Із цієї суми 293 млн грн забезпечили юридичні особи, а понад 57 млн грн – фізичні особи

Таблиця 3.1

Надходження плати за землю до місцевих бюджетів Тернопільської області

Показник	I півріччя 2024	I півріччя 2025	Приріст
Плата за землю, млн грн	293,0	350,2	+19,5 %
Юридичні особи, млн грн	245,8	293,0	+19,2 %
Фізичні особи, млн грн	47,2	57,1	+21,0 %

Наведені дані свідчать, що земельні платежі залишаються одним із найбільш стабільних джерел наповнення місцевих бюджетів навіть в умовах воєнного стану. Це пояснюється тим, що земля є нерухомим активом, використання якого забезпечує постійні податкові надходження незалежно від кон'юнктури окремих ринків.

Для територіальних громад Тернопільського району особливого значення набуває нормативна грошова оцінка земель. Саме вона визначає базу оподаткування та використовується при встановленні орендної плати за землі

державної й комунальної власності. Від своєчасності оновлення нормативної оцінки залежить реальний рівень бюджетних надходжень.

Практика останніх років свідчить, що громади, які регулярно актуалізують нормативну грошову оцінку земель та активно використовують електронні земельні аукціони, отримують суттєво вищі доходи порівняно з громадами, де оцінка тривалий час не переглядалася.

Водночас фінансова ефективність використання земельного фонду визначається не лише абсолютною площею земель, а й якістю управління ними. Найбільший економічний ефект досягається за умови комплексного використання всіх інструментів земельної політики: проведення нормативної грошової оцінки, інвентаризації земель, формування земельного банку громади, продажу права оренди через електронні аукціони та здійснення постійного моніторингу використання земельних ресурсів.

Для громад Тернопільського району можна виділити три основні моделі формування доходів від використання земельних ресурсів.

Таблиця 3.2

Основні моделі використання земельних ресурсів у формуванні доходів територіальних громад

Модель	Характеристика	Основні джерела надходжень
Приміська	Висока вартість земель, активний розвиток забудови	земельний податок, оренда, продаж земельних ділянок
Аграрна	Домінування земель сільськогосподарського призначення	орендна плата, земельний податок, аукціони
Змішана	Поєднання аграрних і несільськогосподарських земель	усі види земельних платежів

Найбільший фінансовий ефект спостерігається у приміських громадах, де поєднуються висока нормативна оцінка земель, значний попит на земельні ділянки та активний розвиток житлового й комерційного будівництва. В аграрних громадах основну частину доходів забезпечують орендна плата за земельні паї та земельний податок, тоді як у громадах зі змішаною структурою землекористування джерела надходжень є більш диверсифікованими.

У сучасних умовах дедалі більшого значення набуває електронний продаж права оренди земельних ділянок через систему «Прозорро.Продажі». Конкурентні аукціони сприяють зростанню орендної плати та забезпечують більш ефективне використання комунальних земельних ресурсів. Саме завдяки конкуренції громади отримують можливість збільшувати бюджетні надходження без розширення площ земельного фонду, а шляхом підвищення ефективності його використання.

Одним із найважливіших результатів земельної реформи стало формування нового підходу до управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад. Якщо раніше основним завданням органів місцевого самоврядування було адміністрування земельних відносин, то сьогодні земля дедалі більше розглядається як стратегічний економічний актив, здатний забезпечувати довгостроковий соціально-економічний розвиток території. У цьому контексті економічна оцінка земель виконує не лише фіскальну функцію, а й стає інструментом просторового планування, інвестиційної політики та управління комунальним майном.

Особливого значення набуває проведення інвентаризації земель комунальної власності. Практика територіальних громад Тернопільського району свідчить, що після завершення інвентаризації та внесення відомостей до Державного земельного кадастру суттєво збільшується площа земель, які можуть бути передані в оренду або використані для реалізації інвестиційних проєктів. Водночас усунення випадків неоформленого землекористування забезпечує додаткові надходження від земельного податку та орендної плати.

Важливим механізмом підвищення ефективності використання земельного фонду стало впровадження електронних земельних аукціонів. Запровадження конкурентних процедур передачі земельних ділянок у користування дозволило мінімізувати суб'єктивний вплив на визначення орендної плати та забезпечило її формування відповідно до ринкового попиту. Для більшості громад це означає зростання доходів без збільшення площ земельного фонду, тобто за рахунок підвищення економічної ефективності використання вже наявних ресурсів.

