

Оцінка ступеня ліквідності земель сільськогосподарського призначення

Оцінка ступеня ліквідності земельних ділянок необхідна при створенні ринку землі як об'єкта нерухомості. У статті на підставі аналізу існуючого методичного забезпечення запропонована методика визначення коефіцієнта ліквідності земель сільськогосподарського призначення, представлена шкала оцінки. На прикладі показано, як можна визначити і порівнювати ступінь ліквідності земельних ділянок.

Evaluation of liquidity degree of agricultural land is required while establishing land market as an object of real estate. In the article the approach for determination of liquidity coefficient of agricultural land and its evaluation scale are proposed on the analysis of available methodical materials. The examples of determination and comparison of liquidity degrees of agricultural land are given.

Земельна реформа – важлива складова економічних перетворень, що відбуваються в Україні. Практичне її здійснення, впровадження різних форм власності на землю, формування ринку землі потребують економічного механізму регулювання земельних відносин, необхідним елементом якого є оцінка ступеня ліквідності земель.

Включення землі в ринковий обіг потребує оцінки її ліквідності як нерухомого майна. Видача кредитів під заставу теж потребує цієї оцінки.

Нерухоме майно, взагалі, належить до низьколіквідних активів, але ця низьколіквідність різна для різної нерухомості (земельна ділянка в приміській зоні великого міста є, як правило, ліквіднішою порівняно із земельною ділянкою, розташованою у віддаленій сільській місцевості).

Слід мати на увазі, що ліквідність нерухомого майна залежить значного мірою від запрошуваної ціни на нього: якщо запрошувана ціна ділянки в приміській зоні становитиме 5 тис. USD/га, а земельної ділянки біля віддаленого хутору 50 грн./га, друга може виявитись ліквіднішою за першу.

Крім того, земля як об'єкт нерухомості має суттєві відмінності від інших нерухомих активів, які впливають на її ліквідність. Це родючість, що зумовлена в першу чергу вмістом гумусу й елементів живлення ґрунту, внесення органічних і мінеральних добрив, механічний склад ґрунту, еродованість, нахил рельєфу, екологічний стан та ін.

При створенні ринку землі виникає багато проблем: удосконалення грошової оцінки зе-

мель, оцінка ступеня ліквідності земельних ділянок, створення спеціальних установ (земельні біржи, банки та інші), тобто створення системи, яка б забезпечувала обіг землі як об'єкта нерухомості. Однією з таких проблем є недосконале методичне забезпечення, зокрема при оцінці ліквідності земельних ділянок. Тому метою цієї роботи є розробка пропозицій щодо вдосконалення методичного забезпечення з цього питання з врахуванням особливостей земельних ресурсів.

У вітчизняній науковій літературі почали розробляти актуальне питання оцінки ліквідності земель. Зокрема, розроблена у Національному аграрному університеті методика визначення ліквідності земельних ділянок сільськогосподарського призначення в залежності від їх якісних характеристик [1]. У табл. 1 відображено результати оцінки ліквідності.

Оцінка характеристик проводилась за природометричними моделями “Земля”, “Сінокіс” і “Пасовища”.

Модель “Земля” описує вплив основних факторів на родючість ріллі та ренту, яку вона приносить. Модель враховує основні агрохімічні характеристики ґрунту, волого- і теплозабезпеченість земельної ділянки, інтенсивність ерозії, зручність ділянки для обробітки, її екологічний стан і місцезнаходження тощо. Моделі “Сінокіс” та “Пасовище” визначають ті ж залежності стосовно кормових угідь.

Таблиця 1

**Ліквідність земельних ділянок сільськогосподарського призначення
в залежності від їх якісних характеристик***

Оцінка родючості B_p , бали			Оцінка інших характеристик (місцерозташування, екологічний стан, зручність для обробітку тощо), відношення комплексної оцінки B_K до оцінки родючості B_p , коефіцієнт				
Рілля	Сінокоси	Пасовища	До 0,85 включно	Від 0,85 до 0,95 включно	Від 0,95 до 1,05 включно	Від 1,05 до 1,15 включно	Понад 1,15
До 60 включно	До 25 включно	До 15 включно	Застава не-доцільна	Доцільність застави сумнівна	Доцільність застави сумнівна	Низька	Нижчесьредня
Від 60 до 70 включно	Від 25 до 30 включно	Від 15 до 20 включно	Доцільність застави сумнівна	Доцільність застави сумнівна	Низька	Нижчесьредня	Нижчесьредня
Від 70 до 80 включно	Від 30 до 35 включно	Від 20 до 25 включно	Доцільність застави сумнівна	Низька	Нижчесьредня	Нижчесьредня	Середня
Від 80 до 90 включно	Від 35 до 45 включно	Від 25 до 30 включно	Низька	Нижчесьредня	Нижчесьредня	Середня	Середня
Понад 90	Понад 40	Понад 30	Нижчесьредня	Нижчесьредня	Середня	Середня	Вищесьредня

* Оцінка характеристик проводилась за природометричними моделями “Земля”, “Сінокіс” і “Пасовища”.

