

УДК 332.334.4:631.1:342.7

67

ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ В АГРАРНІЙ СФЕРІ І ПРАВА ЛЮДИНИ

Заводяна Марія^{1,2}, Сакаль Оксана^{2,3}*

¹ Кафедра земельного кадастру, НУБІП України, м. Київ, Україна;

² Відділ експериментального проектування землекористування «Інноваційний центр», Інститут землекористування НААН, м. Київ, Україна;

³ Institute of Rural and Agricultural Development, Polish Academy of Sciences (IRWiR PAN), Warsaw, Poland.

*e-mail: mbr4119@gmail.com

Анотація. Дослідження присвячене питанню формування вартості земельного капіталу в умовах повоєнного відновлення України, на основі концепції інтегрованого підходу до сільського розвитку, продовольчої безпеки та земельної політики, заснованого на правах людини. Запропоновано модель розрахунку вартості земельного капіталу, що враховує втрати від забруднення, витрати на розмінування, державну підтримку в досліджуваній сфері та ризики. Основні результати демонструють варіативність вартості земельного капіталу залежно від обраного сценарію розвитку, що підтверджує чутливість аграрної сфери до факторів безпеки, екології та державної політики.

Ключові слова: земельний капітал, продовольча безпека, права людини, управління земельними ресурсами, земельна рента, справедлива вартість, чиста теперішня вартість.

Актуальність теми дослідження

Концепція інтегрованого підходу до сільського розвитку, продовольчої безпеки та земельної політики, заснованого на правах людини, набуває особливої актуальності в умовах глобальних викликів, пов'язаних із зростанням соціальної нерівності, деградацією природних ресурсів та зміною клімату. Особливої актуальності вона набирає в умовах війни в Україні. Упровадження підходу, заснованого на правах людини, у відкритий та інклюзивний спосіб (ReliefWeb, 2023) свідчить про необхідність інтеграції принципів прав людини у стале управління земельними ресурсами, а отже, відіграє значущу роль у формуванні вартості земельного капіталу.

Методика

У межах концепції інтегрованого підходу до сільського розвитку, продовольчої безпеки та земельної політики, заснованого на правах людини ключовими правами людини є: право на інформацію (про землю), право на землю та інші природні ресурси, право на насіння, право на виробництво продовольства, право на біорізноманіття, право на роботу, право на безпеку та захист, право на участь (місцеве самоврядування) (FAO, 2025). Право на землю постає як наслідок реалізації низки прав, зокрема права на харчування, житло та засоби до існування (Branco, 2016). У країнах з аграрною економікою земля є не лише економічним активом, а й основним засобом виробництва та важливим політичним ресурсом, який залишається нерівномірно розподіленим (Aggarwal & Elbow, 2006). Відтак, забезпечення прав власності, впровадження дієвої системи обліку земель і раціональне використання земельних ресурсів гарантують правову визначеність для громадян, створюють сприятливі умови для інвестування у земельний капітал і сприяють ефективному управлінню земельними активами (Tuck & Zakout, 2019).

Земельний капітал, як процес трансформації земельних активів у капітал, безпосередньо пов'язаний із поняттям капіталізації. У широкому розумінні капіталізація землі – це процес поступового зростання вартості земельного капіталу: перетворення земельних ресурсів на капітал через розвиток ринку землі та його інфраструктури, підвищення інвестиційної привабливості земель регіону (зонування, оподаткування, розвиток інженерно-транспортної інфраструктури, забезпечення екологічної безпеки тощо) (Дорош et al., 2024). У вузькому сенсі – означає фінансовий інструмент для визначення її вартості через дисконтування майбутніх грошових потоків (доходів) (Ібатуллін, 2007). Отже, вартість є характеристикою ключової економічної категорії нашого дослідження – земельного капіталу і його формування.

Теоретичну і методичну основу наукових пошуків становлять фундаментальні положення сучасної економічної теорії, економіки природокористування, а також сукупність загальнонаукових і спеціальних методів, зокрема: системного підходу – дослідження земельного капіталу; аналізу і синтезу, дедукції та індукції – для обґрунтування парадигми формування земельного капіталу та його вартості, а також сценарне моделювання – для розроблення прогностичних сценаріїв розвитку вартості земельного капіталу.