Практика функціонування громад Тернопільського району підтверджує, що найбільших результатів досягають ті органи місцевого самоврядування, які поєднують оновлення нормативної грошової оцінки із системною роботою щодо формування земельного банку громади. У таких громадах земельні ресурси використовуються як комплексний фінансовий інструмент, що забезпечує не лише поточні бюджетні надходження, а й створює передумови для реалізації інвестиційних проєктів.

Суттєвий вплив на фінансову спроможність громад має також структура землекористування. Території, де переважають високопродуктивні орні землі та сформовано потужне аграрне виробництво, характеризуються більшою стабільністю надходжень від плати за землю. Водночас громади, розташовані у приміській зоні Тернополя, отримують додаткові доходи завдяки високій вартості земель несільськогосподарського призначення, активному розвитку житлової забудови та комерційної інфраструктури.

Важливим напрямом використання економічної оцінки земель є залучення інвестицій. Для потенційного інвестора саме нормативна та експертна грошова оцінка земельної ділянки є одним із базових критеріїв визначення економічної доцільності реалізації проєкту. Крім цього, наявність актуальних кадастрових даних, чітко визначених меж земельних ділянок та прозорих механізмів їх передачі у власність або користування істотно знижує інвестиційні ризики.

Позитивний вплив економічної оцінки земель проявляється також у процесі розроблення комплексних планів просторового розвитку територіальних громад. Використання результатів оцінки дозволяє визначити найбільш цінні

земельні масиви, встановити пріоритетні напрями їх використання та забезпечити збалансоване поєднання економічних, соціальних і природоохоронних інтересів.

Водночас проведений аналіз засвідчив наявність низки проблем, які обмежують повною мірою реалізацію економічного потенціалу земельних ресурсів Тернопільського району. Насамперед це несвоєчасне оновлення нормативної грошової оцінки окремих земельних масивів, неповне внесення відомостей до Державного земельного кадастру, наявність випадків неоформленого користування земельними ділянками та недостатньо активне використання конкурентних механізмів передачі земель в оренду.



**Рисунок 3.1. Складові економічного потенціалу землі
Тернопільського району**

Окремою проблемою залишається нерівномірність фінансових можливостей територіальних громад. Приміські громади, завдяки вигідному економіко-географічному положенню та високій вартості земель, мають значно ширші можливості для мобілізації земельних платежів, тоді як периферійні

аграрні громади значною мірою залежать від ефективності використання земель сільськогосподарського призначення та рівня розвитку аграрного сектору.

Для систематизації взаємозв'язків між економічною оцінкою земель і фінансовою спроможністю територіальних громад доцільно використати структурну модель (рис. 3.1).

Підсумовуючи результати дослідження, слід зазначити, що економічна оцінка земельних ресурсів сьогодні є одним із ключових механізмів зміцнення фінансової бази територіальних громад Тернопільського району. Її ефективне використання забезпечує збільшення власних доходів місцевих бюджетів, підвищує прозорість земельних відносин, сприяє розвитку конкурентного ринку земель та створює передумови для залучення інвестицій. Водночас максимальний економічний ефект може бути досягнутий лише за умови комплексного поєднання сучасних методів оцінювання земель, цифровізації земельного кадастру, регулярного оновлення нормативної грошової оцінки, розвитку електронних земельних аукціонів та інтеграції результатів економічної оцінки до системи просторового планування територіальних громад. Саме такий підхід дозволить забезпечити довгострокове зростання фінансової спроможності громад і стане важливою передумовою сталого просторового розвитку Тернопільського району.

3.2. Використання земельного потенціалу для забезпечення сталого просторового розвитку

Земельні ресурси є базовим компонентом просторового розвитку територіальних громад, оскільки саме вони формують матеріальну основу функціонування виробництва, житлової забудови, транспортної інфраструктури, природоохоронних територій та рекреаційних просторів. У сучасних умовах земельний потенціал розглядається не лише як сукупність природних ресурсів, а як комплексний економічний, соціальний та екологічний фактор розвитку територій. Для Тернопільського району, де понад три чверті земельного фонду

становлять землі сільськогосподарського призначення, ефективне використання земельного потенціалу є визначальною передумовою сталого просторового розвитку.

Концепція сталого просторового розвитку передбачає досягнення балансу між економічною ефективністю використання земель, соціальними потребами населення та збереженням природного середовища. Відповідно, земельний потенціал повинен використовуватися не лише для отримання максимального економічного ефекту, а й для забезпечення довгострокової екологічної стійкості території, підвищення якості життя населення та зміцнення фінансової спроможності громад.

