



ПИТАННЯ РОЗВИТКУ АПК

<https://doi.org/10.15407/economyukr.2021.11.039>
УДК 303.832.32; 316.334.5: 51-33;330.11; 330.15; 330.4;
332.6; 332.7; 502.333; 352.071
JEL: Q15, Q56

О.О. ВЕКЛИЧ, д-р екон. наук, проф.,
гол. н. с. відділу екосистемного оцінювання природно-ресурсного потенціалу
ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»
бул. Т. Шевченка, 60, 01032, Київ, Україна
e-mail: okveklych@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4566-8701>

Є.О. БОЙКО, д-р екон. наук, доц., доц. кафедри менеджменту
Національний університет кораблебудування ім. адмірала Макарова
просп. Героїв Сталінграда, 9, 54025, Миколаїв, Україна
e-mail: yevheniaboiko@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1874-5433>

ЦІНА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ З УРАХУВАННЯМ ВАРТОСТІ ЕКОСИСТЕМНИХ ПОСЛУГ ҐРУНТІВ *

Наведено результати розрахунків мінімальної та максимальної вихідної (початкової) ціни земель сільськогосподарського призначення в регіонах України, а також середньої вартості гектара цих земель, яка майже в півтора разу перевищує поширену з відкриттям вітчизняного ринку землі оцінку їх стартової величини. Уперше розкрито такий чинник формування ціни землі сільськогосподарського призначення як «розмір доходу від споживання екосистемних послуг», вплив якого на зростання її початкової ціни доведено результатами монетарно оціненого внеску екосистемних послуг ґрунтів місцевого екосистемного активу Миколаївської області.

Ключові слова: ринок землі; ціна земель сільськогосподарського призначення; фактори (чинники) впливу на ціну земель сільськогосподарського призначення; екосистемні послуги, екосистемні активи; екосистемні послуги ґрунтів місцевого екосистемного активу; Миколаївська область.

Україна перебуває в стані перманентної реалізації земельної реформи. Як наголошується на Урядовому порталі Кабінету Міністрів України, таке реформування здійснюється шляхом запровадження прозорого й ефективно-

* Статтю підготовлено за результатами дослідження в рамках прикладної НДР III-33-20 «Оцінювання екосистемних активів територіальних громад», що виконується в ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України» (державний реєстраційний № 0119U002881).

Ц и т у в а н н я: Веклич О.О., Бойко Є.О. Ціна землі сільськогосподарського призначення з урахуванням вартості екосистемних послуг ґрунтів. *Економіка України*. 2021. № 11. С. 39—54. <https://doi.org/10.15407/economyukr.2021.11.039>

го управління земельними ресурсами. Серед комплексу конкретизованих заходів з досягнення поставлених цілей першочергове місце посідає «поетапне запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення із конкурентними правилами гри на умовах, що сприятимуть розвитку аграрного виробництва та сільських територій»¹. Очевидно, що це потребує насамперед науково обґрунтованого, статистично достовірного, чіткого визначення ціни земель сільськогосподарського призначення в регіонах України, а також урахування перехресної дії усіх чинників впливу на неї.

Аналітичний огляд масиву фахових публікацій виявив, що на проблематиці оцінки вартості земельних ділянок, а також визначенні факторів впливу на ціну землі сільськогосподарського призначення сфокусовані дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів та математиків (зокрема, А.С. Даниленка, І.А. Іконицької, Є.С. Карнаухова, Ю.О. Лупенка, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, Б.Й. Пасхавера, П.Т. Саблука, Т.В. Сокольської, А.М. Третяка, В.Х. Улюкаєва, О.А. Шуст, С.С. Радомського, О.В. Чаплигіна, О.М. Чумаченка, А.А. Шиян і багатьох інших науковців). При цьому слід зазначити, що в їхніх публікаціях нарізно акцентовано положення щодо необхідності встановлення найбільш точної та реальної ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення в умовах ринку землі й вивчення впливу основних чинників на її вартість. Проте у фахових джерелах ще дотепер не розглядався такий чинник формування ціни землі сільськогосподарського призначення як розмір доходу від споживання екосистемних послуг — грошова вартість їх внеску, оскільки йому традиційно присвоюється приховане значення нуля. Саме тому аналіз цього чинника не лише стає надто актуальним завданням з відкриттям ринку землі та з огляду на мету і положення відповідного Закону України щодо впровадження екосистемного підходу в управлінську практику², а й має вагому прикладну значущість.

Отже, **мета статті** — обґрунтувати чинник «розмір доходу від споживання екосистемних послуг» як фактор формування ціни землі сільськогосподарського призначення шляхом репрезентації результатів оцінки її вартості з урахуванням дохідного внеску екосистемних послуг ґрунтів місцевого екосистемного активу (на прикладі територіальної громади с. Семенівка Благодатненської ОТГ Первомайського району Миколаївської області).

Насамперед варто підкреслити, що з відкриттям ринку землі в Україні особливу увагу викликає обґрунтування вартості земельних ділянок, тобто монетарного еквіваленту їх цінності, вираженого в імовірній сумі грошей, яку може отримати власник/продавець за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця, згідно із ст. 1 і 3 Закону України «Про оцінку земель»³. Проте на сьогодні достеменно відома лише нижня межа ціни земель сільськогосподарського призначення.

¹ Земельна реформа / Урядовий портал [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/reformi/ekonomichne-zrostantnya/zemelna-reforma> (дата звернення: 18.07.2021).

² Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року : Закон України № 2697-VIII від 28.02.2019 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19>

³ Про оцінку земель : Закон України № 1378-IV від 27.05.2021 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

Так, згідно з відповідним Законом України⁴, вартість землі не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку. Водночас слід зазначити, що цей Закон України передбачає дію обмежень щодо мінімальної ціни на землі сільськогосподарського призначення до 2030 р.

Таким чином, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення є показником мінімальної вартості земельної ділянки при продажу. Вона проводиться відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 83, і «Порядку проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105. Загалом кінцева оцінка вартості земельних ділянок у масиві земель сільськогосподарського призначення залежить від комплексного впливу багатьох факторів.

