

ЕКОНОМІКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.2:330.322(477.46) <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.06>

ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ПРИКЛАДІ ЧОРНОБАЇВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ГРОМАДИ ЗОЛОТОНІСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Й.М. ДОРОШ¹,

*доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН,
e-mail: landukrainenaas@gmail.com*

О.В. САКАЛЬ^{1,2},

*доктор економічних наук, старший науковий співробітник,
e-mail: o_sakal@ukr.net*

Р.А. ХАРИТОНЕНКО¹,

*кандидат економічних наук,
e-mail: kharytonenkoR@gmail.com*

Ю.П. РЯБОВА¹,

*фахівець,
e-mail: juliaa.ryabova@gmail.com*

¹Інститут землекористування НААН України

²Інститут розвитку села та сільського господарства Польської
академії наук (IRWiR PAN)

Анотація. Обґрунтовано, що для забезпечення інвестиційної привабливості земель і реалізації капіталовкладень необхідно проводити систематичний аналіз сучасного стану землекористування, враховуючи наслідки війни та пріоритети відновлення. Зроблено огляд публікацій, які містять результати досліджень проблематики інвестиційної привабливості земель, у тому числі сільськогосподарського призначення.

Проаналізовано структуру земельних, водних ресурсів, агропромислового комплексу Чорнобаївської селищної громади Золотоніського району Черкаської області. Наведено структуру ґрунтового покриття територіальної громади.

Систематизовано фактори інвестиційної привабливості території об'єкта дослідження: інвестиційні об'єкти, геолокацію, природні ресурси, інфраструктура для бізнесу, бюджет громади, регулювання використання земель та рентабельність агровиробництва. Для оцінювання інвестиційної привабливості земельних ресурсів застосовано фінансовий підхід, аналіз ризиків,

стратегічний підхід, порівняльний аналіз, сценарний аналіз, екологічний та соціальний підхід. Наголошено, що інтенсивність, тривалість та поширеність воєнних дій, як негативний чинник, може по різному впливати на інвестиційну привабливість адміністративно-територіальної одиниці. Враховуючи запропоновані підходи оцінювання інвестиційної привабливості земельних ресурсів, враховано наступні прогностичні зміни, такі як залучення інвестицій, економічний розвиток, покращення інфраструктури, збільшення податкових надходжень та вплив воєнних дій. У сукупності це дало змогу визначити рівень інвестиційної привабливості досліджуваної території.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційна привабливість, земельні інвестиції, вплив воєнних дій, землі сільськогосподарського призначення, галузі виробництва, сільськогосподарські підприємства, галузева структура, територіальні громади, землекористування, раціональне використання земель, антропогенне навантаження, сільські території, зелене будівництво, збалансованість розвитку, селітебні території.

Постановка проблеми

Земельні ресурси є одними з найважливіших природних ресурсів для будь-якої територіальної громади. Вони є основою для розвитку, оскільки земля використовується для сільського господарства, промисловості, житлового будівництва, туризму та інфраструктури, а також є запорукою конкурентоспроможності територіальних громад, які здатні генерувати високі прибутки у довгостроковій перспективі для тих, хто з відповідальністю ставиться до їх використання та для тих, хто інвестує в стаке використання, охорону й відтворення потенціалу продуктивності земель. Внаслідок збройної агресії землі України зазнали великої шкоди – засмічені залишками боєприпасів і відходами, забруднені шкідливими речовинами, які виділяються при вибухах і розмінуванні, що в свою чергу призводить до пошкодження структури ґрунтового покриву та сільськогосподарських угідь, зміни агроландшафту, неможливості проведення посівних робіт і втрати вро-

жаю. Тому, для забезпечення ефективної реалізації капіталовкладень у землю необхідно проаналізувати сучасний стан і визначити передумови інвестиційної привабливості земельних ресурсів, враховуючи наслідки війни й пріоритети повоєнного відновлення України в цілому й територій територіальних громад, щоб забезпечити ефективну реалізацію капіталовкладень у землю.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Дослідження питання інвестиційної привабливості різних земель, особливо сільськогосподарського призначення, присвячено праці таких вчених: Р. М. Ступень, І. Ф. Рій, П. П. Колодій, З. Р. Рижок, В. М. Ходаківський, М. А. Місевич, Р. І. Беспалько, Ю. Ю. Воронюк та інші [1-5].