Оцінка ріллі та кормових угідь проводиться у балах: окремо оцінка родючості B_p , окремо – комплексна оцінка B_K , яка, крім родючості, враховує місцерозташування земельної ділянки, її екологічний стан, зручність для обробітку та інші рентоутворюючі фактори і пропорційна земельній ренті. Враховується дуже багато факторів, зокрема, у моделі “Земля” (6-та версія) їх тридцять п’ять.

Оцінка ліквідності на підставі природометричних моделей дає високу точність і надійність результатів, але існують деякі незручності при користуванні нею: великий обсяг початкових параметрів, для отримання деяких з них потрібна інформація із спеціалізованих установ або необхідні додаткові спеціальні дослідження, тому що вони швидко змінюються.

Тому автором пропонується більш спрощена методика, яка може використовуватися власниками земельних ділянок, банківськими установами і дає достатньо надійні результати.

Для оцінки ліквідності земельних ділянок вводиться показник – коефіцієнт ліквідності K_L , який визначається за формулою

$$K_L = \frac{B_D}{100} \cdot K_P \cdot K_M \cdot K_C \cdot K_G, \quad (1)$$

де B_D – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів земельної ділянки; K_P – коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельної ділянки відносно пунктів здачі продукції; K_M – коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельних

ділянок приміських зон великих міст; K_C – коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельних ділянок за інженерно-геологічними та санітарно-гігієнічними умовами; K_G – коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельної ділянки відносно господарського двору.

Для врахування коефіцієнта K_P рекомендується використовувати показники методики визначення ставок земельного податку за групами ґрунтів та малонаселених пунктів [2], номограма визначення яких представлена на рис. 1.

Коефіцієнти K_M і K_C використані з методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. [3] Номограма визначення коефіцієнта K_M представлена на рис. 2, а коефіцієнта K_C – у табл. 2.

Для визначення коефіцієнта K_G розглянемо показники механізованих і транспортних затрат на вирощування сільськогосподарських культур і утримання худоби в господарствах Миколаївської області (табл. 3) (за даними 2002 р).

Проаналізувавши табл. 3, бачимо, що затрати на перевезення вантажів та людей на відстань 1 км дорівнюють 39,8 грн. Згідно із збірником нормативів, показники затрат механізованих робіт на вирощування сільськогосподарських культур і утримання худоби взяті для відстані до 5 км. Приймаємо за середню 3 км. Виходячи з цих даних, можемо розрахувати коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельних ділянок відносно господарського двору, за наступною формулою

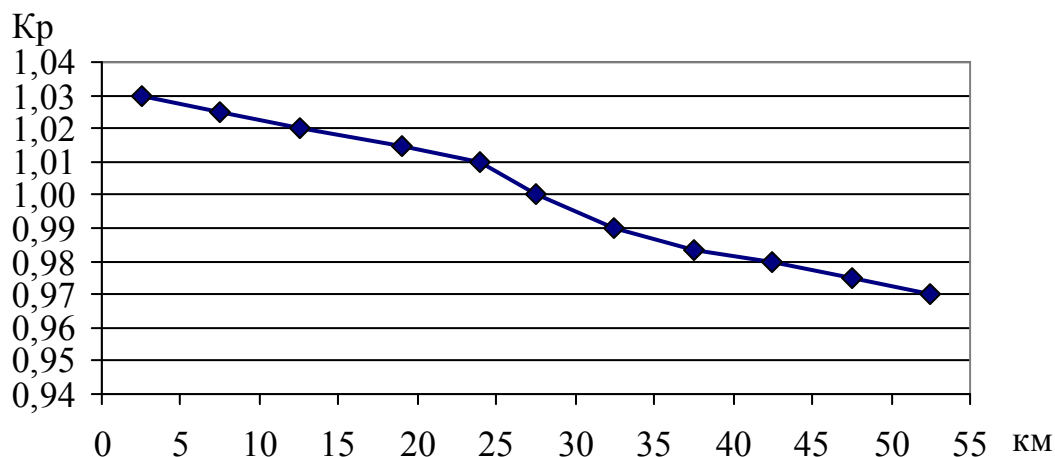


Рис. 1. Номограма для знаходження коефіцієнта віддаленості земельної ділянки відносно пунктів збуту продукції