Особливістю Тернопільського району є поєднання значного аграрного потенціалу із сприятливими природними умовами для розвитку інших видів господарської діяльності. Родючі чорноземні ґрунти забезпечують високі показники продуктивності землеробства, водночас наявність лісових масивів, річкових долин, природно-заповідних територій та історико-культурних об'єктів створює передумови для розвитку рекреації, туризму та екологічно орієнтованого підприємництва.

У сучасних умовах використання земельного потенціалу дедалі більше пов'язується із впровадженням комплексного просторового планування. Прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та впровадження комплексних планів просторового розвитку територій громад істотно змінили підходи до управління земельними ресурсами. Земля перестає розглядатися як ізольований об'єкт земельних відносин, а стає основним елементом територіального розвитку.

Практика громад Тернопільського району демонструє, що найбільш успішними є ті громади, які інтегрують земельну політику із програмами соціально-економічного розвитку, стратегічного планування та залучення інвестицій. Це дозволяє використовувати земельний потенціал комплексно, поєднуючи аграрне виробництво, розвиток промисловості, житлової забудови, транспортної інфраструктури та природоохоронної діяльності.

Таблиця 3. 3

**Основні напрями використання земельного потенціалу
Тернопільського району**

Напрямок використання	Основний результат	Вплив на просторовий розвиток
Сільське господарство	Виробництво продукції	Формування аграрної спеціалізації
Житлова забудова	Розширення населених пунктів	Розвиток приміських територій
Промислове освоєння	Створення виробничих майданчиків	Нові робочі місця
Лісове господарство	Збереження екосистем	Екологічна стабільність
Рекреація і туризм	Розвиток сфери послуг	Диверсифікація економіки
Природоохоронна діяльність	Охорона земель	Підвищення екологічної безпеки

Проведений аналіз свідчить, що на сьогодні переважна частина земельного потенціалу району використовується саме у сільському господарстві. Разом із тим сучасні тенденції розвитку територій вимагають більш збалансованої структури землекористування, яка враховуватиме не лише економічні, а й екологічні та соціальні аспекти.

Однією з найбільш актуальних проблем залишається надмірна розораність території. Значні площі орних земель забезпечують високий рівень аграрного виробництва, однак водночас сприяють розвитку ерозійних процесів,

дегуміфікації ґрунтів та скороченню площ природних екосистем. У перспективі це може негативно позначитися як на продуктивності земель, так і на екологічній стійкості території.

Саме тому одним із пріоритетних напрямів сталого просторового розвитку є оптимізація структури земельного фонду. Вона передбачає поступове збільшення площ лісів, полезахисних смуг, лучних угідь та природоохоронних територій без істотного зниження виробничого потенціалу аграрного сектору.

Особливого значення набуває використання земельного потенціалу у розвитку приміських територій Тернополя. Саме тут спостерігається найбільш інтенсивне розширення житлової забудови, розвиток логістичних центрів, промислових парків та транспортної інфраструктури. У таких умовах економічна оцінка земель повинна враховувати не лише їх сільськогосподарську цінність, а й потенціал використання для інших видів діяльності.

Водночас перспективним напрямом є розвиток індустріальних парків, логістичних центрів та виробничих кластерів у межах транспортних коридорів міжнародного значення. Це дозволить диверсифікувати економіку району, зменшити залежність від аграрного виробництва та підвищити інвестиційну привабливість території.

Для багатьох територіальних громад важливим резервом розвитку є використання земель рекреаційного призначення. Ландшафтне різноманіття Тернопільського району, наявність річкових долин Серету, Стрипи, Золотої Липи, історико-культурної спадщини Бережан, Збаража та інших населених пунктів створюють передумови для формування сучасної рекреаційної інфраструктури.

Поряд із цим дедалі більшого значення набуває цифровізація управління земельними ресурсами. Використання геоінформаційних систем, цифрових кадастрових карт, матеріалів дистанційного зондування Землі та автоматизованого моніторингу земель дозволяє оперативно виявляти зміни структури землекористування, контролювати використання земельних ресурсів та приймати обґрунтовані управлінські рішення.

В умовах сучасних трансформацій просторового розвитку одним із головних завдань органів місцевого самоврядування є перехід від екстенсивної моделі використання земельних ресурсів до моделі комплексного управління земельним потенціалом. Такий підхід передбачає не лише збільшення економічної віддачі від використання земель, але й забезпечення екологічної рівноваги, розвитку соціальної інфраструктури та підвищення конкурентоспроможності територіальних громад.