В основу нормативної грошової оцінки землі закладено рентний дохід — ті гроші, які можна виручити від використання певної земельної ділянки. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні в гривнях за гектар для кожної з областей станом на 1 січня 2021 р. оприлюднена Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) на її сайті.

Розрахунки за даними Держгеокадастру загальної нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, що складається з суми доданків нормативної грошової оцінки ріллі, перелогів, багаторічних насаджень, сіножатей та пасовищ, показують, відповідно, мінімальну і максимальну вихідну (початкову) ціну земель сільськогосподарського призначення в Україні, яка коливається від 66 217 грн за гектар у Житомирській області (або 2210 дол. за гектар за перерахунком відповідно до паритетного курсу валют станом на 1 січня 2021 р.⁵) до 121 893 грн за гектар у Черкаській області (або 4069 дол. за гектар) (табл. 1). Тоді, за розрахунками, середня вартість гектара земель сільськогосподарського призначення в Україні становить 3139,5 грн, тобто трохи більше 3000 дол. (3139 дол.).

Отже, твердження, що ціна гектара землі сільськогосподарського призначення за нормативною грошовою оцінкою в регіонах України становить від 1000 до 2500 дол. (наприклад, [1; 2; 3; 4]), яке нині поширене в Інтернеті на спеціалізованих порталах з питань ринку землі, виявляється хибним, оскільки майже в півтора разу (1,4 разу) занижує фактичну мінімальну та максимальну вихідну (початкову) ціну гектара землі сільськогосподарського призначення. Доречно зазначити, що навіть серед фахових наукових публікацій зустрічається оцінка прогнозованої вартості гектара землі в 1500—1800 дол. [5]. Також помилково є дуже поширена в публічних джерелах думка, що стартова середня вартість гектара земель сільськогосподарського призначення з від-

⁴ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 552-IX від 31.03.2020 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

⁵ Офіційний курс гривні щодо долара США в середньому за 2020 р. становив 26,96 грн за 1 дол. (Офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період) / Національний банк України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://bank.gov.ua/files/Exchange_r.xls (дата звернення: 06.07.2021)).

Таблиця 1. Максимальна і мінімальна вихідна ціна земель сільськогосподарського призначення в областях України (згідно із загальною нормативною грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь) станом на 1 січня 2021 р.

Області	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Початкова (нижня) ціна земель
Черкаська:					
грн/га	33 646,00	74 144,37	8 454,87	5 648,03	121 893,27
дол./га	1 123,03	2 474,77	282,21	188,52	4 068,53
Житомирська:					
грн/га	21 411,00	35 646,33	5 072,92	4 089,95	66 217,2
дол./га	714,65	1 189,7974	169,32	136,51	2 210,2

Джерело: складено та розраховано авторами за: Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2021 (рівень за гектар) / Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/%D0%9D%D0%93%D0%9E_%D0%A1%D0%93_01_01_2021.xls; Офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період) / Національний банк України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://bank.gov.ua/files/Exchange_r.xls

криттям ринку землі орієнтовно складе 2000—2500 дол. [1; 4; 6], котра, як переконливо показують наведені розрахунки за даними Держгеокадастру, становить приблизно 3100 дол.

Слід наголосити, що викликають сумнів і прогнозні дані експертів Міністерства аграрної політики і Міністерства економіки України щодо подорожчання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, спираючись на які, в уряді анонсується, що протягом перших трьох — п'яти років роботи ринку землі ціна на неї зросте щонайменше удвічі, а впродовж п'яти — десяти років — від 2 до 5 разів⁶. Проте таке дво- або п'ятиразове зростання вартості землі відомий учений — фахівець з питань оцінки земель А.Г. Мартин, а також інші профільні фахівці вважають неможливим⁷.

У зв'язку з наведеними дискусивними думками логічно постає питання щодо чинників зміни ціни гектара землі сільськогосподарського призначення. Адже вартість земельної ділянки формується під впливом її технічних, економічних характеристик і юридичного статусу в процесі землеустрою, причому кожна ділянка є унікальною, а тому необхідно ретельно проаналізувати і врахувати всі чинники впливу на її вартість.

⁶ У Мінагро розповіли, як зросте ціна на землю з відкриттям ринку / Економічна правда. — 2021. — 02 лип. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.epravda.com.ua/news/2021/07/2/675549> (дата звернення: 11.07.2021); Ціна на землю зросте вдвічі протягом перших років роботи ринку — Шмигаль / Економічна правда. — 2021. — 25 трав. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.epravda.com.ua/news/2021/05/25/674220/> (дата звернення: 11.07.2021); Вартість землі може зростати у два — п'ять разів після запуску ринку — Шмигаль / Укрінформ. — 2021. — 11 трав. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3242980-vartist-zemli-moze-zrostati-udvat-raziv-pisla-zapusk-rinku-smigal.html> (дата звернення: 11.07.2021).

⁷ За скільки можна буде купити с/г землю після 1 липня / Мінфін. — 2021. — 28 трав. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/za-skolkomozhno-budet-kupit-sh-zemlyu-posle-1-iyulya/> (дата звернення: 11.07.2021).

Аналітичне опрацювання і узагальнення тематично відповідних до цієї проблематики публікацій дали змогу визначити, що на ціну землі впливають зональні, регіональні, соціально-демографічні, екологічні фактори, а також рівень розвитку відповідної законодавчої бази і фінансової системи, загальнополітичні та навіть глобальні чинники. Проведеною систематизацією комплексу чинників зміни ціни гектара землі сільськогосподарського призначення встановлено, що він утворений трьома основними групами. Перша — загальні чинники формування ціни земель сільськогосподарського призначення, друга — чинники підвищення ціни і третя — чинники зменшення ціни землі сільськогосподарського призначення (табл. 2).

