

### **3.2. Іпотечне кредитування сільськогосподарських підприємств**

Грошова оцінка земельних ресурсів, згідно з законом України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 року, поділяється на нормативну і експертну (стаття 5). Нормативна грошова оцінка ділянок здійснюється на підставі Постанови Кабінету Міністрів України «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» № 213 від 25.03.1995 року [40] та Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» № 864 від 31.10.1995 року. Згідно з п. 1.3, «грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів». Інформаційною базою для оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землеустрою, проекти формування території і встановлення меж сільських, селищних Рад, встановлення меж населених пунктів, матеріали інвентаризації земель усіх категорій. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід, грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з гектара.

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі – земель) покладеться рентний дохід, що створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. Підставою

для розрахунків за економічною оцінкою земель із виробництва зернових культур є те, що вони вирощуються практично на всіх ґрунтах. В умовах інфляції рентний дохід обчислюється в натуральних одиницях (центнерах зерна), який переводиться у вартісний вигляд за поточними або реалізаційними світовими цінами. Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації складає 33 роки. Грошова оцінка здійснюється окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами.

Для визначення грошової оцінки землі по Україні розраховується диференційований рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою із виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$P_{\partial n} = (U \times C - Z - Z \times K_{nr}) / C, \quad (3.1)$$

де  $P_{\partial n}$  – диференційований рентний дохід з орних земель (у центнерах зерна);

$U$  – урожайність зернових з гектара (у центнерах зерна);

$C$  – ціна реалізації центнера зерна;

$Z$  – виробничі затрати на гектар;

$K_{nr}$  – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференційованого рентного доходу з орних земель у сільському господарстві, за умов використання гірших земель, створюється абсолютний рентний дохід ( $P_{an}$ ), який додається до диференційованого рентного доходу з орних земель, і, таким чином, обчислюється загальний рентний дохід ( $P_{\partial n}$ ).

Грошова оцінка орних земель визначається за формулою:

$$G_{oz} = P_{\partial n} \times C \times T_k, \quad (3.2)$$

де  $G_{oz}$  – грошова оцінка гектара орних земель по Україні (у гривнях);

$P_{\partial n}$  – загальний рентний дохід (у центнерах);

$C$  – ціна центнера зерна;

$T_k$  – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Грошова оцінка земель по областях та адміністративних районах проводиться на підставі економічної оцінки земель, коли розраховується диференційований рентний дохід, за формулою:

$$P_{\partial n}(p) = (P_{\partial n}(y) \times P_{\partial}(p)) / P_{\partial}(y), \quad (3.3)$$

де  $P_{\partial n}(p)$  – диференційований рентний дохід з орних земель по області (у центнерах зерна);

$P_{\partial n}(y)$  – диференційований рентний дохід з орних земель по Україні (у центнерах зерна);

$R\partial(p)$  – диференційований рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур з орних земель за оцінкою всіх угідь по області чи адміністративному району (у грош. одиницях);

$R\partial(y)$  – диференційований рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур з орних земель за оцінкою всіх угідь по Україні (у грош. одиницях).

За відсутності економічної оцінки орних земель по виробництву зернових культур у розрахунках використовуються показники економічної оцінки земель під зерновими культурами в цілому.

Загальний рентний дохід розраховується шляхом додавання диференційованого рентного доходу з орних земель по області (у центнерах зерна), визначений за формулою 3.3, до абсолютного рентного доходу (постійна величина, яка дорівнює по Україні на 1 га – 1,6 ц).

Грошова оцінка гектара орних земель по областях та адміністративних районах визначається за формулою 3.2.

Грошова оцінка сільськогосподарських земель була проведена станом на 01.07.1995 року і підлягає індексації станом на 01.01.2010 року на коефіцієнт 3,2, який визначається, виходячи з добутку коефіцієнтів індексацій за 1996 рік – 1,703, за 1997 рік – 1,059, за 1998 рік – 1,006, за 1999 рік – 1,127, за 2000 рік – 1,182, за 2001 рік – 1,02, за 2005 рік – 1,035, за 2007 рік – 1,028, за 2008 рік – 1,152, за 2009 рік – 1,059. У 2002, 2003, 2004 та 2006 роках індексація не проводилась, оскільки коефіцієнт індексації, який розраховується, виходячи з середньорічного індексу інфляції за 2002 та 2003 роки, відповідно до Порядку «Про проведення індексації грошової оцінки земель» № 783 від 12.05.2000 року, не перевищував одиниці.

Таким чином, нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по Україні на 01.01.2010 року складає  $3\ 710 \times 3,2 = 11\ 872$  грн/га, а по Миколаївській області –  $3\ 130 \times 3,2 = 10\ 016$  грн/га.

Експертна грошова оцінка сільськогосподарських земель здійснюється згідно з «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок» № 1531 від 11.10.2002 року [46].

Експертна грошова оцінка сільськогосподарських земель здійснюється на підставі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу;
- зіставлення цін подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельне поліпшення.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного або очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки залежно від

найбільш ефективного використання з урахуванням встановлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від вирощуваної продукції (фактичної або умовної) та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілу загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{кп} = Д_о / С_к \quad (3.4)$$

де  $Ц_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

$Д_о$  – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

$С_к$  – ставка капіталізації.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{кп} = \sum_{i=1}^t \frac{Д_{оі}}{(1 + С_к)^i} + P_t, \quad (3.5)$$

де  $Ц_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації (у гривнях);

$P$  – поточна вартість реверсії;

$t$  – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації операційного або рентного доходу;

$Д_{оі}$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -ий рік (у гривнях).

Ставки капіталізації визначаються характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей. Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшення земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень. Нормативна ставка капіталізації дорівнює 0,035.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, що склалися на ринку. При цьому вартість встановлюється шляхом унесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj} , \quad (3.6)$$

де  $Ц_{за}$  – скоригована ціна продажу  $a$ -ої подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_a$  – фактична ціна продажу  $a$ -ої подібної земельної ділянки (у гривнях);

$m$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$  – різниця (поправки) в ціні продажу  $a$ -ої подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $j$ -им фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_v = Ц_o - В_{oe} , \quad (3.7)$$

де  $Ц_v$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

$Ц_o$  – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

$В_{oe}$  – витрати на поліпшення землі (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, що нерівномірно розподіляються у часі, проводиться дисконтування відповідних грошових потоків.