Для Тернопільського району одним із найважливіших інструментів реалізації цієї моделі є комплексні плани просторового розвитку територій громад. Їх запровадження дозволяє поєднати питання землекористування, містобудівного розвитку, транспортного планування, охорони довкілля та залучення інвестицій в єдину систему управління територією. У результаті економічна оцінка земель стає не окремою процедурою, а складовою комплексної просторової політики.

Особливої актуальності набуває визначення пріоритетних функціональних зон розвитку. Території з високим аграрним потенціалом повинні використовуватися насамперед для виробництва конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції, тоді як приміські громади доцільно орієнтувати на розвиток житлової забудови, логістики, малого підприємництва та сфери послуг. Одночасно необхідно забезпечити збереження природоохоронних територій, лісових масивів, водоохоронних зон і земель історико-культурного призначення.

Важливою складовою підвищення ефективності використання земельного потенціалу є розвиток інвестиційної діяльності. Практика європейських країн свідчить, що саме наявність підготовлених земельних ділянок із визначеним функціональним призначенням, підведеними інженерними мережами та актуальною економічною оцінкою значною мірою визначає рішення інвестора щодо розміщення виробництва.

Для Тернопільського району перспективними напрямками інвестиційного освоєння земель можуть бути створення індустріальних парків, логістичних

комплексів, підприємств із переробки сільськогосподарської продукції, центрів зберігання зерна, а також розвиток альтернативної енергетики на малопродуктивних і деградованих землях.

Не менш важливим напрямом є цифровізація системи управління земельними ресурсами. Використання геоінформаційних систем, цифрових кадастрових карт, матеріалів дистанційного зондування Землі та автоматизованого моніторингу дозволяє значно підвищити ефективність прийняття управлінських рішень. За допомогою сучасних цифрових технологій громади можуть оперативно виявляти зміни структури землекористування, контролювати використання земельних ділянок, здійснювати аналіз їх економічної ефективності та прогнозувати перспективи розвитку окремих територій.

Особливо перспективним є впровадження цифрових платформ управління земельними ресурсами, які інтегруватимуть інформацію Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, комплексних планів просторового розвитку та фінансової інформації органів місцевого самоврядування. Такий підхід забезпечує прозорість земельних відносин, підвищує якість економічної оцінки земель та сприяє ефективнішому використанню земельного потенціалу.

Однією з головних умов забезпечення сталого просторового розвитку є екологізація землекористування. Незважаючи на високий виробничий потенціал земель Тернопільського району, їх тривале інтенсивне використання призвело до розвитку негативних процесів, серед яких найбільш поширеними залишаються ерозія ґрунтів, зниження вмісту гумусу, ущільнення орного шару та порушення природної структури агроландшафтів.

Для мінімізації цих ризиків необхідно забезпечити впровадження сучасних ґрунтозахисних технологій, розширення площ багаторічних насаджень, створення нових полезахисних лісових смуг, консервацію деградованих земель та відновлення природних екосистем. Такі заходи сприятимуть не лише покращенню екологічного стану території, але й збереженню економічної цінності земельних ресурсів у довгостроковій перспективі.

Важливою передумовою реалізації зазначених заходів є вдосконалення системи економічної оцінки земель. Сучасна оцінка повинна враховувати не лише продуктивність ґрунтів чи їх нормативну вартість, але й транспортну доступність, рівень інженерної забезпеченості території, функціональне призначення земель, екологічні обмеження, інвестиційну привабливість та перспективи зміни просторової структури громад.

Для Тернопільського району особливо актуальним є формування єдиного інформаційно-аналітичного середовища управління земельними ресурсами. Воно має забезпечити інтеграцію кадастрових, економічних, екологічних та містобудівних даних, що дозволить значно підвищити обґрунтованість управлінських рішень.

Враховуючи сучасні тенденції розвитку земельних відносин, можна визначити основні стратегічні пріоритети використання земельного потенціалу Тернопільського району:

- підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів;
- збереження та відновлення родючості ґрунтів;
- забезпечення прозорого функціонування ринку земель;
- цифровізація управління земельними ресурсами;
- інтеграція економічної оцінки земель у систему просторового планування;
- розвиток інвестиційної діяльності на основі ефективного використання земельного потенціалу;
- збалансування економічних та екологічних інтересів у процесі землекористування.

