

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ АГРОГОСПОДАРЮВАННЯ

УДК 332.2.021
JEL: Q15, Q24

ЦІННІСТЬ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНДИКАТОР РІВНЯ СТАЛОСТІ СИСТЕМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Макарова Вікторія Вікторівна

кандидат економічних наук, доцент

Сумський національний аграрний університет (м. Суми, Україна)

ORCID: 0000-0003-1076-9246

viktoriiia.makarova@snau.edu.ua

У статті розглянуто особливості сталого функціонування системи сільськогосподарського землекористування. Обґрунтовано, що сталість землекористування характеризує задовільне економічне зростання при стабільній екологічній ситуації, а цінність характеризує підтримку задовільного екологічного стану ресурсів при забезпеченні необхідного рівня економічного прогресу. Доведено, що «сталість» і «цінність» є взаємозв'язаними й взаємодоповнюючими компонентами системи сільськогосподарського землекористування та можуть вивчатися у своїх відокремлених траєкторіях за відповідності до екологічного чи економічного напрямку. На основі проведених досліджень автором конкретизовано розуміння цінності та вартості сільськогосподарських угідь для окремих суспільних суб'єктів. Визначено, що через суттєву різницю між нормативними і ринковими показниками вартості земель мають місце розбіжності інтересів учасників земельних відносин. З метою подолання конфлікту інтересів запропоновано авторську модель узгодження інтересів продавців і покупців земель.

Ключові слова: цінність, земельні ресурси, сталість, стале землекористування, система землекористування.

DOI: <https://doi.org/10.32845/bsnau.2021.1.3>

Вступ. Система сільськогосподарського землекористування є за своєю організацією край вразливим та залежним від виробничої поведінки суспільства утворенням, цінність (корисність) якого має іманентно-антропогенну природу змінюваності, а через те об'єктивно передбачає доволі складний механізм конструювання ефективної структури цього системного утворення. Суттєвою компонентою такого механізму має бути множина чинників, які необхідною мірою спрямовують конструктивні дії або заходи у відповідності з траєкторією стійкого розвитку сільськогосподарського виробництва. Поряд з цим оскільки земельний ресурс не є інтересом окремого суб'єкта чи сукупності суб'єктів, а відбиває життєву зацікавленість кожного суб'єкта світової спільноти у забезпеченості продовольством, буде вірним визначити загальносуспільну оцінку корисності (цінності) сільськогосподарських угідь не тільки для сучасного, а й для майбутнього покоління. Іншими словами, цінність продуктивних земель потрібно оцінювати не з точки зору їх віддачі протягом 1 чи 10 років, а з позиції їх результативного функціонування упродовж імовірного часу життєспроможності земної формації людей. Наданий підхід дозволить послабити суб'єктивний фактор в оцінці корисності земельних угідь сільськогосподарського призначення та підвищити об'єктивність суспільного бачення проблеми.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми формування та розвитку сталого землекористування у сільському господарстві визначали С.Ю. Булигін, О.І. Гуторов, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, О.С. Дорош, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Веселяк,

О.В. Мудрак, Б.Й. Пасхавер, В.М. Пашенко, Л.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, В.М. Третяк, О.В. Шубравська та чимало інших вітчизняних фахівців, що досліджували як проблеми стійкості в організації системи землеробства, так і підходи до оцінювання сталості землекористування у контексті збереження і відновлення природного ресурсу. Оскільки цінність земель сільськогосподарського призначення на практиці є недостатньо вивченою у контексті її понятійного розуміння, виникає необхідність дослідження як самого поняття «цінність», так і його похідних дефініцій як індикаторів сталості системи сільськогосподарського землекористування.

Формулювання цілей статті. Основна мета дослідження полягає в обґрунтуванні взаємозв'язку між цінністю земельних угідь та сталістю системи землекористування в сільськогосподарському виробництві.

Методи дослідження. Методологічною базою дослідження для досягнення поставленої мети були використані наступні методи: діалектичний метод – для дослідження взаємозв'язку та взаємозалежності цінності земель та рівня сталості системи землекористування, абстрактно-логічний – використовувався при теоретичному узагальненні та формуванні висновків, монографічний – для вивчення напрацювань з означеної проблематики.