Слід зазначити, що основними факторами впливу на ціну землі сільськогосподарського призначення є саме ті чинники її зміни, які наведені в першій групі, тобто загальні чинники формування ціни земель сільськогосподарського призначення (див. табл. 2). Ідеться про те, що вони є базовими для оцінювання вартості цих земель та їх ціноутворення, тоді як чинники другої і третьої груп зумовлюють, відповідно, зростання чи зменшення сформованої (визначеної) ціни певної земельної ділянки, утворюючи її остаточну, кінцеву ціну (звісно, за умови врахування перехресного впливу всіх зазначених чинників зміни ціни).

Розглядаючи наведені фактори впливу на ціну землі сільськогосподарського призначення, варто особливу увагу звернути на такий чинник як розмір доходу від споживання екосистемних послуг. Для розуміння цього чинника потрібно спочатку нагадати економічний сенс екосистемних послуг, що продукуються екосистемними активами, належними місцевій соціально-територіальній спільноті (наприклад, низовій — сільській територіальній громаді).

За офіційним міжнародним усталеним визначенням, наведеним у документі ООН, ФАО, Світового банку «Система еколого-економічного обліку 2012 р. — облік екосистем. Остаточний варіант» (The System of Environmental-Economic Accounting 2012 — Ecosystem Accounting. Final Draft), що був затверджений у березні 2021 р. Статистичною комісією ООН як базовий і фінальний, екосистемні послуги «є внесками екосистем у вигоди, які використовуються в економічній та іншій людській діяльності»⁸. Отже, внесками екосистемних послуг у загальний добробут є вигоди або доходи, які отримують споживачі цих послуг у вигляді сприятливого для життя і суспільного виробництва навколишнього природного середовища, наприклад, економічного прибутку від природогосподарської діяльності, якісних продуктів харчування, оздоровлення населення, культурологічного і естетичного задоволення, нових знань тощо.

Як засвідчують спеціальні дослідження, існує прямиий зв'язок між хорошим станом екосистем і продовольчою безпекою, поліпшенням здоров'я, накопиченням економічних активів, зниженням екологічних ризиків, більш

⁸ System of Environmental-Economic Accounting — Ecosystem Accounting. Final Draft / United Nations, European Union, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Organisation for Economic Cooperation and Development, World Bank Group. — New York, Version 5. — February 2021. — P. 335 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://unstats.un.org/unsd/statcom/52nd-session/documents/BG-3f-SEEA-EA_Final_draft-E.pdf

Таблиця 2. Фактори впливу на ціну землі сільськогосподарського призначення

Групи чинників впливу на ціну землі сільськогосподарського призначення	Перелік конкретизованих чинників зміни ціни землі сільськогосподарського призначення
<p><i>Група 1</i> Загальні чинники формування ціни земель сільськогосподарського призначення</p>	<p>Регіональні та зональні фактори: місце розташування земельної ділянки цільове призначення належність до певної категорії земель якість ґрунту індексація нормативної грошової оцінки за період від затвердження нормативів до дати проведення оцінки Прибутковість (дохід) і період окупності земельної ділянки; рівень дохідності подібних земельних ділянок розмір доходу від споживання екосистемних послуг (грошова вартість їх внеску) розмір орендної плати, яка сформувалася в регіоні банківська ставка за кредитами (чим вищою є банківська норма процента, тим нижчою є ціна на землю, і навпаки) витрати на виробництво продукції; операційні витрати (наприклад, на земельні поліпшення — наявність поливу) стан ринку нерухомості в районі розташування земельного наділу соціально-демографічні фактори (структура населення та рівень зайнятості; доходи населення; рівень розвитку сільських територій) екологічна ситуація (стан довкілля) регіону</p>
<p><i>Група 2</i> Чинники підвищення ціни земель сільськогосподарського призначення</p>	<p>Площа сформованих ділянок (наприклад, чим більшим є земельний масив, тим вищою є ціна за гектар) інфраструктура довкола ділянки (вигідне розташування в межах масиву, транспортне сполучення) попит і пропозиція (наприклад, чим меншою є пропозиція в районі, тим вищою є ціна ділянок, виставлених на продаж) економічні правила (сприятлива система оподаткування, інвестування; державна підтримка сільського господарства; субсидії аграріям, доступність кредитів (кредитування аграрних виробників); стабільність правил ведення бізнесу; високий рівень розвитку фінансової системи, прозорість документообороту; відсутність корупції на місцевому рівні тощо) сприятлива загальнополітична ситуація (геополітична і військова стабільність, корупційні ризики; робота правоохоронних органів) сприятлива екологічна ситуація (стан) (розташування в регіонах курортно-рекреаційного значення) глобальні чинники (зростання кількості населення, глобальної потреби в продовольстві)</p>

Закінчення табл. 2

Групи чинників впливу на ціну землі сільськогосподарського призначення	Перелік конкретизованих чинників зміни ціни землі сільськогосподарського призначення
<p><i>Група 3</i> Чинники зменшення ціни землі сільськогосподарського призначення</p>	<p>Законодавчі ускладнення при купівлі землі проблеми захисту прав власності на землю перешкоди для ведення агробізнесу (високі податки, відсутність вагової державної підтримки, адміністративний тиск, корупція) обмежений доступ до кредитних ресурсів, можливостей інвестування низька прибутковість; довгий період окупності вкладених коштів; значні операційні витрати несприятлива інфраструктура довкола ділянки несприятлива екологічна ситуація (стан) (розташування в межах зон радіаційного забруднення тощо) зміни клімату (погіршення кліматичних умов ведення сільського господарства)</p>

Джерело: розроблено авторами.

безпечним життям. До речі, у цих дослідженнях також акцентовано на важливості такого зв'язку для життєдіяльності в першу чергу незаможного населення, оскільки природні ресурси і блага, послуги екосистем є повсякденним важливим джерелом добробуту малозабезпечених верств населення, тоді як природоруйнівна господарська діяльність, що спричиняє детеріорацію екосистем та їх послуг, створює небезпеку збереження і посилення хронічної бідності (детальніше — [7]). Зважаючи на низький рівень заможності населення України, встановлений зв'язок, безперечно, має бути врахований при опрацюванні державних соціально-економічних стратегій, програм, планів, проте є сумніви, що про нього взагалі чули можновладці.