Таким чином, використання земельного потенціалу Тернопільського району має базуватися на принципах сталого просторового розвитку, які передбачають раціональне поєднання економічної ефективності, соціальної відповідальності та екологічної безпеки. Реалізація комплексних планів просторового розвитку, цифровізація управління земельними ресурсами,

удосконалення системи економічної оцінки земель, активізація інвестиційної діяльності та впровадження сучасних ґрунтозахисних технологій створять передумови для підвищення конкурентоспроможності територіальних громад, зміцнення їх фінансової спроможності та забезпечення довгострокового сталого розвитку Тернопільського району.

3.3. Напрями удосконалення системи економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району

Ефективність управління земельними ресурсами значною мірою визначається якістю їх економічної оцінки, яка забезпечує інформаційну основу для прийняття управлінських рішень, формування місцевих бюджетів, розвитку ринку земель та реалізації інвестиційної політики. В умовах завершення земельної реформи, функціонування відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення та впровадження комплексного просторового планування економічна оцінка земель набуває нового змісту. Вона перестає бути виключно фіскальним механізмом і трансформується у багатофункціональний інструмент забезпечення сталого розвитку територіальних громад.

Для Тернопільського району, який характеризується високою часткою продуктивних сільськогосподарських земель, удосконалення системи економічної оцінки повинно бути спрямоване насамперед на підвищення її точності, об'єктивності та відповідності сучасним ринковим умовам. Проведений аналіз засвідчив, що чинна система оцінювання земель не завжди повною мірою враховує просторові особливості території, рівень розвитку інфраструктури, транспортну доступність, екологічний стан земельних ресурсів та інвестиційну привабливість окремих земельних ділянок.

Одним із пріоритетних напрямів удосконалення є забезпечення регулярного оновлення нормативної грошової оцінки земель. У багатьох громадах Тернопільського району оцінка окремих земельних масивів не

відповідає сучасним економічним умовам, що призводить до втрати потенційних бюджетних надходжень та викривлення реальної вартості земельних ресурсів. Систематичне оновлення нормативної оцінки повинно здійснюватися із використанням сучасних цифрових технологій, актуальної кадастрової інформації та результатів моніторингу земельного ринку.

Не менш важливим напрямом є інтеграція економічної оцінки земель із комплексними планами просторового розвитку територіальних громад. У сучасних умовах оцінювання земель має враховувати перспективне функціональне призначення територій, можливості їх подальшого освоєння, транспортну доступність, рівень забезпеченості інженерною інфраструктурою та потенціал соціально-економічного розвитку. Такий підхід дозволить використовувати результати оцінки не лише для визначення податкової бази, але й для стратегічного управління розвитком громад.

Важливим резервом підвищення ефективності економічної оцінки є впровадження геоінформаційних систем та сучасних цифрових технологій. Використання цифрових моделей рельєфу, матеріалів дистанційного зондування Землі, супутникових знімків високої просторової роздільної здатності та автоматизованих систем моніторингу забезпечує отримання більш повної інформації про стан земельних ресурсів. Це дозволяє оперативно виявляти зміни структури землекористування, контролювати деградаційні процеси та своєчасно коригувати результати економічної оцінки.

Перспективним напрямом є створення єдиної цифрової платформи управління земельними ресурсами Тернопільського району. Така система повинна інтегрувати інформацію Державного земельного кадастру, Реєстру речових прав на нерухоме майно, комплексних планів просторового розвитку, містобудівної документації, екологічного моніторингу та фінансової інформації органів місцевого самоврядування. Це забезпечить формування актуальної інформаційної бази для здійснення економічної оцінки земель та прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Одним із важливих завдань є розширення переліку факторів, які враховуються під час оцінювання земельних ресурсів. Поряд із традиційними показниками родючості ґрунтів, бонітету та нормативної грошової оцінки доцільно враховувати транспортну доступність, віддаленість від адміністративних центрів, забезпеченість інженерними мережами, рівень розвитку дорожньої інфраструктури, інвестиційну активність території, екологічні обмеження та рекреаційну цінність земель. Такий підхід забезпечить більш об'єктивне визначення економічного потенціалу земельних ресурсів та сприятиме ефективнішому функціонуванню земельного ринку.

Особливого значення набуває удосконалення оцінки земель несільськогосподарського призначення. У приміських громадах Тернопільського району вартість земель значною мірою визначається не агровиробничими властивостями, а можливістю використання для житлової забудови, розвитку підприємництва чи логістичної діяльності. Відповідно, система економічної оцінки повинна враховувати зміну функціонального використання територій та їх перспективний розвиток.

Суттєвим резервом підвищення ефективності земельних відносин є вдосконалення механізму експертної грошової оцінки земельних ділянок. Необхідно забезпечити ширше використання ринкових підходів до оцінювання, активніше застосування методів порівняльного аналізу продажів, капіталізації доходу та оцінки інвестиційної привабливості земельних активів. Це сприятиме формуванню більш прозорого та економічно обґрунтованого ринку земель.