Виклад основного матеріалу. Насьогодні відомо чимало трактувань поняття «сталий розвиток», загальне усвідомлення якого передбачає такий поступ людської цивілізації, згідно до якого відбувається повноцінна реалізація запитів сьогоднішніх поколінь, не створюючи

при цьому загрози для наступних. Стосовно розуміння сталого сільськогосподарського землекористування, то за баченням І.А. Пашкова, – це є система суспільних відносин, за формування якої гарантується оптимально-усталене співвідношення між економічним зростанням збереженням продуктивності земельного ресурсу та задоволенням матеріальних і духовних потреб населення [1, с. 152]. Д.С. Добряк з колегами визнає, що сталий розвиток землекористування у сільському господарстві вбачає цілеспрямованість у забезпеченні населення продовольством та формуванні оптимальних соціально-економічних й екологічних параметрів функціонування аграрної галузі економіки в умовах збалансованого землекористування на сільських територіях [2, с. 36]. У трактуванні В.М. Третяк стале землекористування являє собою форму і відповідні методи використання земель, які забезпечують оптимальні параметри екологічних та соціально-економічних функцій територій і ландшафтів [3, с. 30]. Відповідно до бачення Г.І. Грещук, формування сталого використання сільськогосподарських земель можна визнавати як процес взаємодії соціально-економічних і екологічних інструментів та технологій у ході врегулювання земельних відносин у сільському господарстві, що забезпечує раціональне землекористування і збереження якісних властивостей земельних ресурсів [4, с. 114]. Л.С. Мельничук визначає, що стале землекористування – це є система, у якій досягається оптимальне співвідношення між соціальними, економічними та екологічними складниками [5, с. 910].

Таким чином, під сталим функціонуванням системи сільськогосподарського землекористування будемо визнавати певний режим стабільного функціонування системної організації, яка забезпечує формування збалансованих і гармонізованих земельних відносин еколого-економічної спрямованості і є придатною сприяти трансформації у зовнішньому й внутрішньому середовищах та перебудовуватися під їх впливом у такий спосіб, щоби якнайдовше підтримувати якісні властивості залучених у агровиробничий процес сільськогосподарських угідь.

За тим вираз «сталість природокористування», так само як і вираз «сталість землекористування», будемо розглядати як певну здатність, властивість, ознаку, яка може бути якісно і кількісно оціненою у абсолютних чи відносних показниках. Оскільки за словниковими джерелами термін «сталість» розглядається у значенні певної властивості, що не змінюється протягом тривалого часу, зберігає той самий склад та не зазнає різких коливань [6, с. 641], а поняття «цінність» тлумачиться як та властивість, що забезпечує довгочасне задоволення потреб суб'єктів соціуму на гідному функціональному рівні за збереження основних показників системного об'єкта [7, с. 707-708], є коректним визначати наведені поняття співпадаючими, тобто такими, що перебувають у співвідношенні поміж собою і мають споріднені функціонально-конструктивні елементи (табл. 1).

У такий спосіб маємо визнати, що коли «сталість» характеризує задовільне економічне зростання при стабільній екологічній ситуації, то «цінність» позначає

утримання задовільного екологічного стану ресурсів при забезпеченні необхідного рівня економічного прогресу.

Отже, «сталість» і «цінність» є взаємозв'язаними й взаємодоповнюючими елементами організаційної конструкції системи сільськогосподарського землекористування та можуть вивчатися у своїх відокремлених траєкторіях за відповідності до напрямку (економічний / екологічний) проваджуваного наукового дослідження.

Оскільки вектор наведеної розвідки є спрямованим на охорону і збереження земельного сільськогосподарського ресурсу, стає доречним розглядати компонент «цінність-вартість» як першорядний, а уже дотичним до нього має сенс визначати таке поняття як «корисність сільськогосподарських угідь». Термін «корисність» у традиційному розумінні сприймається як щось таке, що приносить добрі наслідки, матеріальну вигоду або прибуток. Відповідно до оціночних процедур, термін «корисність» (*utility*), за баченням Я.І. Маркуса і колег, використовується у позначенні властивості певного об'єкта задовольняти потреби і бажання власника чи-то користувача даного об'єкта [15, с. 21]. Таким чином, вартість і корисність є зв'язаними між собою категоріями, що обумовлюється у Національному стандарті № 1, де передбачено таке: принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки-но за умовами корисності майна для потенційного власника або ж користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби суб'єкта протягом певного часу [16, п. 5 розділу «Загальні положення»].

У траєкторії дослідження корисності землі як матеріального активу, що має за певних умов (наприклад, купівлі-продажу сільгоспугідь) задовольняти інтереси як продавця нерухомого майна, так і покупця даного товару, є цікавим розглянути графічну модель узгодження інтересів продавця й покупця таких земель (рис. 1) у контексті визначення кожним із них рівня суб'єктної корисності.

За логічної інтерпретації представленої на рис. 1 графічної моделі доречно сформулювати наступні судження:

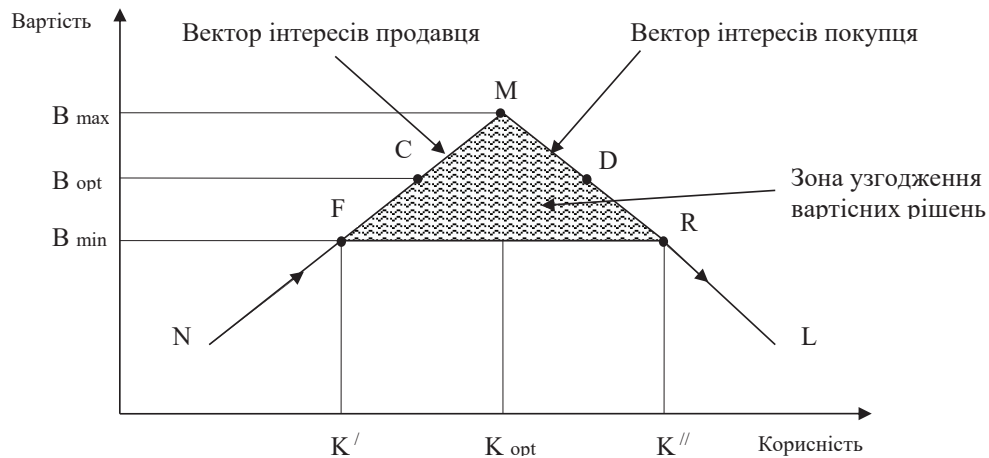
1) вектор інтересів продавця сільгоспугідь (пряма NM) спрямований таким чином, що збільшення вартості землі приносить і більшу користь у формі підвищеної вигоди;

2) вектор інтересів покупця сільгоспугідь має напрям вектору (пряма ML), згідно до якого користь покупця (його власна вигода) стане збільшуватися за умовами зменшення вартості землі.

При цьому завше буде існувати така вартість (B_{min}), нижче якої продавець ніколи не згодиться продавати земельну ділянку, а покупець не матиме бажання платити більше за величину цієї граничної вартості. У такий спосіб продавець буде намагатися підвищити вартість землі, а покупець, зі свого боку, стане домовлятися про її зменшення. За наявного конфлікту інтересів має виявлятися зона узгодження вартісних рішень (трикутник FMR), де значення вартості, набуті за результатом домовленостей, можна вважати оптимальними (B_{opt}). Корисність в обумовленому випадку має статус узагальнено погодженої обома учасниками корисності (K_{opt}) із потенційно можливою вартістю землі (B_{max}) у точці (M) як перетину

прямих (NM) і (ML). За наданого сценарію має місце узгодження інтересів продавця та покупця через зближення корисності, яку отримує продавець (K'), та корисності (K''), що набуває покупець. При цьому слід розуміти

нерівність ($K'' > K'$) як таку, що фіксує здобуття продавцем угідь лише користі (блага) од їх вдалого продажу, тоді як покупець сільгоспугідь задовольняє власні інтереси, з одного боку, за рахунок вигідної угоди, а з іншого



V_{min} – мінімальне вартісне рішення; V_{max} – максимальна вартісне рішення; V_{opt} – оптимальне вартісне рішення; K' – корисність продавця землі; K'' – корисність покупця землі.

Рис. 1. Графічна модель узгодження інтересів продавця і покупця землі

Джерело: розроблено автором

Таблиця 1 – Порівняння функціонально-конструктивних елементів категоріальних понять «сталість» і «цінність» у контексті сільськогосподарського землекористування

Сталість	Цінність
Глуначення в публічних джерелах	
Здатність біосистем витримувати антропогенний вплив людської цивілізації та підтримувати свої якісні властивості й біорозмаїття, забезпечуючи людство продуктами його життєдіяльності [8, с. 104]	Тривала придатність (реальна якісна властивість) природних утворень, речей та дарів навколишнього світу задовольняти життєві вимоги суспільних генерацій співвідносна до потреб людини [14, с. 173]
Позначення в англійській лексиці	
Sustainability / Permanence / Tenacity [9; 10]	Valuation / Worth / Price / Value [9, 10]
Обґрунтування загальноутворюючої ідеї	
Недостатність природного ресурсу [11, с. 55]	Обмеженість земельного потенціалу [11, с. 55]
Виокремлення корисних властивостей	
Забезпечення незмінності показників за умовами довготривалого функціонування сільськогосподарських угідь [6, с. 641]	Задоволення потреб суб'єктів на певному рівні протягом довгочасного використання сільськогосподарських угідь [7, с. 707]
Окреслення кола заінтересованих суб'єктів	
Світове товариство, національні спільноти [13, с. 75]	Світове товариство, національні спільноти [13, с. 75]
Зіставлення розрахункових конструкцій	
Індекс сталого землекористування $I_{CI} = \sum (P_{NI} \times K_{VI})$, де: I_{CI} – інтегральний індекс сталого використання i -го виду сільгоспугідь; P_{NI} – рівень відповідності реального і нормативного значення i -го показника; K_{VI} – ваговий коефіцієнт впливовості на рівень сталості i -го показника [12, с. 33]	Нормативна грошова оцінка $HO_{зд} = \sum (P_{ABГ} \times \Gamma_{ABГ})$, де: $HO_{зд}$ – розрахункове значення нормативної грошової оцінки i -го виду сільгоспугідь; $P_{ABГ}$ – площа певної агрогосподарської групи ґрунтів в складі i -го виду сільгоспугідь; $\Gamma_{ABГ}$ – нормативна оцінка певної агрогрупи ґрунтів в складі i -го виду сільгоспугідь [16, п. 6]

Джерело: систематизовано автором

боку, завдяки можливості отримувати прибутки од використання приватної землі.