Зокрема, Р. І. Беспалько, Ю. Ю. Воронюк розглянули проблематику підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарських земель та визначили чинники, які ускладнюють розвиток цих територій. Також ними

розглянуті можливі шляхи подолання перешкод у цьому процесі [6].

В. М. Ходаківський, М. А. Місевич запропонували концепцію для збільшення інвестиційної привабливості сільськогосподарських підприємств. Ними проаналізовано фінансову ефективність, ризики та запропоновано шляхи покращення системи інвестиційного забезпечення сільгосп підприємств на прикладі Житомирщини з урахуванням перспектив розвитку у середньостроковій перспективі [7].

Р. М. Ступень, І. Ф. Рій, П. П. Колодій, З. Р. Рижок дослідили теоретичні підходи до інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, проаналізували їх особливості та виявили еколого-економічний стан на прикладі Львівської області. Ними зазначено стратегічні пріоритети підвищення привабливості, удосконалено методику оцінки та обґрунтовано підходи до створення інвестиційних платформ в сільському господарстві [8].

Вказані наукові дослідження застосовують схожі методи, застосування яких, однак, потребує врахування чинного динамічного законодавства, природних та інших чинників сьогодення, які будуть впливати на інвестиційну привабливість кожної конкретної території та земельної ділянки.

Мета дослідження. Проаналізувати інвестиційну привабливість земель на конкретній адміністративно-територіальній одиниці, враховуючи чинники сьогодення, що впливатимуть на земельні інвестиції.

Матеріали і методи наукового дослідження

У дослідженні застосовано загальнонаукові методи пізнання, зокрема:

монографічний, аналізу, прогнозування, узагальнення. Завдяки монографічному методу опрацьовано наукові праці, пов'язані з проблематики інвестиційної привабливості земель, в тому числі земель сільськогосподарського призначення. Методом аналізу здійснювалось вивчення об'єкта дослідження, його галузеву структуру та чинники, що можуть впливати на інвестиційну привабливість території. Методом прогнозування враховано фактори та підходи, що впливатимуть на майбутню інвестиційну привабливість території об'єкта дослідження. Методом узагальнення підведено підсумки за факторами залучення інвестицій, економічний розвиток, покращення інфраструктури, збільшення податкових надходжень.

Результати дослідження та їх обговорення

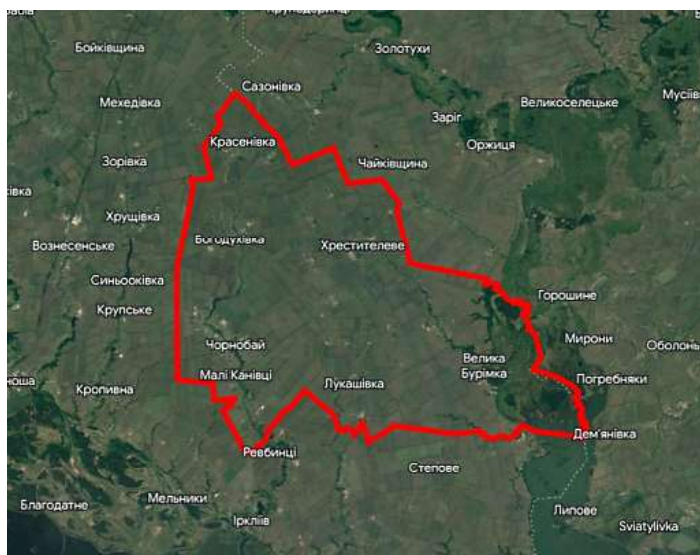
Потенціал українських земель сільськогосподарського призначення порівняно з багатьма країнами світу є надзвичайно високим, особливо на території Черкаської області, оскільки за даними Держгеокадастру, саме черкаські ґрунти визнано найдорожчими в Україні [9].