Важливим напрямом удосконалення є підвищення прозорості земельних відносин. Для цього необхідно завершити інвентаризацію земель комунальної власності, забезпечити повноту внесення інформації до Державного земельного кадастру, усунути випадки неоформленого користування земельними ділянками та забезпечити відкритість інформації про результати економічної оцінки земельних ресурсів.

Особливу увагу необхідно приділити розвитку системи моніторингу земельних ресурсів. Регулярне спостереження за змінами якісного стану ґрунтів,

розвитком ерозійних процесів, рівнем деградації земель та трансформацією структури землекористування дозволить своєчасно коригувати результати економічної оцінки та враховувати зміни продуктивності земель у процесі їх господарського використання.

Для Тернопільського району актуальним є також формування єдиної методики оцінювання інвестиційного потенціалу земельних ресурсів. Така методика повинна враховувати не лише ринкову вартість земельної ділянки, але й перспективи її використання для реалізації інвестиційних проєктів, розвитку виробничої діяльності, будівництва об'єктів інфраструктури чи рекреаційного освоєння території.

Важливим чинником підвищення ефективності економічної оцінки є професійний розвиток фахівців органів місцевого самоврядування. Запровадження сучасних цифрових технологій, використання геоінформаційних систем та нових методичних підходів потребує відповідного рівня підготовки спеціалістів, які здійснюють управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

Необхідним напрямом удосконалення є також посилення взаємодії між органами місцевого самоврядування, Держгеокадастром, податковими органами, землевпорядними організаціями та потенційними інвесторами. Формування єдиного інформаційного простору сприятиме підвищенню достовірності земельно-кадастрової інформації, покращенню якості економічної оцінки земель та забезпеченню прозорості земельних відносин.

У перспективі доцільним є поступовий перехід до багатокритеріальної моделі економічної оцінки земельних ресурсів. На відміну від традиційних підходів, така модель передбачатиме комплексне врахування економічних, природних, екологічних, соціальних та просторових факторів. Це дозволить більш повно оцінювати реальний потенціал земельних ресурсів та використовувати результати оцінки при формуванні стратегій розвитку територіальних громад.

Важливим напрямом є інтеграція економічної оцінки земель у систему реалізації державної політики сталого розвитку. При визначенні вартості земельних ресурсів необхідно враховувати екосистемні послуги, природоохоронну цінність територій, кліматичні ризики та довгострокові наслідки господарського використання земель. Такий підхід відповідає сучасним європейським принципам управління природними ресурсами та забезпечує збалансоване поєднання економічних і екологічних інтересів.

Отже, удосконалення системи економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району повинно здійснюватися на основі комплексного поєднання сучасних методичних підходів, цифрових технологій, геоінформаційних систем та принципів сталого просторового розвитку. Регулярне оновлення нормативної грошової оцінки, інтеграція результатів оцінювання із комплексними планами просторового розвитку, розвиток цифрового кадастру, розширення переліку факторів оцінювання та підвищення прозорості земельних відносин сприятимуть ефективнішому використанню земельного потенціалу, зміцненню фінансової спроможності територіальних громад і забезпеченню довгострокового соціально-економічного розвитку Тернопільського району.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі обґрунтовано перспективні напрями підвищення ефективності економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району в контексті забезпечення сталого просторового розвитку територіальних громад. Встановлено, що сучасна система економічної оцінки земель повинна розглядатися не лише як механізм визначення вартості земельних ділянок, а як комплексний інструмент управління територіальним розвитком, формування місцевих бюджетів та підвищення інвестиційної привабливості громад.

Доведено, що результати економічної оцінки земель безпосередньо впливають на фінансову спроможність територіальних громад через формування бази земельного податку, визначення розміру орендної плати, проведення земельних аукціонів та оцінювання земельних активів. Ефективне використання цих механізмів забезпечує стабільне зростання власних доходів місцевих бюджетів і створює додаткові можливості для реалізації програм соціально-економічного розвитку.

Обґрунтовано, що одним із ключових напрямів подальшого розвитку Тернопільського району є комплексне використання земельного потенціалу. Це передбачає поєднання інтенсивного сільськогосподарського виробництва із розвитком інвестиційної діяльності, логістичної інфраструктури, рекреаційного використання територій та природоохоронних заходів. Такий підхід дозволяє забезпечити збалансоване використання земельних ресурсів відповідно до принципів сталого просторового розвитку.