Враховуючи подане вище, коректно визнати, що для сільськогосподарських угідь цінність – це суспільно визнана корисність землі для життєдіяльності усього суспільства, а вартість – корисність сільгоспугідь для певних суб'єктів спільноти. Між тим у відповідності до ЗУ «Про оцінку земель» [17, ст. 1 розділу 1 «Загальні положення»] вартість земельної ділянки – це є еквівалент її цінності, виражений у імовірній сумі грошей, яку може отримати продавець, тобто вартість є проміжною оцінкою майна, яка позначає очікувану або бажану міру того, на що сподівається і на що розраховує продавець. З іншого боку, ціна – це фактична сума грошей, яка є або буде сплаченою за відповідності до конкретної угоди з купівлі-продажу землі, та є результатом домовленості поміж продавцем та покупцем. Ціна за договірними зобов'язаннями може значно відрізнятись від вартісної оцінки, що наразі завбачує оновлений формат системної ув'язки:

Графічний алгоритм перетворення цінності сільгоспугідь на їх реальну ціну, представлений на рис. 2, ілюструє процес трансформації чогось абстрактного на щось реальне, за умови провадження якого здійснюється перехід від суб'єктивної споживчої цінності до об'єктивної ринкової ціни, тобто від чогось неконкретного та неусвідомленого до того, що є формалізованим і прогностичним.

Розглядаючи категоріальну сутність поняття «цінність», слід усвідомлювати обов'язковість її незмінності протягом певного часу у межах означеного простору району, області, округу, провінції або зони на території України.

У даній площині розрахункове значення нормативної грошової оцінки не є залежним від конкретної дати оцінки, наявних ринкових особливостей, офіційного курсу валют, середньомісячної заробітної плати тощо. Отже, нормативна оцінка не визначає ані імовірнісну вартість, ані ринкову ціну сільгоспугідь. Певні розрахункові значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки ($HO_{зд}$), сформатовані у технічній документації про нормативну грошову оцінку, є базою для встановлення плати за оренду угідь, визначення розміру земельного податку, державного мита та ін.

Згідно до законодавчих норм для угідь сільськогосподарського призначення нормативна грошова оцінка повинна проваджуватися не рідше ніж один раз на 5-7 років [17, ст. 18 розділу II], а термін дії затвердженої документації з нормативної грошової оцінки у законодавчій площині на сьогодні не виписаний. Таким чином, у межах здійснюваного дослідження нормативну грошову оцінку маємо визнавати такою, що у певній мірі характеризує цінність сільськогосподарських угідь.

Натомість експертна грошова оцінка сільськогосподарських земель або прав на них проводиться з метою визначення імовірної вартості об'єкта на дату оцінки для здійснення цивільно-правових угод [17, ст. 5 розділу I]. Методичні підходи у процедурі запровадження експертної грошової оцінки передбачають дослідження логістичних, агроекологічних, соціально-економічних індикаторів розвитку ринку землі, серед яких останні (рис. 3) є найбільш динамічними.

Урахування швидкозмінних індикаторів за процедурою експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в реаліях призводить до мінливого характеру