У процесі аналізу різних методик грошової оцінки земельних ресурсів були виявлені наступні особливості. Згідно з нормативною грошовою оцінкою, вся рілля на території України (32 478,4 тис. га) оцінюється в 385,6 млрд грн, або 48,2 млрд дол США, що у 8,3 рази менше, ніж за оцінками іноземних фахівців (рис. 3.1).

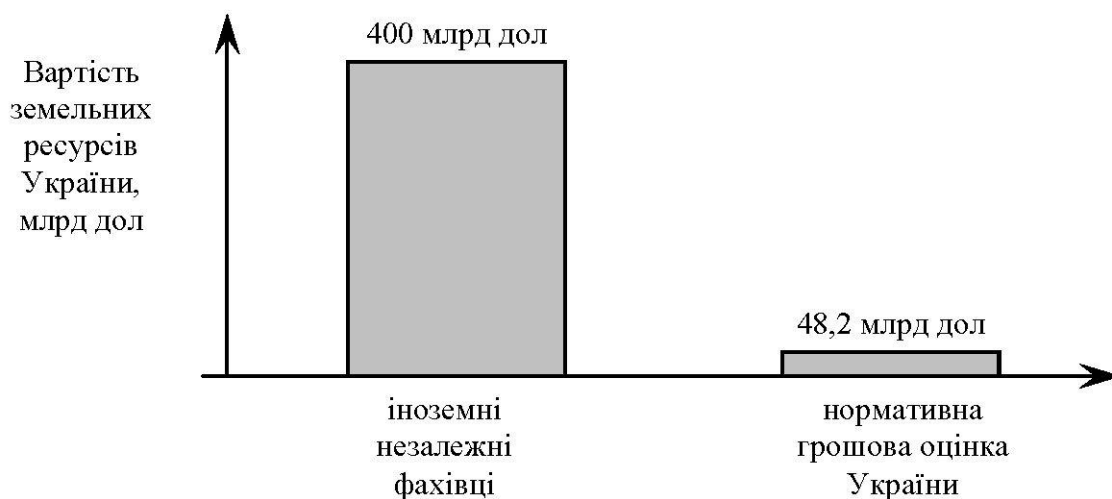


Рис. 3.1. Грошова оцінка ріллі по Україні (www.telerating.com.ua)

При цьому звернемо увагу, що нормативна грошова оцінка 1 га ріллі значно нижче за ціни в розвинутих країнах (рис. 3.2).

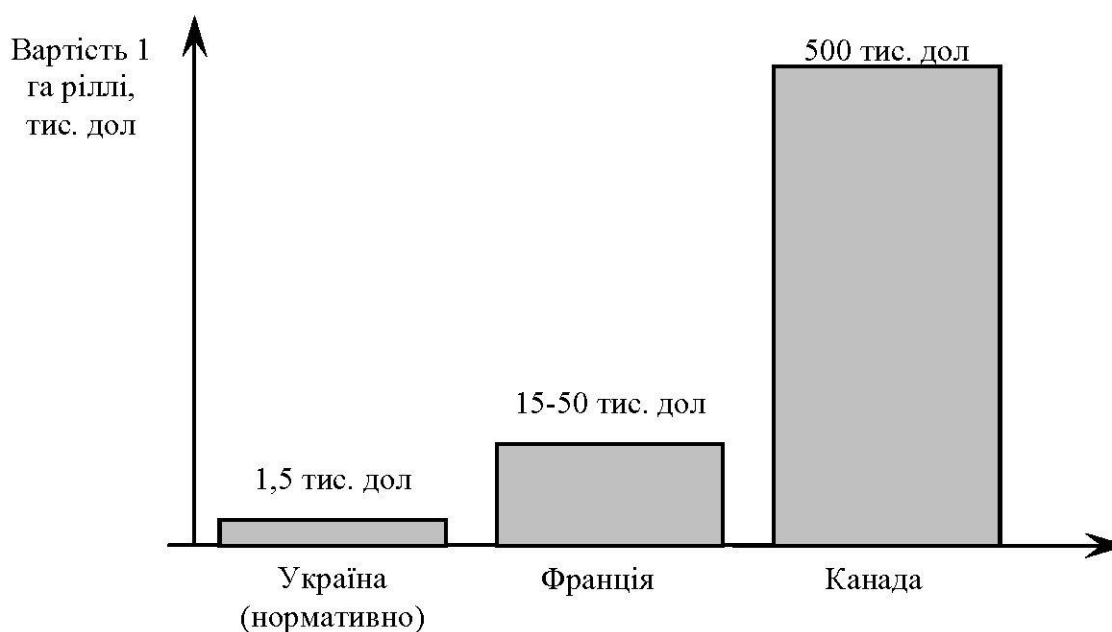


Рис. 3.2. Нормативна грошова оцінка ріллі порівняно з іноземними державами

Але якщо прийняти нормативну грошову оцінку 48,2 млрд дол США, то можна сказати, що сільське господарство має значний кредитний потенціал через іпотеку під заставу землі. Немає ніякого сумніву, що ефективність застосування іпотеки залежить від реальної ціни землі, яка, в свою чергу, залежить від доходності АПК. Основна мета застави – кредитне обслуговування сільськогосподарських

підприємств після збільшення більш ніж у 20 разів питомої ваги кредитів в обігових коштах. Головним є питання повернення кредиту, що пов'язано з ціною землі і її застави. Основне в оцінці землі – її продуктивність і одержання ренти, величина якої залежить від продуктивності товарної або реалізаційної ринкової ціни, а не від валового виробництва сільськогосподарської продукції. Аргумент на користь використання зернових у якості чинника оцінки землі тільки тому, що зернові вирощуються практично на всіх землях, є недоказовим. У структурі затрат споживчого кошика населення України на зерно припадає близько 20 %.