Більше того, деякі науковці, підкреслюючи економічний сенс екосистемних послуг, навіть ототожнюють їх з поняттям економічних вигід, наголошуючи: «Екосистемні послуги — це економічні вигоди, які отримують економічні суб'єкти від використання наявних функцій екосистем, а також таких, що утворюються внаслідок генерування, відновлення, підтримки, регулювання екосистемних процесів, які формуються внаслідок цілеспрямованої діяльності тих або інших суб'єктів господарювання різних форм власності та рівнів ієрархічного управління» [8, с. 106]. Отже, вихідним і провідним у визначенні екосистемних послуг є поняття саме їх економічного внеску в добробут місцевої спільноти, тобто продукування економічних вигід для споживачів функцій та послуг, що забезпечуються локальними екосистемами. Таке розуміння дає змогу не лише ідентифікувати спектр екосистемних послуг з позиції їх господарської доцільності, а й включити їх як товар в економічний обіг, а надалі — й у систему прийняття економічних рішень починаючи з вихідного (низового) рівня суб'єктів природокористування — територіальних громад.

Продуцентами екосистемних послуг є екосистемні активи, причому, як наголошено в міжнародному глосарії з еколого-економічного обліку, «екосистемні активи забезпечують екосистемні послуги або з одного екосистемного активу, або з кількох екосистемних активів, що діють спільно»⁹. Попередньо проведеним авторським дослідженням доведено і встановлено: екосистемні активи територіальних громад — це сукупність нагромаджених і функціонуючих природних активів, що надають екосистемні послуги і мають грошову вартість, створюючи матеріальну і нематеріальну вигоди територіальній громаді як суб'єкту природокористування в результаті права власності на них протягом певного періоду часу. Право власності територіальних громад на екосистемні активи як на об'єкти права комунальної власності реалізується їх присвоєнням, володінням, розпорядженням і використанням у сукупності чи в окремих часткових проявах цього права, а також згідно з положеннями вітчизняної правової бази щодо права власності на природні об'єкти. Отже, екосистемним активам територіальних громад притаманний сутнісний дуалізм, який полягає в тому, що ці активи одночасно є і природним, і специфічним економічним активом [9].

Визначившись з економічним сенсом екосистемних послуг і поняттям екосистемного активу територіальної громади, для доказовості впливу розміру доходу від споживання екосистемних послуг на формування ціни земель сільськогосподарського призначення скористаємося результатами авторського монетарного обчислення внеску (економічної цінності) двох видів екосистемних послуг ґрунтів місцевого екосистемного активу — регулюючої послуги з утримання вуглецю в ґрунті (soil quantity regulation service), яка надається ґрунтами земель природного зростання сільськогосподарських культур¹⁰, і забезпечуючої послуги з постачання врожаю (crop provisioning service)¹¹, яка надається ґрунтами земель сільськогосподарського призначення екосистемного активу¹² територіальної громади с. Семенівка Богородатненської ОТГ Первомайського району Миколаївської області [15].

Насамперед варто зазначити, що проведеним дослідженням обґрунтовано і розкрито базові групи екосистемних активів з притаманними їм основними біотичними компонентами, серед яких виокремлено базову групу «землі природного зростання сільськогосподарських культур». Основними біотичними компонентами цієї базової групи екосистемного активу є: рілля; полезахисні смуги на землях сільськогосподарського призначення; природні луки; сіножаті; пасовища (вигони, пасовищні угіддя) [10]. При цьому доречно нагадати, що площі земель багаторічних насаджень виключено з розрахунку загальної площі земель природного зростання сільськогосподарських культур

⁹ Frequently Asked Questions: What are ecosystem assets? / System of Environmental-Economic Accounting [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://seea.un.org/content/frequently-asked-questions> (дата звернення: 11.07.2021).

¹⁰ Землі природного зростання сільськогосподарських культур складають сільськогосподарські угіддя (без багаторічних насаджень), у тому числі рілля, перелоги, сіножаті та пасовища, а також землі, зайняті полезахисними смугами на землях сільськогосподарського призначення, і землі, вкриті чагарниковою рослинністю природного походження.

¹¹ Вказано офіційно прийняті англійські назви досліджуваних екосистемних послуг ґрунтів.

¹² Землі сільськогосподарського призначення екосистемного активу складають сільськогосподарські угіддя (рілля, перелоги, сіножаті та пасовища), але без багаторічних насаджень.

екосистемного активу, оскільки багаторічні насадження як біологічно культивовані не входять до складу основних біотичних компонентів базових груп екосистемних активів згідно з міжнародною установчою класифікацією екологічних активів і відносяться не до екосистемних, а до екологічних активів¹³.

Також слід зазначити, що, відповідно до останнього офіційного міжнародно усталеного визначення переліку основних видів екосистемних послуг («кошика екосистемних послуг») та їх складових, серед них віднаходиться декілька тих екосистемних послуг, які надаються ґрунтами екосистемного активу, котрі, на наш погляд, безпосередньо впливають на формування доходу від споживання екосистемних послуг. Це, по-перше, забезпечуючі послуги, зокрема: 1.1) екосистемні послуги з постачання врожаю; 1.2) екосистемні послуги з постачання культур, що використовуються для виробництва кормів для худоби (наприклад, сіна, соєвого борошна) (grazed biomass provisioning services), а по-друге, регулюючі послуги, зокрема: 2.1) послуги з якості ґрунтів (утримання вуглецю в ґрунті); 2.2) послуги з утримання ґрунту та осаду (soil and sediment retention services)¹⁴. Конкретно регулюючі послуги з утримання вуглецю в ґрунті (якості ґрунтів) — «це внесок екосистеми в розкладання органічних і неорганічних матеріалів, а також у родючість і характеристики ґрунтів»¹⁵. Відповідно, забезпечуючі екосистемні послуги з постачання врожаю — «це внесок екосистеми в зростання культурних рослин, які збираються економічними одиницями для різних цілей, включаючи виробництво продуктів харчування та клітковини, кормів та енергії»¹⁶.