Територія Чорнобаївської селищної громади Черкаської області (рис. 1) знаходиться в зоні, сприятливій для розвитку сільськогосподарського виробництва [11].

Площа земель, які знаходяться в адміністративних межах Чорнобаївської селищної громади складає 62,8 тис. га, з яких сільськогосподарські угіддя займають 41,7 тис. га – 66,5 % від загальної площі земель району. У структурі сільськогосподарських угідь рілля займає 37,7 тис. га (90,5 %), багаторічні насадження – 900 га



а) за даними OpenStreetMap;



б) за даними Google Earth

Рис. 1. Чорнобайвська селищна громада Золотоніського району Черкаської області, створено на основі даних вебсервісу GitHub [10]

(2,2 %), кормові угіддя – 3,1 тис. га (7,3 %) [10].

Землі запасу та землі не надані у власність та користування становлять 2 154,25 га, в т. ч. за межами населених пунктів – 413,81 га, в межах населених пунктів – 1 740,44 га.

Основу агропромислового комплексу громади складають 53 сільськогосподарських підприємства. У структурі аграрного виробництва близько 63 % припадає на рослинництво, решта - тваринництво. У структурі посівів сільгосппідприємств пе-

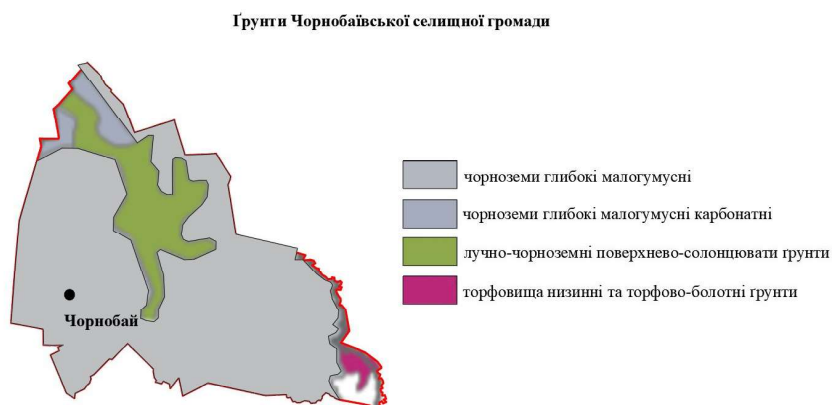


Рис. 2. Ґрунти Чернобайівської селищної громади Золотоніського району Черкаської області, створено відповідно до джерела [12]