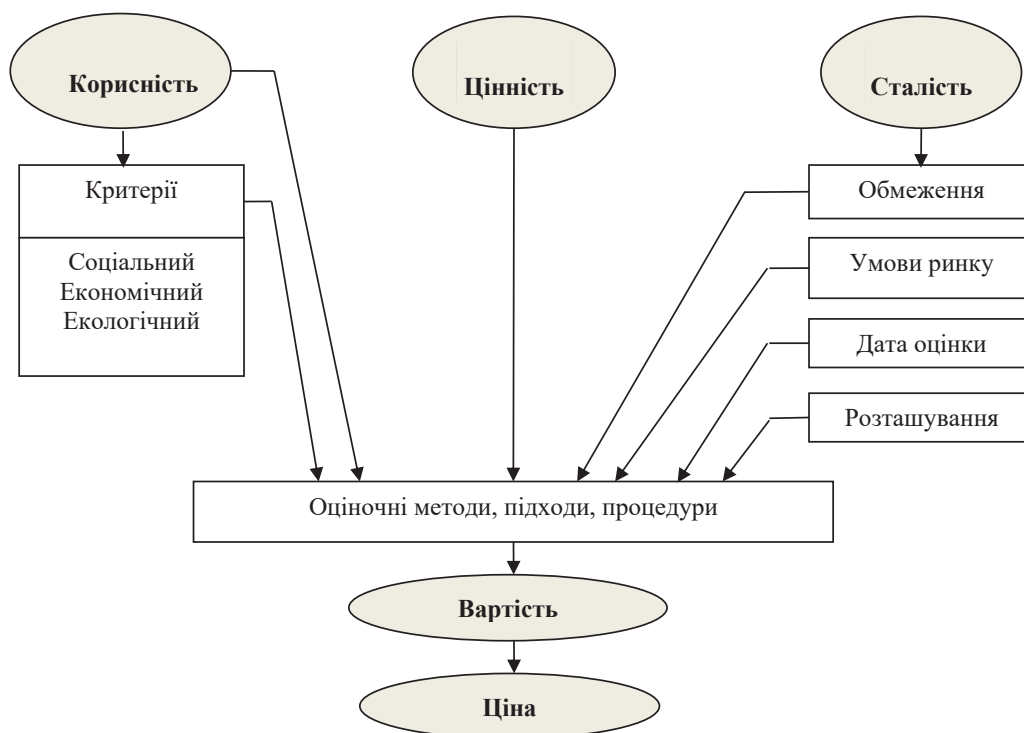
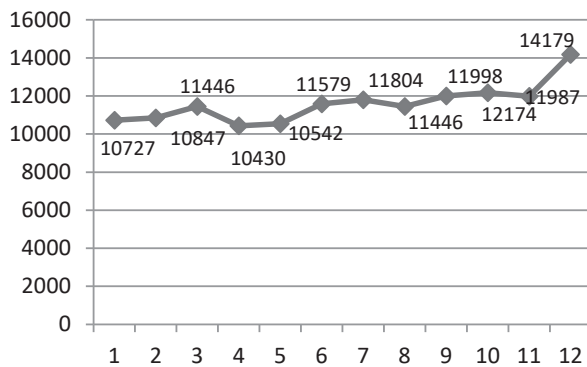


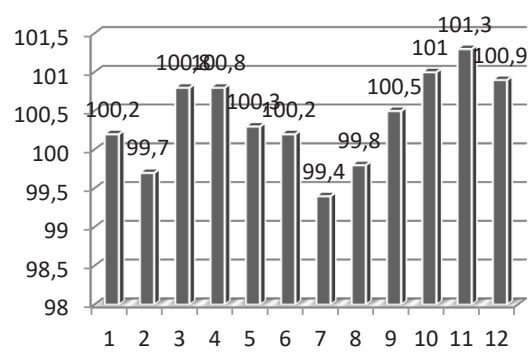
Рис. 2. Графічний алгоритм формування цінового показника

Джерело: розроблено автором

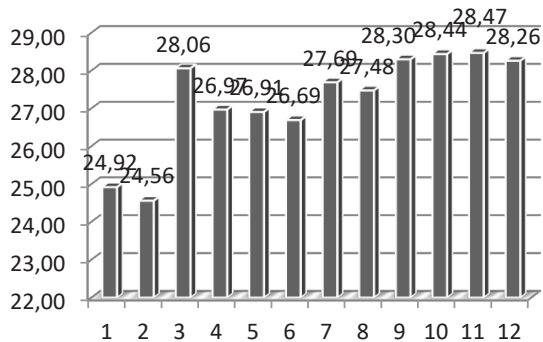
Середньомісячна заробітна плата
(гривень на місяць)



Індекс зміни споживчих цін
(% до попереднього місяця)



Офіційний курс долара по НБУ
(гривень за 1 долар США)



Вартість строкових депозитів
(% річних у валюті)

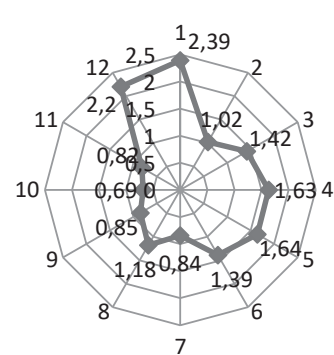


Рис. 3. Динаміка окремих соціально-економічних індикаторів у 2020 році

Джерело: побудовано автором за даними Державної служби статистики України

цінової ситуації на ринку землі, що набуває непрямого підтвердження на прикладі здійснення трансакцій на вторинному ринку землі упродовж 2020 року відповідно до аналітичних даних геоінформаційної системи «УБЕ-КОН», а також показників вартості земельних ділянок (рис. 4), представлених консалтинговою компанією «SV Development» у грудні 2020 року.

Стосовно цінової ситуації на ринку сільськогосподарських угідь, то згідно з законодавчою базою цей ринок має відкритися лише з 01.07.2021 року (ЗУ № 552-ІХ від 31.03.2020 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»), а тому актуальних даних статистичного порядку на первинному ринку сільгоспземель в офіційному доступі фактично немає. Водночас має сенс відзначити неспівпадіння нормативних і ринкових показників по окремих регіонах (областях), що набуває свого пояснення у розбалансованості ціннісних та оціночних характеристик, тобто у співвідношенні природної цінності земель сільськогосподарського призначення та їх оціночно-вартісних еквівалентів у суспільно-суб'єктному вимірі. Крім того, приватні пропозиції є дещо вищими, ніж показники реального продажу,

через урахування в їх ціні поправок на можливий торг під час здійснення цивільно-правових угод.