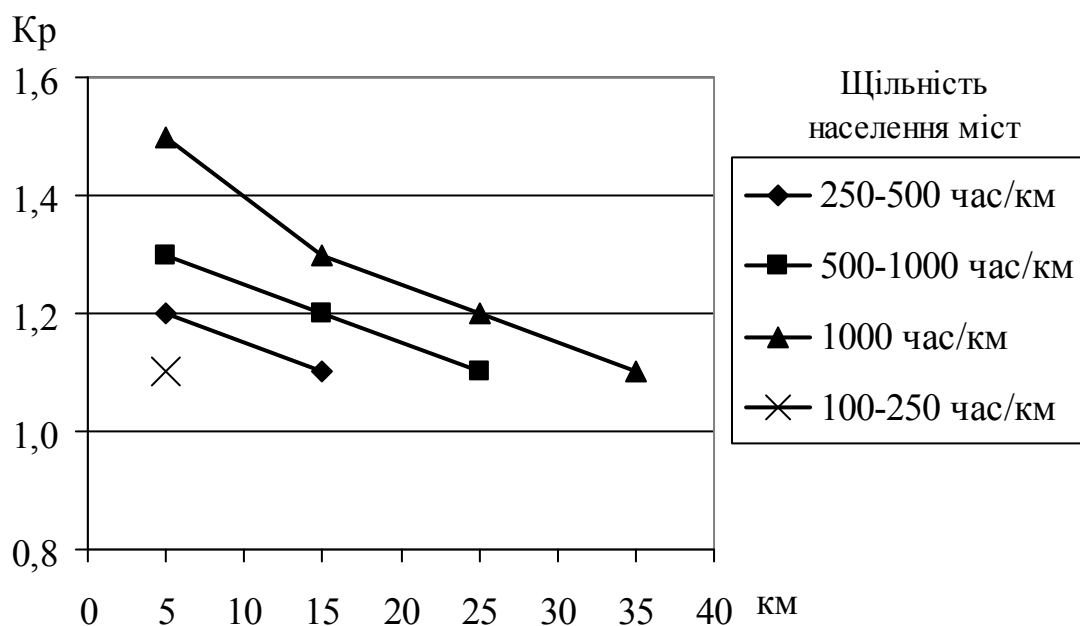


Рис. 2. Номограма для знаходження коефіцієнта, що характеризує місцезнаходження земельних ділянок, розташованих у приміських зонах великих міст

Таблиця 2

Коефіцієнти, які характеризують місцезнаходження земельних ділянок з врахуванням інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов

Місцезнаходження земельної ділянки в зонах дії чинників	Значення коефіцієнта (Kc)
Схили рельєфу – 0 – 5 ⁰	1,00
5 – 7 ⁰	0,97
> 7 ⁰	0,95
Затоплюваність паводковими водами 1%	0,95
4%	0,90
Радіоактивне забруднення 4 зона	0,90
3 зона	0,80
Водоохоронна зона	0,95

$$K_{\Gamma} = \frac{3}{\text{НЦЗ}}, \quad (2)$$

де 3 – затрати перевезення вантажів та людей (39,8 грн.); НЦЗ – нормативна ціна 1 га землі (для Миколаївської обл. нормативна ціна 1 га сільськогосподарських угідь на 01.01.2003 року складає 7349,1 грн.) [4].

Підставивши значення у (2), отримуємо $39,8 : 7349,1 = 0,0054$, і для врахування коефіцієнта, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки відносно господарського двору, рекомендуємо використати показники табл. 4.

Таблиця 4

Значення коефіцієнта K_{Γ} в залежності від відстані господарського двору

Відстань, км	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7
K_{Γ}	1,01	1,005	1,00	0,995	0,99	0,985	0,98

Згідно з вищесказаним ступінь ліквідності земельної ділянки в залежності від значень коефіцієнтів K_{Γ} показано у табл. 5.