Ціна землі в країнах світу зростала зі збільшенням внутрішнього споживання продуктів харчування і обсягів експорту продукції. Для прикладу наведемо взаємозв'язок товарного потенціалу аграрного сектора і ціни землі в США. Так товарна продукція (реалізація) в 1939 р. у США склала 6,7 млрд дол, в 1964 р. – 45,3 млрд дол, а ціна землі, відповідно, 79,3 дол за 1 гектар [21]. Унаслідок постійного збільшення сукупних доходів населення збільшувались обсяги споживання продукції і експорту, скорочувалися затрати постійного і змінного капіталу на одиницю продукції та, відповідно, зростали ціни на землю, за 1 гектар: 388 дол (1970 р.), 1 451 дол (1980 р.), 2 033 дол (1982 р.). У результаті законодавчого обмеження виробництва кукурудзи, в США ціна землі у 1987 р. склала всього 1 354 дол [55].

Яка може бути ціна землі в Україні, якщо ми споживаємо (за даними вибіркового обстеження умов життя домашніх господарств України у 2000 р.) продуктів харчування всього на 13,5 млрд дол США (в т. ч. на 3,3 млрд дол – вироблено і спожито домашніми господарствами) і експортовано на 2 млрд доларів [20]. Причому за вартістю продукція переробки (вартість сировини + вартість переробки + ринкова маржа) становить 48,4 відсотки вартості споживчого кошика (враховуючи, що в Україні не розвинута ринкова інфраструктура, вартість сировини становить приблизно 50 відсотків). Тому власне вартість сільськогосподарської продукції, що вироблена сільськогосподарськими товаровиробниками для кінцевого споживання, складала 10,2 млрд дол ( $13,5 - 13,5 \times 0,484 \times 0,5$ ), а з обсягами експорту (не враховуючи доданої вартості в переробній промисловості) – 12 млрд доларів. За умови, якби рівень рентабельності досяг 10 відсотків при 30-відсотковій річній позичковій ставці по кредитах, ціна землі склала б 3,6 млрд дол ( $((12 - 12/1,1)/0,3)$ ), а в розрахунку на 1 га ріллі – всього 109 дол США (580 грн), або була б майже в 20 разів менша за офіційну ціну землі [20]. Річна відсоткова ставка по кредитах залежить від рівня стабільності виробництва в

обсягах сукупного попиту (внутрішні потреби + експортні угоди): при незначному коливанні виробництва від рівня потреб річна відсоткова ставка по кредитах може дорівнювати 3-12 %, а при нестабільному виробництві (з відповідними коливаннями цін, а значить, великій вірогідності існування неконкурентного середовища) – 30-120 %. Річна відсоткова ставка може бути зменшена лише шляхом стабілізації сільськогосподарського виробництва, а не голосуванням на засіданнях Верховної Ради. В останньому випадку вітчизняний земельний іпотечний банк чекатиме гірка доля банку «Україна».

Чого ж земля в Україні оцінюється більше, ніж вона приносить дохід? Де ринки збуту? Хто бажає у нас купити продукцію і збільшити доходи наших товаровиробників (а відповідно, і ціну землі), враховуючи, що країни ЄС повністю забезпечують себе сільськогосподарською продукцією, окрім олії, борошна, цитрусових і деяких овочевих культур? Причому при конкретних рівнях продуктивності сільськогосподарських культур і тварин (зернових – 40 ц/га, картоплі – 250 ц/га, овочів – 300 ц/га, цукрових буряків – 350 ц/га, соняшнику – 25 ц/га, корів – 4 000 кг, приросту за добу живої маси великої рогатої худоби – 0,75 кг, свиней – 0,4 кг) для забезпечення сукупного внутрішнього і зовнішнього попиту потрібно всього 15-16 млн га ріллі (без урахування кормових культур – кукурудзи, кормових коренеплодів, однорічних і багаторічних трав) із 33 млн га в Україні. І тільки при обсягах споживання продуктів харчування за раціональними нормами і таких же обсягах експорту потреба у ріллі зросте до 22,7 млн га (без урахування кормових культур) [10].

Спроби запровадити оцінку земель України в світових цінах дають ще вищі показники, ніж нормативна оцінка [8]. В основу таких показників закладене співставлення якості земель однорідного типу в різних країнах, на основі якого визначали ціну земельних ресурсів. У результаті такого порівняння виявилось, що земля гіршої, ніж українська, якості коштує в Німеччині за 1 га близько 14 000 євро, 5 000 доларів – у США. З цього деякі вчені зробили висновок, що чорноземи України повинні продаватися не менше як за 8 000 доларів за 1 га. Насправді, ціна 1 га в Україні набагато менша, і лише майбутньому може наблизитись до цієї позначки. Це обумовлено кількома чинниками. По-перше, наявність численних адміністративних перешкод на ринках сільськогосподарської продукції (ускладнена процедура сертифікації експорту, обов'язкове страхування посівів сільськогосподарських культур, надмірна роль на ринку зернових культур ДАК «Хліб України», періодичні зміни ставок експортного мита на соняшник та цукор тощо) ніяк не підвищують



рівень прибутковості сільськогосподарського виробництва. В результаті аграрні підприємства не спроможні брати в оренду або купувати землю за високими цінами.

По-друге, недостатньо висока вартість земельних угідь пояснюється невисокою щільністю населення в районах сільськогосподарського виробництва та незначним попитом на земельні ділянки для будівництва об'єктів інфраструктури (доріг, залізниць, аеропортів, житлових комплексів тощо). Так, у переважній більшості європейських держав з високим рівнем урбанізації земельні ділянки сільськогосподарського призначення продаються за достатньо високими цінами. Тим самим створюються умови для розвитку великих міст та захисту інтересів дрібних фермерів, які за рахунок продажу відповідних земельних площ отримують додаткові кошти для розширення товарного виробництва.