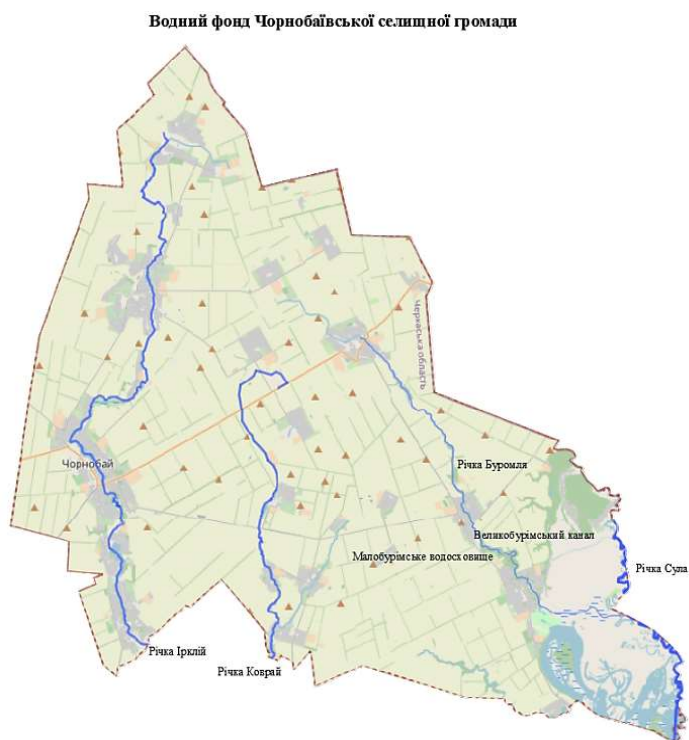


Рис. 3. Водний фонд Чернобайівської селищної громади Золотоніського району Черкаської області, створено відповідно до джерела [12]

реважають зернові культури (60 %), технічні (25 %), кормові (15 %). На території громади три сільгоспприємства займаються вирощуван-

ням гібридних сортів соняшника та кукурудзи, що створює можливість додаткової сезонної зайнятості сільського населення [10].

На території Чорнобаївської селищної громади велику частку займають чорноземи глибокі малогумусні, які є одними з основних типів найцінніших ґрунтів нашої держави. Іншу частку займають: чорноземи глибокі малогумусні карбонатні, лучно-чорноземні поверхнево-солонцювати ґрунти, торфовища низинні та торфово-болотні ґрунти (рис. 2) [14].

Водні ресурси Чорнобаївської громади представлені річками Ірклій, Коврай, Сула, а також Великобурімським каналом та Малобурівським водосховищем (рис. 3) [9].

Інвестиційна привабливість території Чорнобаївської селищної громади формується завдяки ряду факторів, які роблять її придатною для капіталовкладень і розвитку різних видів діяльності. Розглянемо декілька з них.

Сукупність факторів інвестиційної привабливості створює сприятливі умови для внутрішніх та зовнішніх інвесторів.

Фактори інвестиційної привабливості Чорнобаївської селищної громади:

1. Інвестиційні об'єкти: селищний Будинок культури,

2. Геолокація: дуже вигідне розташування, а саме у центральній області України – Черкаській;

3. Природні ресурси: за даними Держгеокадастру та за даними бонітування ґрунтів на території громади розташовані одні з найродючіших ґрунтів України, громада забезпечена основними природно-сировинними ресурсами для розвитку сільськогосподарства та має сприятливий рівнинний рельєф, місцевість громади забезпечена достатньою кількістю водно-кліматичних ресурсів для розвитку аграрного виробництва [19].

4. Інфраструктура для бізнесу:

– на території громади проходить дві дороги: державного та територіального значення, що дає можливість зручного під'їзду до необхідної земельної ділянки;

– попри виклики повномасштабної війни з російськими загарбниками, 20 сільгоспідприємств основної групи та 41 фермерське господарство виробляють якісну сільськогосподарську продукцію, створюють робочі місця, наповнюють бюджет та підтримують соціальну сферу [18].

5. Бюджет громади: у 2023 році бюджет громади становить 301 млн 222 тис. грн, що на 70 млн гривень більше, ніж попередні 2 роки, до бюджету громади надходить податку на доходи фізичних осіб від оренди земельних паїв в сумі 18,7 млн грн (64 %). Сільськогосподарські виробники забезпечують надходження понад 50 % до загального фонду бюджету громади [18].

6. Регулювання використання земель: проаналізувавши інформацію щодо використання земель громади було виявлено, що доходна частина загального фонду бюджету Чорнобаївської селищної територіальної громади на початок 2022 року виконана на 109,7 відсотка, що є досить головним аспектом інвестиційної привабливості. При уточненому плані в сумі 134631,0 тис.грн фактично надійшло 147633,3 тис.грн.: в т.ч. по основних бюджетоутворюючих податках (рис.4):

– податку на доходи фізичних осіб 78583,6 тис.грн., що становить 110,4 відсотка до плану;

– плати за землю 28584,9 тис.грн. що становить 114,9 відсотка до плану;

– єдиного податку 29552,9 тис. грн. що становить 105,6 відсотка до плану [16].