Таблиця 5

Значення коефіцієнта K_{Γ}	1,6-1,3	1,05-1,3	0,8-1,05	0,55-0,8	0,3-0,55
Ступінь ліквідності	Високий	Вищесередній	Середній	Нижчесередній	Низький

Приклад: агрофірми “Нива” і “Урожай” запропонували банку Агроінвест як іпотеку наступні земельні ділянки Миколаївської області:

1. Земельна ділянка Очаківського району на богарі площею 560 га з характеристиками: бонітету 52; $K_{\Gamma} = 0,98$; $K_C = 0,95$; $K_P = 0,99$.

2. Земельна ділянка Кривоозерського району на богарі площею 540 га з характеристиками: бонітету 63; $K_{\Gamma} = 1,01$; $K_C = 0,98$; $K_P = 1,0$.

Банку треба вибрати більш ліквідний актив.

Підставивши у формулу (1), отримуємо:

$$K_{\text{Л1}} = \frac{52}{100} \cdot 0,98 \cdot 0,95 \cdot 0,97 = 0,47 \text{ – ліквідність низька;}$$

$$K_{\text{Л2}} = \frac{63}{100} \cdot 1,0 \cdot 0,98 \cdot 1,01 = 0,62 \text{ – ліквідність нижчесередня.}$$

Земельна ділянка 2 має більш високий ступінь ліквідності, ніж перший.

Висновки

1. Розвиток земельної реформи, коли земля стає об'єктом нерухомості, привів до необхідності оцінки ступеня ліквідності земельних ділянок.

2. Оцінка ліквідності на підставі природометричних моделей дає високу точність і надійність результатів, але існують деякі незручності при користуванні нею: великий обсяг початкових параметрів, для отримання деяких з них потрібна інформація із спеціалізованих установ або необхідні спеціальні додаткові дослідження, тому що вони швидко змінюються.

3. Запропонована методика оцінки ліквідності земель сільськогосподарського призначення на підставі визначення коефіцієнта ліквідності, яка дозволяє швидко та достатньо обґрунтовано визначити ступінь ліквідності земельних ділянок.

Література

1. Кручок С.І. Іпотечне кредитування. Співвідношення цін продажу та заставних цін на нерухоме майно // Економіка. Фінанси. Право. – 2001. – № 4. – С. 13.
2. Методика визначення ставок земельного податку за групами ґрунтів та у межах населених пунктів. Затвердж. Пост. Каб. Мін. України від 16 вересня 1992 р. № 532 // Земельна реформа: законодавчі та нормативні акти: Збірник документів. Центр “Реформи і право” 1996 р.
3. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення ті населених пунктів: Затвердж. Пост. Каб. Мін. України від 23.09.1995 р. № 213 (із змінами і допов.) // Земельна реформа: законодавчі та нормативні акти: Збірник документів. Центр “Реформи і право” 1996 р.
4. Манько І.П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі і реалізації державної земельної політики // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4.

Таблиця 3

Зведені показники затрат механізованих і транспортних робіт на вирощування сільськогосподарських культур і утримання худоби в господарствах Миколаївської області

№ господарства	Затрати авто-транспортного, грн./га	Вартість т-км, грн.	Всього т-км	Затрати ПММ	Робота тракторів, грн./га	Кількість днів	Затрати на переїзд агрегатів	Відрацьовано люд.-год. на 1 га	Затрати на переїзд людей	Затрати ПММ на перевезення людей	Сума затрат	Витрати на утримання апарату управління.	Всього
1	12,8	0,18	71	5,3	115,3	2,8	4,0	6,4	6,0	4,2	38,7	7,7	46,4
2	13,2	0,2	66	5,0	91,5	2,4	4,0	6,6	6,0	4,2	39,0	7,8	46,8
3	11,1	0,24	46	3,5	61,7	1,7	3,3	6,0	6,0	3,6	30,5	6,1	36,6
4	10,7	0,2	54	4,1	70,5	2,0	3,3	5,7	6,0	3,6	66,4	6,7	40,1
5	11,0	0,21	52	3,9	60,8	1,8	3,3	4,6	5,4	3,9	31,2	6,2	37,4
6	7,3	0,2	37	2,9	31,9	1,1	3,3	4,7	5,4	3,9	26,6	5,3	31,9
Всього	66,1	–	326	24,7	431,7	11,7	21,2	36,3	34,8	21,6	199,4	39,8	239,2
Середнє	11,0	0,21	54	4,1	71,9	2,0	3,5	6,1	5,8	3,0	33,2	6,6	39,8