Доречно наголосити на тому, що саме з огляду на існуючі методологічні, методичні та статистичні вихідні можливості здійснення прикладних розрахунків щодо розміру доходу від споживання екосистемних послуг, які надаються ґрунтами конкретного місцевого екосистемного активу, і було обрано для обчислення їх внеску вищеозначені два види екосистемних послуг — регулюючу послугу з утримання вуглецю в ґрунті та забезпечуючу послугу з постачання врожаю.

Опрацювання зарубіжної фахової літератури з проблематики методів і параметризації екосистемних послуг ґрунтів дало змогу вибудувати логічну послідовність визначення внесків обраних екосистемних послуг, а саме: за першим дослідницьким кроком провести формалізацію розрахунку вартостей, а за другим — безпосередню параметризацію внесків.

Отже, розглянемо в загальних рисах алгоритми проведених розрахунків. За першим кроком, керуючись існуючими в наукових джерелах методами оцінки екосистемних послуг ґрунтів сільськогосподарських угідь (наприклад,

¹³ System of Environmental-Economic Accounting 2012 — Experimental Ecosystem Accounting / United Nations, European Union, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Organisation for Economic Cooperation and Development, World Bank Group. — New York, 2014. — P. 156 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://unstats.un.org/unsd/envaccounting/seeaRev/eea_final_en.pdf

¹⁴ System of Environmental-Economic Accounting — Ecosystem Accounting. Final Draft / United Nations, European Union, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Organisation for Economic Cooperation and Development, World Bank Group. — New York, Version 5. — February 2021. — P. 126—128 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://unstats.un.org/unsd/statcom/52nd-session/documents/BG-3f-SEEA-EA_Final_draft-E.pdf

¹⁵ Там само. — P. 127.

¹⁶ Там само. — P. 126.

[11, с. 96; 12]), підсумкову вартість внеску регулюючої екосистемної послуги ґрунту з утримання вуглецю нами запропоновано визначати за формулою

$$V = P \cdot R, \quad (1)$$

де V — вартість внеску регулюючої екосистемної послуги ґрунту з утримання вуглецю (value of soil quantity regulation service), євро, дол. або грн; P — ціна 1 т вуглецю, що міститься в ґрунті (price of 1 ton of carbon contained in the soil), євро, дол. або грн; R — запаси органічного вуглецю в ґрунтах природного зростання сільськогосподарських культур (reserves of organic carbon in the soils of natural growth of agricultural crops), т.

У свою чергу, ціну 1 т вуглецю, що міститься в ґрунті (P), розраховано за рівнянням

$$P = CD \cdot A, \quad (2)$$

де CD — депонування вуглекислого газу (carbon dioxide deposition) 1 т вуглецю, що міститься в ґрунті, т; A — середня ринкова ціна на викиди двоокису вуглецю (average market price for CO_2 emissions), євро або дол.

Запаси органічного вуглецю в ґрунтах природного зростання сільськогосподарських культур (R) розраховано за формулою

$$R = H \cdot L, \quad (3)$$

де H — запас гумусу (humus reserve)¹⁷, т/га; L — площа земель природного зростання сільськогосподарських культур (land area of natural growth of agricultural crops), га; i — певний вид територіальної громади (села, селища або добровільного об'єднання, відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування» і ст. 140 Конституції України).

За другим кроком алгоритму шляхом послідовних авторських розрахунків відповідно до наведених формул здійснено вартісну оцінку внеску регулюючої екосистемної послуги ґрунту з утримання органічного вуглецю земель природного зростання сільськогосподарських культур екосистемного активу територіальної громади с. Семенівка, а саме: у 2020 р. він становив 4 504 283 571 грн (у доларовому еквіваленті — 150 343 243 дол.). Перерахунок вартості внеску цієї послуги в гривнях за гектар і в доларах за гектар показав, відповідно, такі величини: 1 106 458,9 грн/га і 36 931,1 дол./га.

Далі, згідно з алгоритмізацією здійснення прикладних розрахунків щодо розміру доходу від споживання екосистемних послуг ґрунтів, авторами послідовно проведено грошову оцінку забезпечуючої екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається землями сільськогосподарського призначення. Зокрема, скориставшись оцінкою грошових значень для кожної екосистемної послуги на біом, які здійснені групою провідних учених світового рівня під керівництвом Р. Дегрюта і Р. Констанци [14, р. 256; 15, р. 54], і застосувавши вибіркового метод і метод трансферу вартості, обчислено внесок цієї послуги в загальний дохід територіальної громади с. Семенівка. Так, за розрахунками, у 2020 р. він становив 41 224 780 грн (у доларовому еквіваленті — 1 375 994,66 дол.). Перерахунок вартості внеску забезпечуючої екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається землями сільськогосподарсько-

¹⁷ Запаси гумусу — величина, яка характеризує його вміст у генетичному горизонті або будь-якому шарі ґрунту в розрахунку на певну площу [13, с. 97].

го призначення в гривнях за гектар і в доларах за гектар, показав, відповідно, такі величини: 11 575 400 грн/га і 386 363 дол./га¹⁸. Отже, загальний внесок цих двох послуг ґрунтів екосистемного активу територіальної громади с. Семенівка у 2020 р. становив 4 545 508 371 грн, а в доларовому еквіваленті — 151 719 238 дол., або 1 118 034 300 грн/га і 37 317 460 дол./га.

Варто наголосити, що проведені розрахунки показують вражаючі за величиною, але достовірні цифри внеску двох видів екосистемних послуг ґрунтів. Зрозуміло, що в нинішніх стартових умовах відкриття ринку землі в Україні наведені цифри не враховуватимуться насамперед через неможливість практичного включення їх у ціну, оскільки проведення таких розрахунків потребує в першу чергу спеціальних знань та відповідних дій, незважаючи вже на нерозвинутість ринкових земельних відносин, неможливість населення та інші неадекватні чи несприятливі умови. Проте очевидно є доказовість впливу на формування ціни гектара землі сільськогосподарського призначення такого вагомого, але поки що масштабно не оціненого чинника, як розмір доходу від споживання екосистемних послуг.