Визначено, що пріоритетними напрямками вдосконалення системи економічної оцінки земельних ресурсів є регулярне оновлення нормативної грошової оцінки, інтеграція результатів оцінювання до комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, завершення інвентаризації земель, цифровізація земельно-кадастрової інформації, впровадження геоінформаційних технологій та розширення застосування ринкових підходів до оцінювання земельних ділянок. Важливого значення також набуває формування єдиного інформаційного середовища управління земельними ресурсами, що забезпечить узгодження кадастрових, економічних і містобудівних даних.

Отже, підвищення ефективності економічної оцінки земельних ресурсів є необхідною передумовою раціонального використання земельного потенціалу Тернопільського району. Реалізація запропонованих напрямів сприятиме зміцненню фінансової спроможності територіальних громад, підвищенню інвестиційної привабливості території, удосконаленню системи управління земельними ресурсами та забезпеченню довгострокового сталого просторового розвитку району.

Висновки

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району в умовах трансформації ринку землі та забезпечення сталого просторового розвитку. Проведене дослідження підтвердило, що земельні ресурси є одним із ключових чинників соціально-економічного розвитку території, а їх економічна оцінка виступає важливим інструментом формування ефективної системи управління землекористуванням, функціонування ринку земель та зміцнення фінансової спроможності територіальних громад.

У процесі опрацювання теоретико-методологічних засад дослідження встановлено, що сучасна система економічної оцінки земель базується на поєднанні нормативного, рентного та ринкового підходів. Вона забезпечує визначення економічної цінності земельних ресурсів, використовується при розрахунку земельного податку, орендної плати, визначенні вартості земельних ділянок та прийнятті управлінських рішень. Доведено, що в умовах функціонування відкритого ринку земель економічна оцінка набуває стратегічного значення, оскільки формує інформаційну основу для розвитку земельних відносин і підвищення ефективності використання земельного фонду.

За результатами аналізу сучасного стану земельних ресурсів Тернопільського району встановлено, що територія характеризується високим рівнем сільськогосподарської освоєності та значною концентрацією продуктивних орних земель. Домінування чорноземних і темно-сірих лісових ґрунтів забезпечує високий агровиробничий потенціал району та визначає його провідну роль у сільськогосподарському виробництві області. Водночас виявлено значну просторову диференціацію землекористування, що проявляється у відмінностях між приміськими, центральними та периферійними громадами щодо структури земельного фонду, інтенсивності використання земель та напрямів їх господарського освоєння.

Проведений аналіз економічного потенціалу земельних ресурсів підтвердив, що його формування визначається сукупністю природних, економічних та просторових чинників. Найбільший вплив мають якість ґрунтового покриття, показники бонітету, нормативна грошова оцінка земель, продуктивність сільськогосподарського виробництва та рівень розвитку транспортної й інженерної інфраструктури. Встановлено, що високий природний потенціал земель Тернопільського району створює сприятливі передумови для розвитку аграрного виробництва, залучення інвестицій та підвищення конкурентоспроможності територіальних громад.

Дослідження сучасного стану ринку земель засвідчило, що після відкриття обігу земель сільськогосподарського призначення відбувається поступове зростання кількості земельних угод, підвищення ринкової вартості земельних ділянок та активізація земельних відносин. Разом із тим визначено, що вартість земель має чітко виражений просторовий характер і залежить від якості ґрунтів, функціонального використання території, транспортної доступності та рівня соціально-економічного розвитку громад. Це підтверджує необхідність диференційованого підходу до економічної оцінки земельних ресурсів.

У роботі доведено, що економічна оцінка земель безпосередньо впливає на фінансову спроможність територіальних громад Тернопільського району. Результати оцінювання використовуються при визначенні земельного податку, орендної плати, стартових цін земельних аукціонів та оцінці земельних активів, що забезпечує стабільне наповнення місцевих бюджетів. Встановлено, що найбільших результатів досягають громади, які поєднують актуалізацію нормативної грошової оцінки із проведенням інвентаризації земель, розвитком електронних земельних аукціонів та впровадженням сучасних цифрових технологій управління земельними ресурсами.

Обґрунтовано, що ефективне використання земельного потенціалу повинно здійснюватися на засадах сталого просторового розвитку. Це передбачає збалансоване поєднання інтенсивного сільськогосподарського використання земель із розвитком промисловості, логістики, рекреації,

природоохоронної діяльності та сучасної інженерної інфраструктури. Особливу увагу необхідно приділяти оптимізації структури землекористування, зменшенню площ деградованих земель, впровадженню ґрунтозахисних технологій та збереженню екологічної стійкості агроландшафтів.