Рис. 4 Структура доходів загального фонду бюджету Чорнобаївської селищної громади Золотоніського району Черкаської області на початок 2022 року, створено відповідно до джерела [16]

У результаті перезаклучення договорів оренди земельних ділянок за землі сільськогосподарського призначення збільшилися ставки орендної плати з 5,3 до 9,7 %. Це забезпечить додаткові надходження по орендній платі в сумі 10300,0 тис.грн.

3 грудня 2021 року розпочато передачу вільних земельних ділянок в оренду через електронні торги відповідно до чинного законодавства. В результаті передачі семи вільних земельних ділянок площею 41,7 га в оренду забезпечено надходження від орендної плати за землю в сумі 302,5 тис.грн. Дана робота продовжується в 2023 році. Станом на 31.01.2022 року виставлено на електронні торги десять земельних ділянок [16].

7. Рентабельність: у 2022 році середня рентабельність агропромисловництва на території Чорнобаївської громади склала 17,4%, що значно перевищує показник минулого року (11,8%), але поступається рентабельності 2020 – 22,8% [17].

Для оцінювання інвестиційної привабливості земельних ресурсів використовують наступні підходи.

Фінансовий підхід. Оцінка відбувається на основі фінансових показників – вартість землі, потенційний дохід, рентабельність, показники зворотності і терміни окупності.

Аналіз ризиків. Включає ідентифікацію та оцінку ризиків, пов'язаних з інвестиціями в земельні ресурси – правові ризики, ризики ринку, екологічні та соціальні ризики.

Стратегічний підхід. Визначення, наскільки інвестиції в земельні ресурси вписуються в загальну стратегію розвитку організації чи проекту.

Порівняльний аналіз. Оцінка на основі порівняння з іншими інвестиційними можливостями, враховуються різні параметри – рентабельність, ризики, терміни окупності.

Сценарний аналіз. Врахування різних сценаріїв розвитку, які можуть вплинути на інвестиційну привабливість.

Екологічний та соціальний підхід. Оцінка включає врахування впливу інвестицій на навколишнє середовище та соціальний розвиток і включає аналіз впливу на біорізноманіття, водні ресурси, соціальну інфраструктуру тощо [13].

Висновки

Використовуючи вищевказані підходи, можна прогнозувати наступні зміни, які відбудуться на території Чорнобаївської селищної громади:

1) Залучення інвестицій — буде покращено фінансове становище громади, оптимізуються внутрішні і зовнішні джерела інвестування, збільшиться прибутковість оренди земельних ділянок (паїв).

2) Економічний розвиток — будуть розроблені сучасні рішення, які спрямовані на вдосконалення ведення сільського господарства, що підвищить конкурентоспроможність території громади, та створиться можливість впровадження нових технологій господарювання, значно підвищиться ефективність використання земельних ділянок у ринкових умовах та вартість і прибутковість від них. З урахуванням поточного становища України можна скористатися програмами іноземних інвесторів, що дасть можливість стрімкого розвитку територіальної громади.

3) Покращення інфраструктури — збільшиться рівень завантаженості виробничих потужностей, що буде розширювати спектр господарської діяльності та сприяти отриманню додаткових доходів, інвестиції в земельні ділянки можуть використовуватися для розвитку та модернізації інфраструктури, такої як дороги, енергетичні мережі, водопостачання та інші комунальні послуги.

4) Збільшення податкових надходжень — інвестиційна активність у регіоні призведе до збільшення податкових надходжень в місцевий бюджет. Ці кошти можуть бути використані для покращення соціальних послуг, розвитку освіти, охорони здоров'я й довкілля тощо.

Завдяки вищепереліченим факторам Чорнобаївську селищну громаду, яка знаходиться на території Золотоніського району Черкаської області, можна охарактеризувати як вигідну інвестиційно привабливу територію, що відіграє дуже важливу роль у сьогоденні.