Доречно зазначити, що Миколаївська область належить до Степової зони України, в якій чорноземи звичайні (типові) становлять основний фон ґрунтового покриву з середнім вмістом гумусу (3,24%)¹⁹, причому землі територіальної громади с. Семенівка визначаються як чорноземи звичайні середньогумусні класу чорноземи звичайні на лесових породах²⁰. Отже, по Миколаївській області ґрунти земель сільськогосподарського призначення є однотипними. Це, у свою чергу, дає підстави для здійснення гіпотетичної екстраполяції вартості внеску забезпечуючої екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається чорноземними ґрунтами земель сільськогосподарського призначення екосистемного активу територіальної громади с. Семенівка Миколаївської області, на розмір початкової ціни земель сільськогосподарського призначення екосистемного активу Миколаївської області. Внаслідок цього отримуємо значно здорожену, проте більш реальну орієнтовну ціну гектара землі сільськогосподарського призначення цього виду для даного регіону з урахуванням розміру доходу від споживання означеної екосистемної послуги чорноземного ґрунту (табл. 3).

Вихідна (початкова) ціна земель сільськогосподарського призначення екосистемного активу Миколаївської області визначається сумою доданків нормативної грошової оцінки ріллі, перелогів, сіножатей та пасовищ цього регіону (без багаторічних насаджень) у грн за гектар, виходячи з даних Держгеокадастру²¹, а також у дол. за гектар після відповідного перерахунку

¹⁸ Для довідки: загальна площа земель природного зростання сільськогосподарських культур (без земель багаторічних насаджень) екосистемного активу територіальної громади с. Семенівка становить 4070,9 га; у тому числі їх складова — загальна площа земель сільськогосподарського призначення — 3561,4 га.

¹⁹ Національна доповідь про стан родючості ґрунтів України / Мінагрополітики, Центрдержродючість, НААНУ, ННЦ ПА імені О.Н. Соколовського, НУБіП. — К., 2010. — С. 10 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.iogu.gov.ua/wp-content/uploads/2013/07/stan_gruntiv.pdf

²⁰ Там само; Карта ґрунтів України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://super-agronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy> (дата звернення: 14.07.2021).

²¹ Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2021 (гривень за гектар) / Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/%D0%9D%D0%93%D0%9E_%D0%A1%D0%93_01_01_2021.xls (дата звернення: 14.07.2021).

в доларовому еквіваленті (табл. 3). Орієнтовна ж ціна земель сільськогосподарського призначення з урахуванням екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається землями сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу, визначається сумою початкової ціни земель сільськогосподарського призначення (без багаторічних насаджень) цього регіонального екосистемного активу (сумарною нормативною грошовою оцінкою ріллі, перелогів, сіножатей і пасовищ Миколаївської області) та вартості внеску екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається землями сільськогосподарського призначення його екосистемного активу (без багаторічних насаджень).

Отже, за розрахунковими даними табл. 3, орієнтовна ціна земель сільськогосподарського призначення (без багаторічних насаджень) Миколаївської області з урахуванням вартості екосистемної послуги з постачання

Таблиця 3. Орієнтовна ціна земель сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу Миколаївської області з урахуванням розміру доходу від споживання екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається чорноземними ґрунтами земель сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу, станом на 1 січня 2021 р.

Область	Початкова ціна земель сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу як сума доданків нормативної грошової оцінки ріллі з перелогами, сіножатей та пасовищ без багаторічних насаджень	Вартість внеску екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається чорноземними ґрунтами земель сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу	Орієнтовна ціна земель сільськогосподарського призначення (без багаторічних насаджень) з урахуванням екосистемної послуги з постачання врожаю, що надається чорноземними ґрунтами земель сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу
Миколаївська: грн/га	41 094,09 (27 038,00 + + 8 213,30 + 5 842,79)	11 575 400	11 616 494,09 (41 094,09 + 11 575 400)
дол./га	1 371,63 (902,46 + 274,14 + + 195,02)	386 363	387 734,63 (1 371,63 + 386 363)

Джерело: розраховано авторами за: Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2021 р. (гривень за гектар) / Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/%D0%9D%D0%93%D0%9E_%D0%A1%D0%93_01_01_2021.xls; Офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період) / Національний банк України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://bank.gov.ua/files/Exchange_r.xls; Веклич О.О. Методи і параметризація оцінювання екосистемних послуг ґрунтів місцевого екосистемного активу (на прикладі територіальної громади с. Семенівка Благодатненської об'єднаної територіальної громади Первомайського району Миколаївської області) : Звіт про науково-дослідну роботу по темі НДР III-33-20 «Оцінювання екосистемних активів територіальних громад» (державний реєстраційний № 0119U002881) за II квартал 2021 р. / ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України», 2021.

врожаю, що надається землями сільськогосподарського призначення регіонального екосистемного активу, виявляється вищою за її початкову ціну майже в 300 разів (у 283 рази). Наведений приклад свідчить не лише про потужний потенціал підвищення нинішньої ціни землі сільськогосподарського призначення в регіонах України, а й про фактичну неготовність стартових цінових позицій відкриття ринку землі в Україні насамперед через невідповідність її нинішньої початкової ціни об'єктивним соціально-економічним реаліям.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи проведене дослідження, варто наголосити на такому.

По-перше, наведені розрахунки вихідної (початкової) ціни землі сільськогосподарського призначення в Україні, відповідно до даних Держгеокадастру щодо нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь по областях України станом на 1 січня 2021 р., виявляють, що стартова середня вартість гектара земель сільськогосподарського призначення з відкриттям ринку землі в Україні становить трохи більше 3000 дол. (3 139 500 грн/га). Таким чином, доведено помилковість оцінки стартової середньої вартості гектара земель сільськогосподарського призначення орієнтовно в 2000—2500 дол.

По-друге, зважаючи на те, що ціна землі формується під впливом комплексу чинників зміни вартості земельної ділянки, для більш чіткого розуміння їх дії запропоновано класифікацію чинників зміни ціни гектара землі сільськогосподарського призначення, яку структуровано в три групи: 1) загальні чинники формування ціни земель сільськогосподарського призначення; 2) чинники підвищення ціни; 3) чинники зменшення ціни землі сільськогосподарського призначення, які відповідно конкретизовані та розкриті.