На основі проведеного дослідження запропоновано основні напрями вдосконалення системи економічної оцінки земельних ресурсів Тернопільського району. До них віднесено регулярне оновлення нормативної грошової оцінки земель, інтеграцію результатів оцінювання до комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, цифровізацію земельно-кадастрової інформації, використання геоінформаційних систем та матеріалів дистанційного зондування Землі, завершення інвентаризації земель і розширення застосування ринкових підходів до оцінювання земельних ділянок. Важливим напрямом також визначено формування єдиного інформаційно-аналітичного середовища управління земельними ресурсами, що забезпечить узгодження кадастрової, економічної та містобудівної інформації.

Отже, економічна оцінка земельних ресурсів повинна розглядатися як стратегічний інструмент управління територіальним розвитком, що забезпечує ефективне використання земельного потенціалу, підвищення фінансової самодостатності територіальних громад, прозоре функціонування ринку земель та реалізацію принципів сталого просторового розвитку. Практична реалізація запропонованих у роботі рекомендацій сприятиме підвищенню ефективності управління земельними ресурсами Тернопільського району, зміцненню економічної бази місцевого самоврядування та створенню передумов для довгострокового соціально-економічного розвитку території.

Список використаних джерел

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ.
3. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755-
VI.
4. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV.
5. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV.
6. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 №
3613-VI.
7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV.
8. Про державну експертизу землепорядної документації : Закон
України від 17.06.2004 № 1808-IV.
9. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від
17.02.2011 № 3038-VI.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу
земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 №
552-IX.
11. Деякі питання проведення загальнонаціональної нормативної
грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова
Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147.
12. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.
Публічна кадастрова карта України.
13. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.
Офіційний сайт.
14. Державна служба статистики України. Статистичний щорічник
України. Київ, останнє видання.
15. Головне управління статистики у Тернопільській області.
Статистичний щорічник Тернопільської області.
16. Головне управління Держгеокадастру у Тернопільській області.
Аналітичні матеріали щодо використання земельних ресурсів.
17. Паньків З. П. Земельні ресурси : навчальний посібник. Львів : ЛНУ
імені Івана Франка, 2008.
18. Паньків З. П., Наконечний Ю. І. Земельні ресурси. Практикум :
навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020.
19. Паньків З. П., Ямелинець Т. С. Нормативна грошова оцінка земель в
Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
20. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.
Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ : Профі, 2016.

21. Добряк Д. С., Канащ О. П., Розумний І. А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова основа їх екологобезпечного використання. Київ : Урожай, 2009.
22. Добряк Д. С. Економіка землекористування. Київ : Урожай, 2005.
23. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія. Херсон : Грінш Д. С., 2013.
24. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник. Київ : ЦЗРУ, 2006.
25. Третяк Н. А. Економіка землекористування та землевпорядкування : навчальний посібник. Київ : Аграрна наука, 2011.
26. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011.
27. Мартин А. Г. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні. Економіка АПК. 2021.
28. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. Економіка АПК. 2021. № 4. С. 18–23.
29. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток земельних відносин. Київ : ННЦ ІАЕ, 2011.
30. Саблук П. Т. Аграрна політика України в умовах земельної реформи. Київ : ННЦ ІАЕ, 2018.
31. Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Київ : Профі, 2013.
32. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник. Київ : Центр учбової літератури, 2009.
33. Письменний О. В. Оцінка земель та реєстрація земельних ділянок : навчальний посібник. Запоріжжя : ЗНУ, 2023.
34. Бобрик А. М. Оцінка земель в Україні : кваліфікаційна робота. Тернопіль : ЗУНУ, 2018.
35. Тернопільська обласна військова адміністрація. Аналітичні матеріали щодо виконання бюджетів територіальних громад Тернопільської області.
36. Головне управління ДПС у Тернопільській області. Інформаційні матеріали щодо надходжень плати за землю до місцевих бюджетів.
37. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Земельна реформа в Україні: інформаційно-аналітичні матеріали.
38. Національна академія аграрних наук України. Інститут аграрної економіки. Наукові доповіді з проблем розвитку земельних відносин.
39. Юридична газета. Ринок землі в Україні: аналітичні матеріали щодо функціонування земельного ринку.
40. Land.gov.ua. Інформаційно-аналітичні матеріали щодо відкриття ринку земель та функціонування земельних відносин в Україні.