Воєнні дії залежно від інтенсивності, часу продовження та масштабу охоплення можуть по різному впливати на інвестиційну привабливість області, району та конкретної територіальної громади. Не зважаючи на вплив війни і бойових дій, Чорнобаївська громада показує стійкість і здатність адаптуватися до змін в умовах війни, що створює певний рівень довіри серед інвесторів. Географічне положення громади має важливе значення, оскільки вона знаходиться віддалено від активних бойових зон, що зменшує ризики.

Значну частину цього дослідження виконано Сакаль О. в проєкті "Substantiation and measures for implementation of a human rights-based integrated approach to rural development, food security and land policy in post-war rebuilding of Ukraine" (скор. "rUAr: Rebuild Rural Ukraine"), фінансованому в рамках програми "Long-term program of support of the Ukrainian research teams at the Polish Academy of Sciences carried out in collaboration with the U.S. National Academy of Sciences with the financial support of external partners".

Список використаних джерел

1. Дорош Й.М., Ібатуллін Ш.І., Тарнопольский А.В., Сакаль О.В., Харитоненко Р.А. Роль землеустрою у процесі економічної модернізації України. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2023. № 2. С. 15-25. DOI: <http://dx.doi.org>.

- org/10.31548/zemleustriy2023.02.02
2. Belenok V., Hebryn-Baidy L., Bielousova N., Zavarika H., Sakal O., Kovalenko A. Geoinformation mapping of anthropogenically transformed landscapes of Bila Tserkva (Ukraine). *Acta Scientiarum Polonorum, Formatio Circumiectus*. Vol. 21 (1), 2022 p. 69 - 84, DOI: <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/2022.21.1.69>
 3. Shamil Ibatullin, Iosyp Dorosh, Olha Dorosh, Oksana Sakal, Yevhen Butenko, Roman Kharytonenko, Halyna Shtohryn. Determination of economic losses on agricultural lands in connection with hostilities on the example of the territory of Kyiv region in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum, Formatio Circumiectus*. Vol. 21, Issue 2, 2022, p. 49-61. DOI: <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/2022.21.2.49>
 4. Сакаль О.В., Колісник Г.М., Харитоненко Р.А. Інституційне середовище сучасних земельних відносин. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 69-78. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.07>
 5. Бутенко Є. В., Харитоненко Р. А. Удосконалення існуючої системи природно-сільськогосподарського районування в розрізі адміністративно-територіального поділу. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 15-23.
 6. Беспалько Р. І., Воронюк Ю. Ю. Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2013. Вип. 23.16. С. 309-313
 7. Ходаківський В. М., Місевич М. А. Інвестиційна привабливість сільськогосподарських підприємств у контексті їх галузевої структури виробництва. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 3. С. 31-37.
 8. Ступень Р. М., Рій І. Ф., Колодій П. П., Рижок З. Р. Теоретико-методологічні засади формування інвестиційної привабливості у системі сільськогосподарського землекористування: монографія. Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2019. 164 с.
 9. Черкаська земля – найдорожча в Україні. Режим доступу: <https://provce.ck.ua/cherkaska-zemlya-najdorozhcha-v-ukrajini/>
 10. Чорнобаївська селищна громада. Режим доступу: <https://chornobay-rada.gov.ua/>
 11. Чорнобаївська селищна громада. Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/Чорнобаївська_селищна_громада
 12. Вебсервіс GitHub. Режим доступу: <https://github.com/>
 13. Характеристика правового регулювання інвестиційних відносин у сфері сільського господарства. Режим доступу: https://ndipzir.org.ua/wpcontent/uploads/2018/10/Boychuk_2013/Boychuk_2013_12.pdf
 14. Карта ґрунтів України. Режим доступу: <https://superagronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy>
 15. Чорнобаївська територіальна громада. Режим доступу: <https://chornobay-rada.gov.ua/chornobaj-17-21-32-24-08-2016/>
 16. Виконання доходної частини бюджету громади на початок 2022 року. Режим доступу: <https://chornobay-rada.gov.ua/news/1643958055/>
 17. Чорнобаївська селищна громада. Режим доступу: <https://gromada.info/gromada/chornobay/>
 18. А як живуть сусіди: досвід успішного господарювання Чорнобаївської селищної громади. Режим доступу: <https://zoloto.city/articles/312524/a-yak-zhivut-susidosvid-uspishnogo-gospodaryuvannya-chornobaivskoi-selischnoi-gromadi>
 19. Черкаська земля – найдорожча в Україні. Режим доступу: <https://novadoba.com.ua/205640-cherkaska-zemlya-naydorozhcha-v-ukrajini.html>
-