Наукові основи грошової оцінки земель закладені в постанові Кабінету Міністрів України «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» № 213 від 25.03.1995 року [40], яка має ряд суттєвих недоліків. Місцезнаходження земельних ділянок, яке має важливе значення, в даній методиці враховується лише як чинник відстані щодо пунктів збуту сільськогосподарської продукції та баз постачання господарств матеріальними ресурсами. Застосування даної методики в існуючих умовах потребує цілого ряду припущень стосовно визначення рентного доходу та норми його капіталізації. Рентний дохід створюється при виробництві зернових культур і визначений за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. Показник економічної оцінки земель за диференціальним доходом є матеріальною основою диференціальної ренти, створеної на кращих і середніх землях. Однак, як зазначав В. В. Докучаєв, виводити оцінку земель з метою оподаткування, хоч із середньої, але дійсної (фактичної) урожайності, було б неправильно, оскільки «...земля, в яку вкладені знання і праця, буде більш урожайною, ніж земля, про поліпшення якої господар турбується мало. Оцінка урожайності землі буде в даному разі просто податком на інтелігентність господаря». Крім того, економічна оцінка земель, проведена в 1988 році, мала такі недоліки [29]:

1. Оцінка рентного доходу тільки по виробництву зернових культур обмежує її точність. Обґрунтування про те, що вони вирощуються практично на всіх ґрунтах, недосконале, оскільки соняшник або амарант теж ростуть майже на всіх землях і більш рентабельні, ніж зернові.

2. Не достовірні дані матеріалів земельної звітності щодо кількості і складу земельних угідь на території господарств. Це призвело до того, що сільськогосподарські підприємства намагалися «не засвічувати» частину сільськогосподарських угідь з метою отримання кращих показників на 100 га угідь та ріллі. Так, наприклад, індексована грошова оцінка земель ріллі Волинської та Рівненської областей на підставі загального рентного доходу по зернових культурах, значна територія яких розміщена на Поліссі, станом на 01.01.2010 р. складає, відповідно, 11 375 грн та 11 931 грн, що вище, ніж грошова оцінка Миколаївської області (10 017 грн), представленої родючими ґрунтами.

3. Дані про затрати та урожайність сільськогосподарських культур, які брали з річних звітів господарств, не завжди були достовірними.

4. Роботи проводилися за загальносоюзною методикою, де для різних земельнооцінних районів були взяті різні еталонні ґрунти, в результаті чого були отримані локальні шкали, які характеризували окремі регіони і не могли використовуватися при порівнянні оцінки земель господарств, які входили в різні земельнооцінні райони.

5. Невдало були підібрані коефіцієнти до даних оцінки земель для поліпшення кормових угідь на богарних землях та торфовищах, які в поліських районах з високим процентом кормових угідь на богарних і осушених землях дали недостовірну інформацію, порівняно з районами лісостепу.

6. В умовах ринку змінилася структура посівних площ, що значно вплинуло на основні показники, за якими була проведена загальна економічна оцінка земель, а саме: валова продукція, окупність затрат та диференціальний дохід.

7. Неадекватність виробничих умов того часу і сьогодення.

З огляду на перелічені вище недоліки щодо об'єктивності показників економічної оцінки земель, розрахованих за даними статистичної звітності господарств, можна погодитись, що фактичні багаторічні показники урожайності культур, окупності затрат та диференціальний дохід характеризують не оцінку землі, а оцінку господарської діяльності сільськогосподарських підприємств. Щодо економічної оцінки земель необхідно визнати, що проведення її за шкалами по земельнооцінних районах при різних рівнях затрат на вирощування сільськогосподарських культур фактично відображало не цінність землі, а стан використання земель за їх продуктивністю, окупністю затрат і дохідністю. Даний метод є досить трудомістким і сумнівно достовірним, оскільки базові дані швидко змінюється. Ще одним

суттєвим недоліком вищесказаної методики є неможливість оцінити ступінь ліквідності земельних ресурсів, що дуже важливо для діяльності іпотечного банку.

Крім вищевикладеної офіційної тимчасової методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, існують інші методики, зокрема розроблені Національним аграрним університетом на базі природометричних моделей «Земля», «Сінокіс», «Пасовище» і «Сад». Перші три дозволяють обчислити нормативну земельну ренту, яку здатні приносити рілля, сінокіс та пасовище, остання – нормативний дохід, який включає нормативний прибуток від багаторічних насаджень і ренти від земельної ділянки під ними.

Термін «природометрична модель» завдячує своїй появі такому науковому напрямку, як аграрна природометрія, що поєднує природничі науки з математикою і математичною статистикою. Природометрія не розкриває суті природних процесів, а математично описує взаємозалежності між цими процесами та вплив людини на них і є основою природометричного моделювання.

Природометрична модель «Земля» описує вплив основних факторів на родючість ріллі та ренти, яку вона приносить. Модель враховує основні агрохімічні характеристики ґрунту, волого- і теплозабезпеченість земельної ділянки, інтенсивність ерозії, зручність ділянки для обробітки, її екологічний стан і місцезорозташування.

Природометричні моделі «Сінокіс» і «Пасовище» враховують потенційну родючість кормових угідь, умови їх зволоження, інтенсивність ерозії, придатність для механізованого збирання врожаю (для сінокосів), екологічний стан і місцезорозташування.

Оцінка ріллі та кормових угідь проводиться в балах (оцінка родючості, комплексна оцінка, пропорційна земельній ренті). Зокрема модель «Земля» (6-та версія) визначає комплексну оцінку ріллі залежно від таких факторів:

- вміст гумусу в орному шарі, %;
- наявність доступних форм N, P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, K<sub>2</sub>O в ґрунті, мг/кг ґрунту;
- внесення органічних добрив (із виділенням їх видів), т/га;
- внесення мінеральних добрив (із виділенням N, P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, K<sub>2</sub>O), кг діючої речовини/га;
- механічний склад ґрунту, коефіцієнт;
- ґрунтоутворювальна порода, коефіцієнт;
- реакція ґрунтового розчину, рН;
- наявність солей Na у вбирному комплексі ґрунту, %;
- оглеєння, коефіцієнт;