По-третє, уперше представлено й розкрито такий чинник формування ціни сільськогосподарської землі як розмір доходу від споживання екосистемних послуг. Значущість цього чинника полягає в його впливі на величину нормативної грошової оцінки, яка, у свою чергу, далі впливає на ринкову ціну. Вагомість цього чинника доведено результатами грошового оцінювання внеску двох видів екосистемних послуг ґрунтів земель сільськогосподарського призначення місцевого екосистемного активу Миколаївської області — регулюючої послуги з утримання вуглецю в ґрунті, яка надається ґрунтами земель природного зростання сільськогосподарських культур, і забезпечуючої послуги з постачання врожаю, яка надається ґрунтами земель сільськогосподарського призначення.

По-четверте, дане дослідження акцентує увагу фахівців і можновладців на нагальності та необхідності ретельного врахування всіх чинників зміни ціни землі сільськогосподарського призначення та їх перехресного впливу на неї. Інакше замість науково обґрунтованого, статистично достовірного визначення розміру ціни землі сільськогосподарського призначення в регіонах України через хибність стартових чи орієнтовних її розрахунків ризикуємо отримати ще одну загрозу розгортання і без того надто уразливого зародкового ринку землі в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Редіх Е. Скільки коштуватиме земля після відкриття ринку / Бизнес Цензор. — 2020. — 13 квіт. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://biz.censor.net/resonance/3187912/sklki_koshtuvatime_zemlya_psllya_vdkrittya_rinku (дата звернення: 11.07.2021).
2. Юрченко Е. Ціна на землю: що очікувати з 1 липня / Економічна правда. — 2021. — 28 чер. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/06/28/675386/> (дата звернення: 11.07.2021).
3. Стаджи Д. Ринок землі в Україні. Хто і як зможе продавати і купувати гектари з 1 липня / dsnews.ua. — 2021. — 25 чер. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.dsnews.ua/ukr/economics/rynok-zemli-v-ukraine-kto-i-kak-smozhet-prodavati-i-pokupat-gektary-s-1-iyulya-25062021-429289> (дата звернення: 11.07.2021).
4. Нечипоренко М. Стоимость земли после запуска рынка составит \$2,2—2,5 тысячи за гектар / the page. — 2021. — 01 лип. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://thepage.ua/news/prognoz-cen-na-zemlyu-do-2022-goda> (дата звернення: 11.07.2021).
5. Фартушний І.Д., Черепинець В.М. Економіко-математичне моделювання ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні // Актуальні проблеми економіки та управління. — 2021. — № 15 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://are.fmm.kpi.ua/article/view/217431/217348>
6. Ерман Г. Міністр агрополітики Лещенко: скільки коштуватиме земля і чому станеться великий вибух / BBC News Україна. — 2021. — 01 лип. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://www.bbc.com/ukrainian/features-57654937> (дата звернення: 11.07.2021).
7. Веклич О.О. Базові інноваційні підходи до формування компенсаційного механізму відшкодування збитків від погіршення/знищення екосистемних послуг // Ефективна економіка. — 2019. — № 5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7025>. DOI: 10.32702/2307-2105-2019.5.1
8. Мішенін Є.В., Олійник Н.В. Розвиток ринку екосистемних послуг як напрямок посткризового зростання економіки України // Механізм регулювання економіки. — 2010. — № 3. — Т. 3. — С. 104—116 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/8081>
9. Веклич О.О. Сутнісна характеристика екосистемних активів територіальних громад // Ефективна економіка. — 2020. — № 5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7888> (doi: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.5.17>).
10. Веклич О.О. Структурна характеристика комплексу ключових методів оцінювання екосистемних активів місцевих територіальних громад // Ефективна економіка. — 2021. — № 5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8870> (doi: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2021.5.1>).
11. Артеменков А.И., Медведева О.Е., Соловьева С.В. Оценка стоимости земли в системе национальных счетов : курс лекций. — М., 2015. — 111 с. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://anohraniteli.ru/upload/medvedevao.pdf>
12. Стеценко А.В. Почвы. Запасы органического углерода в сельскохозяйственных почвах / Влияние глобального изменения климата и Киотского протокола на развитие защитного земледелия : семинар (Москва 14 марта 2005 г.) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://rudocs.exdat.com/docs/index-220303.html>
13. Околелова А.А., Желтобрюхов В.Ф., Егорова Г.С. Экологическое почвоведение и законы экологии : учеб. пособие. — Волгоград, ВГАУ-ВолгГТУ, 2017. — 216 с. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://monographies.ru/en/book/view?id=781>
14. Costanza R., d'Arge R., de Groot R. et al. The value of the world's ecosystem services and natural capital // Nature. — 1997. — No. 387 (6630). — P. 253—260 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : https://www.biodiversity.ru/programs/ecoservices/library/common/doc/Costanza_1997.pdf
15. de Groot R., Brander L., der Ploeg S., Costanza R. et al. Global estimates of the value of ecosystems and their services in monetary units // Ecosystem Services. — 2012. — Vol. 1 (1). — P. 50—61

[Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S2212041612000101?token=6F11473827CD90603F816D24CC103645BB431D88A68336421CE3C7AA8BEBC978EEE807C3193384EF956617EA02D2EF15&originRegion=eu-west-1&originCreation=20210615174807>