References

1. Dorosh, Y., Ibatullin, Sh., Tarnopolskyi, A., Sakal, O., Kharytonenko, R. (2023). *Rol*

- zemleustroi u protsesi ekonomichnoi modernizatsii Ukrainy. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. [The Role of Land Management in the Process of Economic Modernization of Ukraine]. 2. 15-25. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.02.02>
2. Belenok, V., Hebryn-Baidy, L., Bielousova, N., Zavarika, H., Sakal, O., Kovalenko, A. (2022). Geoinformation mapping of anthropogenically transformed landscapes of Bila Tserkva (Ukraine). *Acta Scientiarum Polonorum, Formatio Circumiec-tus*. Vol. 21 (1). 69-84. DOI: <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/2022.21.1.69>
 3. Ibatullin, Sh., Dorosh, I., Dorosh, O., Sakal, O., Butenko, Ye., Kharytonenko, R., Shtohryn, H.. (2022). Determination of economic losses on agricultural lands in connection with hostilities on the example of the territory of Kyiv region in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum. Formatio Circum-ectus*. Vol. 21. Issue 2. 49-61. DOI: <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/2022.21.2.49>
 4. Sakal, O., Kolisnyk, H., Kharytonenko, R. (2022). Instytutsiine seredovyshe chasnykh zemelnykh vidnosyn. [The Institutional Environment of Modern Land Relations]. *Zemleustrii, kadastr i monito-rynh zemel*. 1. 69-78. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.07>
 5. Butenko, Ye., Kharytonenko, R. (2016). Udoshkonalennia isnuiochoi systemy pryrodno-silskohospodarskoho raionuvannia v rozrizi administratyvno-terytorialnoho podilu. [Improvement of the Existing System of Natural Agricultural Zoning in the Context of Administrative and Territorial Division]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*. 2. 15-23.
 6. Bepalko, R., Voroniuk, Yu. (2013). Investytsiina pryvablyvist zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini. [Investment Attractiveness of Agricultural Land in Ukraine]. *Naukovyi visnyk NLTU Ukrainy*. Vyp. 23.16. 309-313
 7. Khodakivskiy, V. M., Misevych, M. A. (2017). Investytsiina pryvablyvist silskohospodarskykh pidpriemstv u konteksti yikh haluzevoi struktury vyrobnytstva. [Investment Attractiveness of Agricultural Enterprises in the Context of Their Industry Structure of Production]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*. 3. 31-37.
 8. Stupen, R. M., Rii, I. F., Kolodii, P. P., Ryzhok, Z. R. (2019). Teoretyko-metodolohichni zasady formuvannia investytsiinoi pryvablyvosti u systemi silskohospodarskoho zemlekorystuvannia. [Theoretical and Methodological Foundations of Forming Investment Attractiveness in the System of Agricultural Land Use]. *Monohrafiia*. Lviv: TOV «Halytska vydavnycha spilka». 164.
 9. Cherkaska zemlia – naidorozhcha v Ukraini. [Cherkasy Land – the Most Expensive in Ukraine]. Available at: <https://provce.ck.ua/cherkaska-zemlya-najdorozhcha-v-ukrajini/>
 10. Chornobaivska selyshchna hromada. [Chornobaivska Rural Community]. Available at: <https://chornobay-rada.gov.ua/>
 11. Chornobaivska selyshchna hromada. [Chornobaivska Rural Community]. Available at: https://uk.wikipedia.org/wiki/Chornobaivska_selyshchna_hromada
 12. Vebservis GitHub. Available at: <https://github.com/>
 13. Kharakterystyka pravovoho rehuliuвання investytsiinykh vidnosyn u sferi silskoho gospodarstva. [Characteristics of legal regulation of investment relations in agriculture]. Available at: https://ndipzir.org.ua/wpcontent/uploads/2018/10/Boychuk_2013/Boychuk_2013_12.pdf
 14. Karta gruntiv Ukrainy. [Soil Map of Ukraine]. Available at: <https://super-agronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy>
 15. Chornobaivska terytorialna hromada. [Chornobayivska Territorial Community]. Available at: <https://chornobay-rada.gov.ua/chornobaj-17-21-32-24-08-2016/>
 16. Vykonannia dokhodnoi chastyny biudzhe-