- еродованість, % слабо-, середньо- або сильноеродованої площі;
- рельєф і конфігурація земельної ділянки, коефіцієнт;
- радіаційне забруднення ділянки, Кі/км<sup>2</sup>;
- хімічне забруднення ділянки, мг/кг ґрунту;
- гідротермічний коефіцієнт Селянинова, ГТК;
- частка перезволоженої ріллі, %;
- наявність і стан зрошувальної чи осушувальної мережі, коефіцієнт;
- спосіб поливу, коефіцієнт;
- рівень забезпечення поливних норм, %;
- сума ефективних температур, t °С;
- відстань від ділянки до найближчого населеного пункту, км;
- стан доріг до найближчого населеного пункту, коефіцієнт;
- чисельність жителів у найближчому населеному пункті, чол.;
- площа сільськогосподарських угідь, віднесених до найближчого населеного пункту, га;
- відстань до найближчої залізничної станції, км;
- стан доріг до найближчої залізничної станції, коефіцієнт;
- відстань до найближчого порту (пристані), км;
- стан доріг до найближчого порту (пристані), коефіцієнт;
- відстань до районного центру, км;
- стан доріг до районного центру, коефіцієнт;
- чисельність жителів у районному центрі, тис. чол.;
- відстань до найближчого міста (селища), км;
- стан доріг до найближчого міста (селища), коефіцієнт;
- чисельність жителів у найближчому місті (селища), чол.;
- коефіцієнт входження в приміську зону великих міст та міських агломерацій;
- коефіцієнти, які враховують вплив специфічних факторів.

Відбір суттєвих факторів і адекватне математичне описання взаємозалежності між ними дозволяє з достатньою точністю виміряти земельну ренту – спочатку в балах, а потім, через грошовий еквівалент бала, в грошових одиницях. Оцінка земельної ренти на основі моделі «Земля» визначається за формулою:

$$HP = EG \times B, \quad (3.8)$$

де  $HP$  – нормативна земельна рента, гр. од./га;

$EG$  – грошовий еквівалент бала, гр. од./бал;

$B$  – комплексна оцінка сільськогосподарського угіддя (ріллі, сінокосу, пасовища), бали.

Грошовий еквівалент бала залежить від співвідношення цін на сільськогосподарську продукцію і ресурси, необхідні для її виробництва (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

**Грошовий еквівалент бала комплексної оцінки ріллі,  
визначений на основі природометричної моделі «Земля»**

Рік	Грошовий еквівалент бала			
	В доларах США		В національній валюті	
	USD	%	UAH	%
1996	1,299	100,0	2,376	100,0
1997	1,347	103,7	2,508	105,6
1998	1,257	96,8	3,080	129,6
1999	1,090	83,9	4,598	193,5
2000	1,089	83,8	6,534	275,0

Природометричні моделі дають високу точність розрахунку земельної ренти, а на її підставі – і грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Але недоліком цього методу є великий обсяг початкових параметрів, для отримання деяких з них необхідні додаткові спеціальні дослідження, бо вони швидко змінюються. Крім цього, адекватність математичного описання взаємозалежності між ними потребує періодичної перевірки моделей.

З аналізу існуючих методів грошової оцінки земельних ресурсів і їх недоліків нами пропонується другий метод, який базується на капіталізації чистого операційного доходу і бонітуванні ґрунтів.

Щоб усунути недолік однобічності грошової оцінки землі на підставі врожайності зернових, пропонується ріллю України, області, району представити у вигляді умовного гектара, засіяного всіма культурами пропорційно площинам, засіяним відповідними культурами по Україні, області, району [27].

Така модель дає повну картину сільськогосподарського виробництва на орних землях у ринкових умовах, а статистичні дані за певний період дозволяють отримати об'єктивні тенденції і спрогнозувати обсяги посівних площ. Чистий операційний дохід, отриманий з умовного гектара, дає повну картину отримання доходу з гектара ріллі як у цілому по Україні, так і по області, району. Термін і відсоток капіталізації беремо загальноприйняті – 33 роки і 3 %, відповідно. Відношення операційного доходу до ставки капіталізації (0,03) визначають нормативну ціну 1 га ріллі, відповідно, по Україні, області, району за формулою:

$$НЦ_{1\text{гект}} = \frac{\sum_{i=1}^n ЧОД_i * ПП_i}{0,03}, \quad (3.9)$$

де  $НЦ_{1\text{гект}}$  – нормативна ціна одного умовного гектара, відповідно, по Україні, області, району, грн;

$ЧОД_i$  – чистий операційний дохід  $i$ -ої культури з одного гектара, грн;

$ПП_i$  – пропорційна площа, засіяна  $i$ -ою культурою, відповідно, по Україні, області, району.

Далі, за даними бонітування ґрунтів областей, районів, сілрад та земельних ділянок обчислюється їх нормативна ціна, диференційована до якості землі і місцеположення конкретних земельних ділянок. Щорічні дані про величину чистого операційного доходу від використання земель в Україні містить статистична звітність. Бонітування ґрунтів – це їх порівняльна оцінка за якістю і продуктивністю. Останнього разу на території України воно проводилось у 1993 році як окремий вид землеоцінних робіт Інститутом землеустрою УААН та його філіями [38]. За основу визначення бонітетів приймалися природні властивості і ознаки ґрунтів:

- вміст гумусу в орному шарі;
- глибина гумусових горизонтів;
- вміст фізичної глини;
- кислотність ґрунтів;
- змитість ґрунтів [38].

Вихідні дані збиралися за останні 13-14 років, і формування їх у масиві інформації та наступне опрацювання здійснювалися у межах природно сільськогосподарських районів. Бонітети розраховувалися стосовно еталонної агровиробничої групи для сільськогосподарської культури і таким чином трансформувалися у показники, які характеризують агроекологічні умови [48].

Бонітування ґрунтів проводиться за стобальною шкалою, де за 100 балів приймають найбільш родючі ґрунти, на яких при середньому рівні агротехніки отримують максимальний урожай озимого жита – 20 ц/га, картоплі – 180 ц/га, льону на волокно – 5 ц/га, цукрового буряка – 300 ц/га.