Виклад основного матеріалу

Вартість землі не формується через виробничі витрати, як у випадку традиційних товарів і послуг, а через економічну ренту, тобто дохід, який отримується від володіння та користування землею завдяки її обмеженості та продуктивності. Тому формування земельного капіталу в аграрній сфері доцільно вивчати також на основі концепції справедливої вартості, виходячи із земельної ренти. Розрахунок справедливої вартості включає аналіз норми прибутку (рентабельності), майбутніх темпів зростання та факторів ризику (Corporate Finance Institute, 2025). Щодо визначення майбутніх темпів зростання капіталу, то показник чистої теперішньої вартості (*Net Present Value*, далі – *NPV*) є актуальним. Однак, у контексті нових викликів, спричинених війною в Україні, постає необхідність розрахунку вартості земельного капіталу на новій концептуальній основі (формула 1, запропоновано М. Заводяною):

$$NPV_m = S \times \sum_{t=0}^n \frac{(1-d) \times (R-L+C)}{(1+i+r)^t} \quad (1)$$

де NPV_m – модифікована вартість земельного капіталу; S – площа землекористування; n – номер року; t – кількість років; d – частка площі вилучених земельних ділянок; R – чистий операційний або рентний дохід за рік; L – втрати через розмінування та забруднення ґрунту (витрати або втрачений дохід); C – державні компенсації; i – ставка дисконтування; r – премія за ризик.

Шляхом сценарного моделювання досліджено чотири різні сценарії динаміки значення модифікованої вартості земельного капіталу: оптимістичний, песимістичний, прагматичний і сценарій без врахування впливу війни (рис. 1).

Запропонована модель вартості земельного капіталу (формула 1) дає можливість оцінити динаміку вартості земельного капіталу не лише у межах окремого суб'єкта господарювання, а й в масштабах регіону чи країни, вказуючи на необхідність застосування відповідного інструментарію зниження або запобігання соціальної нерівності, деградації природних ресурсів, насамперед, земельних, забезпечення продовольчої безпеки, загалом – усього спектру прав людини, у т. ч. прав на землю.



Рисунок 1. NPV_t земельного капіталу відповідно різних сценаріїв розвитку на 10 років (млн грн). *Примітка: власна розробка М. Заводяної

Висновки

Належна оцінка вартості земельного капіталу в аграрній сфері в умовах повоєнного відновлення України є не лише економічним викликом, а й питанням реалізації складових прав людини на землю. Ці права безпосередньо залежать від здатності держави та землевласників забезпечити очищення територій від мін, забруднень і фізичних пошкоджень. У цьому контексті справедлива вартість землі, її NPV , має враховувати не лише потоки потенційних прибутків землевласника/землекористувача, а й витрати на відновлення, екологічну реабілітацію та державну підтримку діяльності.

Дослідження Сакаль О. фінансовані 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" (проект "rUAR: Rebuild Rural Ukraine").

Перелік літературних джерел

- Aggarwal, S., & Elbow, K. (2006). *The role of property rights in natural resource management, good governance and empowerment of the rural poor*. Washington, DC: United States Agency for International Development, 36.
- Branco, M. C. (2016). Human rights based approach to land reform. *International Journal of Latest Trends in Finance and Economic Sciences*, 6, 1222–1230.
- Corporate Finance Institute. (2025, Aug 05). *Fair Value*. URL: <https://corporatefinanceinstitute.com/about-cfi/>
- FAO. (2025, Aug 01). *Right to food*. URL: <https://www.fao.org/policy-support/policy-themes/right-to-food/en>
- ReliefWeb. (2023). *Human rights are key to ensuring no one is left behind*. URL: <https://reliefweb.int/report/world/human-rights-are-key-ensuring-no-one-left-behind>
- Tuck, L., & Zakout, W. (2022). Seven reasons for land and property rights to be at the top of the global agenda. *Voices*. URL: <https://blogs.worldbank.org/voices/7-reasons-for-land-and-property-rights-to-be-at-the-top-of-the-global-agenda>
- Дорош, Й. М., Братінова, М. В., & Миронов, О. В. (2024). Становлення земельного капіталу в економічній науці: уроки для України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*, (2), 6–17. <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.01>
- Ібатуллін, Ш. І. (2007). *Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика*: монографія. Київ: НАУ. <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2020.11.13>