- tu hromady na pochatok 2022 roku. [Execution of the revenue part of the community budget at the beginning of 2022]. Available at: <https://chornobay-rada.gov.ua/news/1643958055/>
17. Chornobaivska selyshchna hromada. [Chornobaivska urban community]. Available at: <https://gromada.info/gromada/chornobay/>
18. A yak zhyvut susydy: dosvid uspishnoho hospodariuvannia Chornobaivskoi selyshchnoi hromady. [And how do the neighbors live: the experience of successful management of the Chornobaivska urban community]. Available at: <https://zoloto.city/articles/312524/a-yak-zhyvut-susydosvid-uspishnogo-gospodaryuvannya-chornobaivskoi-selishchnoi-gromadi>
19. Cherkaska zemlia – naidorozhcha v Ukraini. [Cherkasy land - the most expensive in Ukraine]. Available at: <https://novadoba.com.ua/205640-cherkaska-zemlya-naydorozhcha-v-ukrayini.html>
-

Dorosh Y., Sakal O., Kharytonenko R., Riabova Y.

INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF LAND PLOTS: A CASE STUDY OF THE CHORNOBAIVKA TERRITORIAL COMMUNITY IN ZOLOTONOSHA DISTRICT, CHERKASY REGION

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 4'23: 62-72.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.06>

Abstract. The rationale is provided that to ensure investment attractiveness of land and implement capital investments, it is necessary to conduct a systematic analysis of the current state of land use, taking into account the consequences of the war and priorities for recovery. A review of publications containing research results on the issues of investment attractiveness of land, including agricultural land, has been conducted.

The structure of land, water resources, and the agro-industrial complex of the Chornobaivka territorial community in the Zolotonosha district of the Cherkasy region has been analyzed. The structure of the soil cover of the territorial community is provided. Factors influencing the investment attractiveness of the research object have been systematized. These factors include investment objects, geographical location, natural resources, business infrastructure, community budget, land use regulation, and the profitability of agricultural production. To assess the investment attractiveness of land resources, financial analysis, risk analysis, strategic approach, comparative analysis, scenario analysis, ecological and social approach have been applied. Emphasizing that the intensity, duration, and prevalence of armed conflicts, as negative factors, can differently impact the investment attractiveness of an administrative-territorial unit. Considering the proposed approaches to assessing the investment attractiveness of land resources, the following forecasted changes have been taken into account, such as attracting investments, economic development, infrastructure improvement, increased tax revenues, and the impact of armed conflicts. In aggregate, this has allowed determining the level of investment attractiveness of the researched territory.

Key words: investments, investment attractiveness, land investments, impact of armed conflicts, agricultural lands, industrial sectors, agricultural enterprises, industry structure, territorial communities, land use, rational land use, anthropogenic load, rural areas, green construction, balanced development, rural territories.