З огляду на те, що зміни у продуктивності землі за природними властивостями різко не відрізняються під час оцінки земель, доцільно надавати перевагу бонітуванню ґрунтів, показники якого більш стабільні у часі, ніж показники економічної оцінки земель. Визначення ціни сільськогосподарських земель конкретної ділянки проводиться за формулою [29]:

$$НЦ_{\delta} = НЦ_{lyz} \times \frac{B\delta}{B} \times П, \quad (3.10)$$

де  $НЦ_{lyz}$  – нормативна ціна одного умовного гектара, відповідно, по Україні, області, району, грн;

$НЦ_{\delta}$  – нормативна ціна земельної ділянки або масиву земель, грн;

$B\delta$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів оцінюваної ділянки;

$B$  – середньозважений бал бонітету ґрунтів;

$П$  – площа засіяна земельної ділянки або земельного масиву, га.

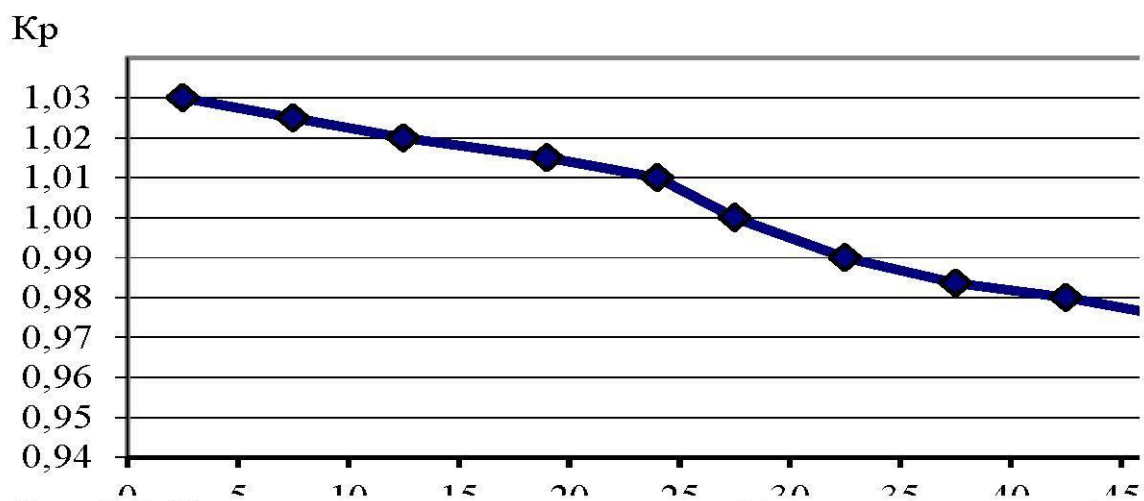
Якщо земельна ділянка розміщена на двох або більше агрогрупах, то для розрахунку її ціни визначається середньозважений бал бонітету. Крім бонітету як показника продуктивності землі, на її ціну впливає також місцезнаходження ділянки. Для врахування цього фактора пропонується введення коефіцієнтів:

$Kp$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки щодо пунктів збуту продукції;

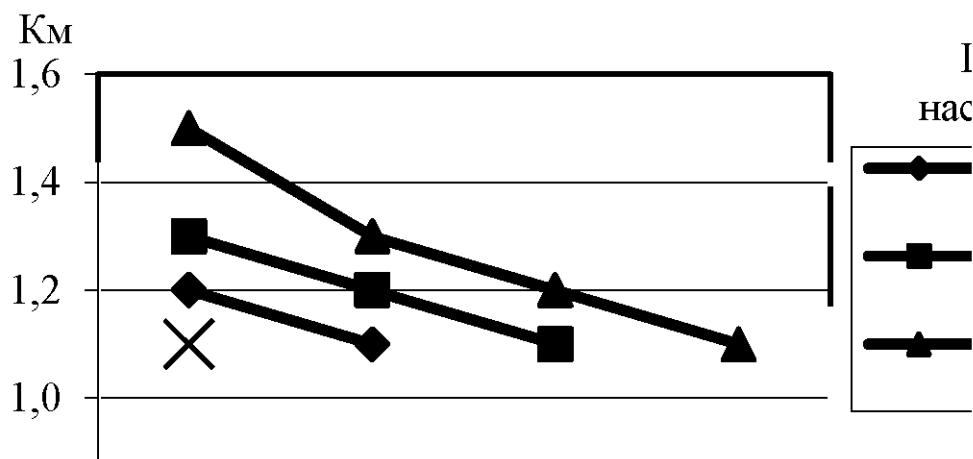
$Kc$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки з урахуванням інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов;

$Km$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельних ділянок, розташованих у приміських зонах великих міст.

Для врахування даних коефіцієнтів рекомендується використовувати показники методики визначення ставок земельного податку за групами ґрунтів та у межах населених пунктів [39]:  $Kp$  – рис. 3.3,  $Km$  – рис. 3.4,  $Kc$  – табл. 3.4.



**Рис. 3.3.** Номограма для знаходження коефіцієнта віддаленості земельної ділянки щодо пунктів збуту продукції



**Рис. 3.4.** Номограма для знаходження коефіцієнта, що характеризує місцезнаходження земельних ділянок, розташованих у приміських зонах великих міст (за даними [40])

Таблиця 3.4

**Коефіцієнти, які характеризують місцезнаходження земельної ділянки з урахуванням інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов**

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

Примітка. Джерело: [40].

Для визначення коефіцієнта  $K_2$  розглянемо показники механізованих і транспортних затрат на вирощування сільськогосподарських культур і утримання худоби в господарствах Миколаївської області (табл. 3.5)

З таблиці 3.5 видно, що затрати на перевезення вантажів та людей на відстань 1 км складають 39,8 грн. Згідно зі збірником нормативів, показники затрат механізованих робіт на вирощування сільськогосподарських культур і утримання худоби взяті для відстані до 5 кілометрів, приймаємо за середню 3 км. Виходячи з цих даних, розраховується коефіцієнт, що характеризує місцеположення земельних ділянок щодо господарського двору, за формулою:



$$Kz = \frac{3}{НЦ_{1УГ}}, \quad (3.11)$$

де 3 – затрати на перевезення вантажів та людей на відстань 1 км (39,8 грн);

$НЦ_{1УГ}$  – нормативна ціна одного умовного гектара, відповідно, по Україні, області, району, грн.