Щодо визначення наявності або відсутності кореляції, тобто певної взаємної скоординованості, у вибірці показників нормативної грошової оцінки сільгоспугідь та середніх цін пропозицій чи реальних продажів в регіонах України на протязі 2020 року, є вкрай актуальним співставлення даних вимірників та залучення статистичних підходів до виявлення залежності між випадковими значеннями окреслених показників (рис. 5). Аналізуючи статистичну множину вимірників нормативної грошової оцінки 1 га сільгоспугідь, цін пропозицій і реальних продажів по регіонах протягом 2020 року, доречно констатувати істотні коливання даних показників у розрізі областей України. Так, найбільша вартість одного гектара сільгоспугідь була зафіксована у Хмельницькій (118,31 грн), Закарпатській (114,85 грн), Львівській (102,53 грн) та Тернопільській (101,08 грн) областях. Водночас найменші вартісні пропозиції мали місце у Сумській (37,77 грн), Вінницькій (39,75 грн) та Чернігівській (39,81 грн) областях.

Найбільші діапазони відхилення вартісних показників відмічалися у межах Закарпатської

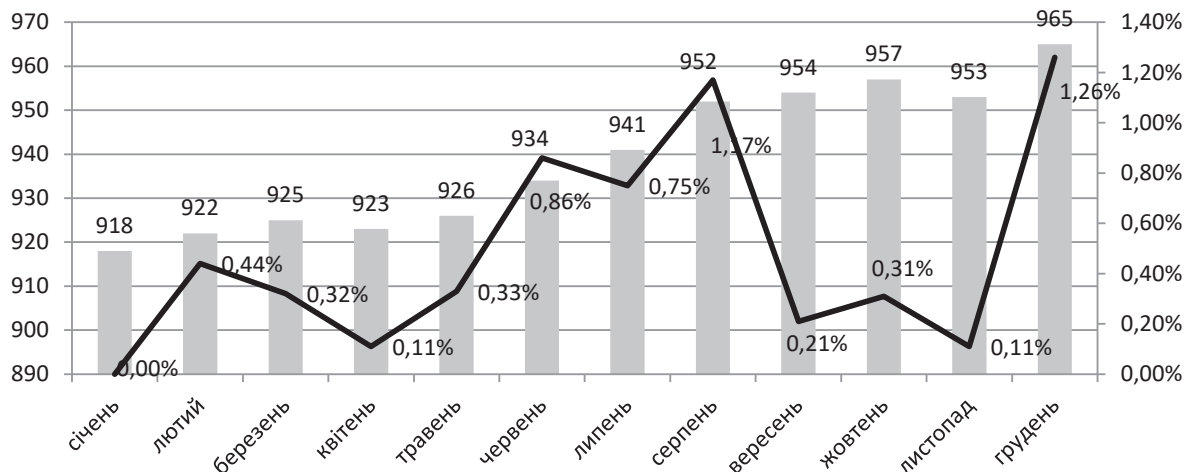


Рис. 4. Динаміка показників середньої ціни (\$) за сотку землі згідно трансакцій у грудні 2020 року (на прикладі Харківської області)*