Стаття надійшла 19.07.2021

REFERENCES

1. Redikh E. How Much Will the Land Cost After the Market Opens. *Business Censor*, April 13, 2020, available at: https://biz.censor.net/resonance/3187912/skllki_koshtuvatime_zemlya_psllya_vdkrittya_rinku (accessed on: 11.07.2021) [in Ukrainian].
2. Yurchenko E. The Price of Land: What to Expect from July 1. *Ekonomichna Pravda*, June 28, 2021, available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/06/28/675386/> (accessed on: 11.07.2021) [in Ukrainian].
3. Stadzhi D. Land Market in Ukraine. Who and How Will Be Able to Sell and Buy Hectares From July 1. *dsnews.ua*, June 25, 2021, available at: <https://www.dsnews.ua/ukr/economics/rynok-zemli-v-ukraine-kto-i-kak-smozhet-prodavati-pokupat-gektary-s-1-iyulya-25062021-429289> (accessed on: 11.07.2021) [in Ukrainian].
4. Nechyporenko M. The Cost of Land After the Launch of the Market Will Be \$2.2-2.5 Thousand Per Hectare. *the page*, July 1, 2021, available at: <https://thepage.ua/news/prognoz-cen-na-zemlyu-do-2022-goda> (accessed on: 11.07.2021) [in Russian].
5. Fartushny I., Cherepynets V. Economic and mathematical modeling of the agricultural land market in Ukraine. *Actual Problems of Economics and Management*, 2021, No. 15, available at: <http://ape.fmm.kpi.ua/article/view/217431/217348> [in Ukrainian].
6. Erman G. Minister of Agrarian Policy Leshchenko: How Much Will the Land Cost and Why Will There Be a Big Explosion. *BBC News Ukraine*, July 1, 2021, available at: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-57654937> (accessed on: 11.07.2021) [in Ukrainian].
7. Veklych O. Basic innovative approaches to the formation of a compensative mechanism for damages from deterioration/destruction of ecosystem services. *Efficient Economy*, 2019, No. 5, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7025> (doi: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2019.5.1>) [in Ukrainian].
8. Mishenin Ye., Oliynyk N. Development of the ecosystem services market as a direction of post-crisis growth of Ukraine's economy. *Mechanism of Economic Regulation*, 2010, No. 3, Vol. 3, pp. 104-116, available at: <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/8081> [in Ukrainian].
9. Veklych O. Essential characteristic of ecosystem assets of territorial communities. *Efficient Economy*, 2020, No. 5, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7888> (doi: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.5.17>) [in Ukrainian].
10. Veklych O. Structural characteristic of the complex of key methods of assessment of ecosystem assets of local territorial communities. *Efficient Economy*, 2021, No. 5, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8870> (doi: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2021.5.1>) [in Ukrainian].
11. Artemenkov A., Medvedeva O., Solovieva S. Assessment of Land Value in the System of National Accounts. Moscow, 2015, available at: <http://anohraniteli.ru/upload/medvedevao.pdf> [in Russian].
12. Stetsenko A.V. Soils. Organic carbon stocks in agricultural soils, in: Impact of global climate change and the Kyoto Protocol on the development of protective agriculture. March 14, 2005, Moscow, available at: <http://rudocs.exdat.com/docs/index-220303.html> [in Russian].
13. Okolelova A., Zheltobryukhov V., Yegorova G. Ecological Soil Science and the Laws of Ecology. Volgograd, Volgograd State Agricultural University, 2017, available at: <https://monographies.ru/en/book/view?id=781> [in Russian].
14. Costanza R., d'Arge R., de Groot R. et al. The value of the world's ecosystem services and natural capital. *Nature*, 1997, No. 387 (6630), pp. 253-260, available at: https://www.biodiversity.ru/programs/ecoservices/library/common/doc/Costanza_1997.pdf

15. de Groot R., Brander L., der Ploeg S., Costanza R. et al. Global estimates of the value of ecosystems and their services in monetary units. *Ecosystem Services*, 2012, Vol. 1 (1), pp. 50-61, available at: <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S2212041612000101?token=6F11473827CD90603F816D24CC103645BB431D88A68336421CE3C7AA8BEB978EEE807C3193384EF956617EA02D2EF15&originRegion=eu-west-1&originCreation=20210615174807>

Received on July 19, 2021

Oksana Veklych, Dr. Sci. (Econ.), Professor,
Principal Researcher of the Department of Ecosystem
Assessment of Natural Resource Potential
Institute of Environmental Economics and Sustainable
Development of the NAS of Ukraine
60, Tarasa Shevchenka Blvd., Kyiv, 01032, Ukraine
Yevheniia Boiko, Dr. Sci. (Econ.), Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Management
Admiral Makarov National University of Shipbuilding
9, Heroiv Stalinhrada Ave., Mykolaiv, 54025, Ukraine

THE PRICE OF AGRICULTURAL LAND, TAKING INTO ACCOUNT THE COST OF ECOSYSTEM SERVICES OF SOILS

According to the latest data of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre on the normative monetary valuation of farmland in the regions of Ukraine, the results of calculations of the minimum and maximum initial price of agricultural land in Ukraine are given, as well as the average cost per hectare, which is almost one and a half times higher than their approximate starting value, announced with the opening of the domestic land market. The classification of factors of change of the price of hectare of agricultural land structured in three groups is proposed and accordingly specified: i) general factors of formation of the price of agricultural lands; ii) factors of price increase; iii) factors reducing the price of agricultural land. For the first time, such a factor in the formation of the price of agricultural land as the amount of income from the consumption of ecosystem services is presented and revealed. The importance of this factor is proved by the results of monetary assessment of the contribution of two types of ecosystem services of agricultural soils of local ecosystem assets of the Mykolayiv Oblast: regulatory services for soil carbon retention provided by the soils of lands of natural growth of agricultural crops, and providing services for the supply of crops provided by the soils of agricultural lands.

The results of hypothetical extrapolation of the value of the contribution of the providing ecosystem service for crop supply, which produced by chernozem soils of agricultural lands of the ecosystem assets of the territorial community of Semenivka village of Mykolayiv Oblast to the size of the initial value of agricultural lands of the regional ecosystem assets of the Mykolayiv Oblast are given. As a result, a much more expensive, but more realistic indicative price per hectare of land for the region is obtained, taking into account the amount of income from the use of such an ecosystem service of chernozem soil. It is concluded that there is a strong potential for growth of agricultural prices in the regions of Ukraine, as well as the actual unpreparedness of the starting price positions of the land market in Ukraine, primarily due to inconsistency of the current initial land price with objective socio-economic realities.

Keywords: *land market; price of agricultural land; factor influencing the price of agricultural land; ecosystem services, ecosystem assets; ecosystem soil services of a local ecosystem asset; Mykolayiv Oblast.*