Таблиця 3.5

**Показники механізованих і транспортних робіт на вирощування сільськогосподарських культур і утримання худоби в господарствах Миколаївської області (на 1 км)**

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

Примітка. Джерело: [30].

Для врахування коефіцієнта, який характеризує місцеположення земельних ділянок щодо господарського двору, рекомендуємо використати показники з табл. 3.6.

Таблиця 3.6

**Значення коефіцієнта, який характеризує місцеположення земельних ділянок щодо господарського двору залежно від відстані**

Відстань, км	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7
Кг	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96

Примітка. Джерело: [30].

У зв'язку з цим, формула визначення нормативної ціни земельної ділянки набуде такого вигляду [34]:

$$НЦд = НЦ_{IУГ} \times \frac{Бд}{Б} \times П \times Kp \times Kм \times Kc \times Kг, \quad (3.12)$$

де  $НЦд$  – нормативна ціна земельної ділянки, грн;

$НЦ_{IУГ}$  – нормативна ціна одного умовного гектара по області, грн;

$Бд$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів оцінюваної ділянки;

$Б$  – середньозважений бал бонітету ґрунтів по області;

$Kp$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки щодо пунктів збуту продукції;

$Kc$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки з урахуванням інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов;

$Kм$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельних ділянок, розташованих у приміських зонах великих міст;

$Kг$  – коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельних ділянок щодо господарського двору;

$П$  – площа земельної ділянки, га.

Запропонований метод не тільки не заперечує, але й передбачає застосування інших земельнооцінних методів: порівняльного, економічного, експертного, які можуть бути використані для обчислення значень коригуючих коефіцієнтів на місцезнаходження і функціональне використання земельних ділянок.

Урахування запропонованих доповнень при визначенні показників грошової оцінки забезпечить належну об'єктивність даних для вирішення практичних задач грошової оцінки земельних ресурсів іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств. Крім того, розроблена система поправочних коефіцієнтів дає змогу оцінити ступінь ліквідності земельної ділянки у якості застави для іпотечних кредитів.

Ліквідність – здатність активів використовуватися як безпосередній засіб платежів чи бути здатним до швидкого перетворення в грошову форму без суттєвої втрати своєї поточної (теперішньої) вартості [7].

Менеджмент ліквідності полягає у вдалому плануванні аграрними підприємствами та координуванні виплат за борговими зобов'язаннями з метою уникнути тимчасової неплатоспроможності.

Ліквідність інвестицій являє собою їх потенційну здатність за короткий час і без суттєвих фінансових збитків трансформуватися в грошові засоби. Для оцінки ступеня ліквідності використовують два основних критерії:

- 1) час трансформації активів у грошові засоби;
- 2) обсяг фінансових збитків (втрат), що пов'язані з цією трансформацією.

Іпотечні відносини потребують визначення ступеня ліквідності предмета застави, який відбивається в заставній ціні. Заставна ціна – це сподівана ціна продажу предмета застави за мінусом кредитних ризиків. Отже, узгодження суми кредиту з вартістю застави при відомій сподіваній ціні продажу означає:

- 1) оцінку кредитних ризиків;
- 2) визначення заставної ціни.

У більшості країн з розвинутим іпотечним кредитуванням, а також країн, що проводять реформи, межа іпотечної позики щодо розрахованої банками сподіваної ціни продажу заставленого майна визначена законодавчо. Наприклад, згідно з параграфом 11 німецького Закону «Про іпотечні банки», межа позички визначається в розмірі 3/5 (або 60 %) розрахованої вартості заставленого майна. Лише в цих межах іпотечні банки Німеччини мають право емісії закладних іпотечних зобов'язань. Як правило, іпотечні банки Німеччини надають кредити в обсязі до 80 % заставленого нерухомого майна [50].

У Польщі, Словаччині та Угорщині межа рефінансування виданих позичок за рахунок іпотечних закладних зобов'язань визначена в розмірі 60 % вартості заставленої нерухомості, в Чехії – 70 %. Обмеження для позичок, які перевищують межі емісії і внаслідок цього не можуть рефінансуватися за рахунок закладних зобов'язань, визначені в Польщі в розмірі 10 % позичкового фонду іпотечного банку, в Словаччині – 15 %. Крім того, у Польщі встановлена межа для індивідуального кредиту на рівні 80 % заставленої нерухомості. В Угорщині банки можуть надавати позички до 70 % оцінюваної вартості нерухомості, яка пропонується для їх забезпечення [57].

В Україні також необхідні законодавчі визначення меж іпотечного кредитування та емісії іпотечних цінних паперів. З урахуванням сучасної економічної ситуації, вважається доцільним визначити такі межі: індивідуального іпотечного кредиту – до 80 % від вартості заставленої нерухомості; рефінансування виданих позичок за рахунок іпотечних боргових зобов'язань – до 50 % від цієї вартості. Обсяг індивідуального кредиту повинен визначатися у встановлених законом межах з урахуванням конкретних ризиків, обумовлених, насамперед:

- 1) проблемами ліквідності заставленого майна в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань;
- 2) терміном кредитування (чим довший термін кредитування, тим більша непевність, зокрема, щодо можливої ціни продажу предмета застави).

Кручок С. І. пропонує обсяг кредиту під заставу нерухомого майна обмежувати залежно від його терміну та ліквідності нерухомого

майна (табл. 3.7). Ці співвідношення можна використовувати і при іпотечі земельних ділянок.

*Таблиця 3.7*

**Залежність меж індивідуального кредиту від факторів ризику  
(верхня межа видачі кредиту, відсоток від вартості  
заставленого нерухомого майна (для стандартних кредитів))**

Ліквідність заставленого нерухомого майна	Термін кредиту, роки			
	До одного	1-3	3-5	Понад п'ять
Висока	80,0	76,7	72,0	67,3
Вище середньої	74,3	71,2	66,8	62,5
Середня	69,0	66,1	62,1	58,0
Нижче середньої	64,1	61,4	57,6	53,8
Низька	59,5	57,0	53,5	50,0

Примітка. Джерело: [25].