*Дані консалтингової компанії «SV Development»: www.svdevelopment.com

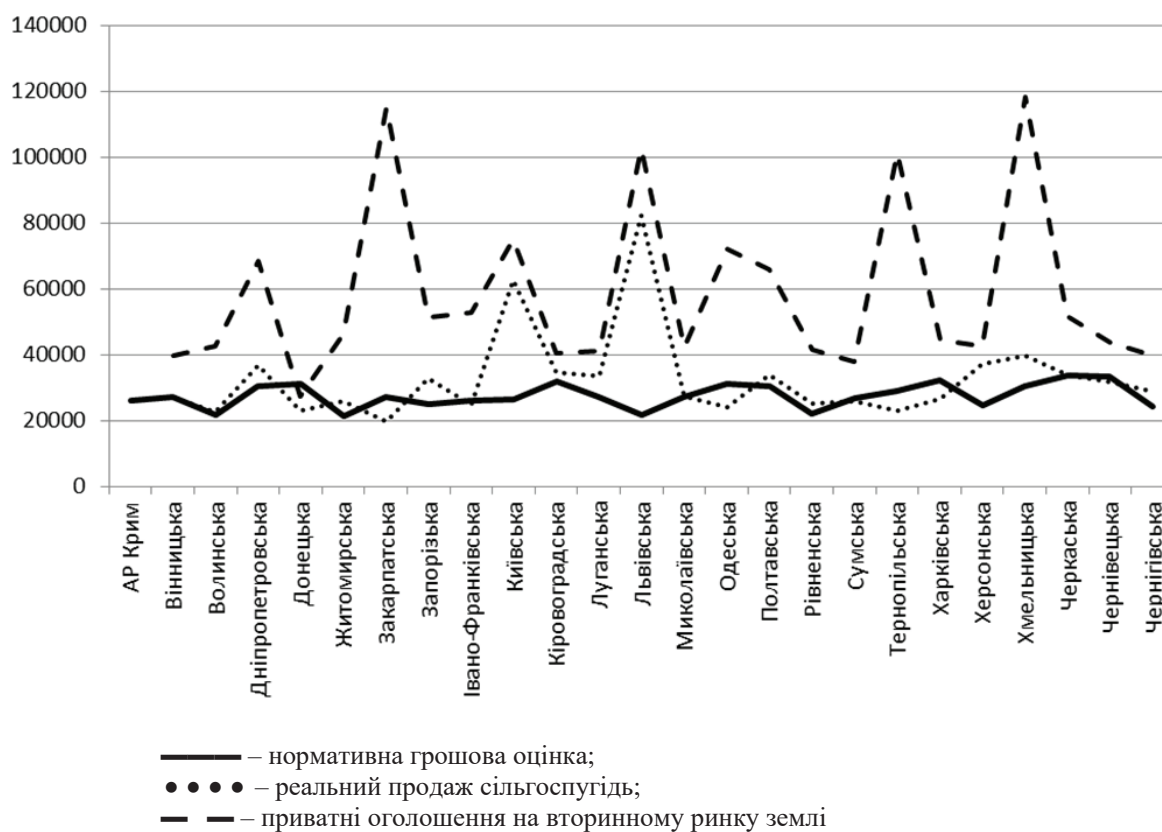


Рис. 5. Порівняння показників нормативної грошової оцінки 1 га сільгоспугідь та їх ринкової вартості за окремими регіонами України у 2020 році (грн. за 1 га)

(19,57-114,85 тис. грн), Львівської (21,49-102,53 тис. грн), Тернопільської (23,08-101,08 тис. грн) та Хмельницької (30,45-118,31 тис. грн) областей. Таким чином, однозначно виявити кореляційні залежності не вдається можливим, що тільки підкреслює певну випадковість масиву отриманих вартісних показників у відношенні земель сільськогосподарського призначення.

Висновки. Аналіз проведеного дослідження дозволяє наблизитися до розуміння технології сталого землекористування та викласти наступні судження:

1) поточна цінність угідь сільськогосподарського призначення є тим індикатором, який демонструє наявний рівень сталості у функціонуванні системи сільськогосподарського землекористування та має

використовуватися в структурі управлінської координації виробничої стратегії сільгоспвиробників за контекстом експлуатації земельно-ресурсного потенціалу країни;

2) зростання базової цінності сільськогосподарських угідь на вартість обмежувальних нормативів завбачує збереження, а то і підвищення, якісних (продуктивних) властивостей сільськогосподарських земель, тоді як зменшення їх ринкової вартості на ту саму величину) обмежує експлуатацію земель та попе-

реджає активне вихолощення якісних властивостей сіль господарських земель;

3) вартість наявних земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах закритого ринку сільгоспугідь фактично ніяк не може бути об'єктивною у зв'язку із відсутністю статистичної бази офіційних продажів земельних ділянок (аналогів) на території України, а отже отримана оціночна вартість за фактом не є ані незалежною, ані ринковою і не може вважатися остаточно виправдану.

References:

1. Pashkov I.A. (2009). Systemni osnovy staloho zemlekorystuvannya v Ukraini [Systemic bases of sustainable land use in Ukraine]. *Visnyk Zaporiz'koho natsional'noho universytetu*. № 1 (4). PP. 149–155.
2. Dobryak D.S., Tykhonov A.H. & Hrebenyuk N.V. (2004). Teoretychni zasady staloho rozvytku zemlekorystuvannya u sil'skomu hospodarstvi [Theoretical principles of sustainable land use development in agriculture]. Kyiv: Urozhay, 136 p.
3. Tretyak V.M., Sventukh V.Y. (2015). Stale (zbalansovane) zemlekorystuvannya yak faktor pidvyshchennya ekonomichnoyi efektyvnosti vykorystannya sil'skohospodars'kykh zemel' [Sustainable (balanced) land use as a factor in improving the economic efficiency of agricultural land use.]. *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel'*. № 4. PP. 24–30.
4. Hreshchuk H.I. (2018). Teoretyko-metodolohichni zasady zemlevporyadnoho zabezpechennya staloho vykorystannya zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennya [Theoretical and methodological principles of land management for sustainable use of agricultural land]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannya*. № 4. PP. 112–120.
5. Mel'nychuk L.S. (2014). Problemy staloho ta ratsional'noho zemlekorystuvannya v Ukraini [Problems of sustainable and rational land use in Ukraine]. *Hlobal'ni ta natsional'ni problemy ekonomiky*. Mykolayivs'kyy natsional'nyy universytet im. V.O. Sukhomlyns'koho. Vol. 2. PP. 910–914.
6. Slovnyk ukrayins'koyi movy: v 11 t. AN URSR. (1978). [Dictionary of the Ukrainian language]. Instytut movoznavstva; za red. I.K. Bilodida. Kyiv: Naukova dumka, T. 9. 917 p.
7. Filosofs'kyy entsyklopedychnyy slovnyk (2002). [Philosophical encyclopedic dictionary] / za red. V.I. Shynkaruka. Kyiv: Abrys, 742 p.
8. But Y.S. (2011). Kontseptual'ni pidkhody do vyvchennya navkolyshn'oho seredovyscha yak faktor mizhnarodnoyi ekonomiky [Conceptual approaches to the study of the environment as a factor in the international economy]. *Aktual'ni problemy mizhnarodnykh vidnosyn*. Vyp. 101 (Chastyna II). PP. 98–105.
9. Myuller V., Zubkov M. & Fediyenko V. (2011). Suchasnyy anhlo-ukrayins'kyy ta ukrayins'ko-anhliys'kyy slovnyk: 200 000 sliv. [Modern English-Ukrainian and Ukrainian-English dictionary: 200,000 words] / nauk. ta lit. redaktor Kononenko K.M. Vyd. 3, vypr. ta dop. Kharkiv: VD «SHKOLA», 944 p.
10. Myuller V.K. (1990). Anglo-russkiy slovar [English-Russian dictionary]. Moskva: Russkiy yazyk, 848 p.
11. Kolstad, Charles D. (1999). Environmental Economics. Oxford University Press, Inc., 400 p.
12. Boryuzha A. (2015). Teoretyko-metodychnyy pidkhid do ekoloho-ekonomichnoho otsinyuvannya sil'skohospodars'koho zemlekorystuvannya [Theoretical and methodological approach to ecological and economic assessment of agricultural land use]. *Ekonomichnyy dyskurs*. Mizhnarodnyy zbirnyk naukovykh prats'. Vol. 4. PP. 28–36.
13. Druhuk V.M. (2013). Ekolohiya zemlekorystuvannya v systemi suspil'nykh zemel'nykh interesiv Ukrainy [Ecology of land use in the system of public land interests of Ukraine]. *Naukovyy visnyk NLTU Ukrainy*. Vyp. 23.17. PP. 72–79.
14. Tyurgo A.R. (1961). Izbrannyye ekonomicheskiye proizvedeniya [Selected economic works] / per. s frants. L.M. Brodskoy i A.N. Miklashevskogo. Moskva: Sotsekgiz, 198 p.
15. Markus Y.I. (2010). Ot tsennosti k stoimosti [From value to value] / pod obshch. red. Praktika otsenki imushchestva. Kyiv: Ukrainskaya investitsionnaya gazeta, № 2. 240 p.
16. Natsional'nyy standart № 1 «Zahal'ni zasady otsinky mayna i maynovykh prav» [National Standard № 1 “General principles of property valuation and property rights”]. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 10.09.2003 roku za № 1440.
17. Pro otsinku zemel' [About land valuation] (2004). Zakon Ukrainy. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy*. № 15. St. 229.

Victoria Makarova, PhD, Associate Professor, Sumy National Agrarian University (Sumy, Ukraine)

THE VALUE OF LAND AS AN INDICATOR OF THE LEVEL OF SUSTAINABILITY OF THE AGRICULTURAL LAND USE SYSTEM

The article deals with the features of sustainable functioning of the agricultural land use system. It is substantiated that the sustainability of land use characterizes satisfactory economic growth in a stable environmental situation, and value characterizes the maintenance of a satisfactory ecological state of resources while ensuring the required level of economic progress. “Sustainability” and “value” have been shown to be interrelated and complementary components of the agricultural land use system and can be studied in their separate trajectories according to environmental or economic direction. Based on the research, the author specified the understanding of the value, usefulness and value of agricultural land for individual public entities. It is proved that the value and value of land can vary significantly. It is substantiated that the normative monetary valuation to some extent characterizes the value of agricultural land, but the real market value of land is reflected in the results of expert monetary valuation. It is determined that the market value of land differs significantly by regions of

Ukraine, and sometimes even within one region. The author emphasizes that it is the methodological approaches of expert monetary valuation involve the study of logistical, agri-environmental, socio-economic indicators of land market development, changes in which in modern conditions are the most dynamic. It is determined that due to the significant difference between normative and market indicators of land value there are differences of interests of the participants of land relations. In order to overcome the conflict of interests, a scientific and methodological approach to reconciling the interests of sellers and buyers of land is proposed. It is substantiated that in the presence of a conflict of interest, a zone of coordination of cost decisions should be identified, where the value values obtained as a result of agreements can be considered optimal. The use of this scenario involves reconciling the interests of the seller and the buyer through the convergence of the benefits received by the seller and the benefits acquired by the buyer.

Key words: value, land resources, sustainability, sustainable land use, system of land use.

Дата надходження до редакції: 17.02.2021 р.