Відомо, що нерухоме майно належить до низьколіквідних активів, але ліквідність різна для різних видів нерухомості. Наведена в табл. 3.8 градація ліквідності не призначена для порівняння нерухомого майна з іншими активами, вона передбачає лише порівняння різних видів нерухомості між собою. Слід мати на увазі, що ліквідність нерухомого майна значною мірою залежить від запрошеної на неї ціни: якщо запрошувана ціна земельної ділянки у приміській зоні Києва становить 1000 дол/м<sup>2</sup>, а земельної ділянки біля віддаленого хутора – 100 грн/га, друга ділянка може виявитися більш ліквідною. Отже, науково обгрунтована оцінка нерухомого майна, що заставляється, має дуже важливе значення. Розвиток оціночної діяльності в Україні й зумовлена ним поява незалежних оціночних інституцій не знімають відповідальності банку перед своїми кредиторами і законом за обгрунтованість оцінки заставленого майна.

На підставі характеристик табл. 3.6 зроблена оцінка ліквідності в кількох адміністративних районах України (табл. 3.9)

Дані таблиці 3.7 усереднені і не означають, наприклад, що всі без винятку земельні ділянки в Олевському районі є сумнівними з точки зору їх використання як предмета застави. В кожному із наведених районів земельні ділянки розрізняються за родючістю, місцезорозташуванням та іншими ознаками і характеризуються різною ліквідністю. Але оцінці ліквідності земельних ділянок на підставі природометричних моделей притаманні недоліки самих моделей, описаних вище.

Таблиця 3.8

**Ліквідність земельних ділянок сільськогосподарського  
призначення залежно від їх якісних характеристик,  
визначених за природометричними моделями  
(«Земля», «Сінокіс», «Пасовище»)**

Оцінка родючості (Бр), бали			Оцінка інших характеристик (місце розташування, екологічний стан, зручність для обробітку тощо), відношення комплексної оцінки (Бк) до оцінки родючості (Бр), коефіцієнт				
Рілля	Сінокоси	Пасовища	до 0,85 включно	0,85-0,95 включно	0,95-1,05 включно	1,05-1,15 включно	понад 1,15
до 60 включно	до 25 включно	до 15 включно	заства недоцільна	доцільність застави сумнівна	доцільність застави сумнівна	низька	нижче середньої
60-70 включно	25-30 включно	15-20 включно	доцільність застави сумнівна	доцільність застави сумнівна	низька	нижче середньої	нижче середньої
70-80 включно	30-35 включно	20-25 включно	доцільність застави сумнівна	низька	нижче середньої	нижче середньої	середня
80-90 включно	35-40 включно	25-30 включно	низька	нижче середньої	нижче середньої	середня	середня
понад 90	понад 40	понад 30	нижче середньої	нижче середньої	середня	середня	вище середньої

Примітка. Джерело: [30].

Таблиця 3.9

**Орієнтовна ліквідність ріллі в деяких адміністративних  
районах України**

Адміністративний район, область	Оцінка ріллі за моделлю «Земля»		Бк Бр	Ліквідність земельних ділянок
	Бр	Бк		
Олевський Житомирської	36,0	30,7	0,853	Доцільність застави сумнівна
Барський Вінницької	65,9	62,7	0,951	Низька
Тетіївський Київської	94,0	92,0	0,979	Середня
Решетилівський Полтавської	96,8	103,8	1,072	Середня
Кришичанський Дніпропетровської	93,3	106,7	1,144	Середня
Токмацький Запорізької	80,9	82,2	1,016	Нижче середньої
Татарбунарський Одеської	74,0	70,5	0,953	Нижче середньої
Україна	75,7	75,6	0,999	Нижче середньої

Примітка. Джерело: [25].

Нами пропонується оцінка ступеня ліквідності на підставі коефіцієнтів і залежностей, розроблених автором даної роботи [30]. Для цього вводиться показник – коефіцієнт ліквідності  $K_{л}$ , який визначається за формулою:

$$K_{л} = \frac{B\delta}{100} \times K_p \times K_m \times K_c \times K_z, \quad (3.13)$$

де  $B\delta$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів оцінюваної ділянки;

$K_p$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки щодо пунктів збуту продукції;

$K_c$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки з урахуванням інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов;

$K_m$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельних ділянок, розташованих у приміських зонах великих міст;

$K_z$  – коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельних ділянок щодо господарського двору.

Нами запропонована шкала оцінки ступеня ліквідності залежно від значення коефіцієнта ліквідності  $K_{л}$  [30] (табл. 3.10):

*Таблиця 3.10*

**Ступінь ліквідності земельної ділянки залежно від значення  
коефіцієнта  $K_{л}$**

<b>Значення коефіцієнта <math>K_{л}</math></b>	1,6-1,3	1,05-1,3	0,8-1,05	0,55-0,8	0,3-0,55
<b>Ліквідність</b>	Висока	Вище середньої	Середня	Нижче середньої	Низька

**Примітка.** Джерело: [30].

За матеріалами Державного комітету статистики України [51] отримані дані про валовий дохід у порівняних цінах 2005 року, посівні площі та середній рівень рентабельності відповідних культур рослинництва по Україні за 2009 рік (табл. 3.11).

Відзначимо, що операційний дохід визначався за формулою:

$$O\delta = \frac{P}{100} \times \left( \frac{B\delta}{\frac{P}{100} + 1} \right), \quad (3.14)$$

де  $O\delta$  – операційний дохід, грн;

$P$  – рівень рентабельності продукції, %;

$B\delta$  – валовий дохід.

Таблиця 3.11

**Валовий дохід у порівняних цінах 2005 року, посівні площі та середній рівень рентабельності відповідних культур рослинництва по Україні за 2009 рік**

Продукція рослинництва	Валовий дохід у порівняльних цінах 2005 р., млн грн	Посівні площі, тис. га	Середній рівень рентабельності, %	Операційний дохід, млн грн	Операційний дохід з 1 га, грн/га	Пропорційна площа, 1 ум. га	Операційний дохід з пропорційної площі, грн/га
Зернові	19 441,1	15 837	7,3	1 322,6	83,5	0,63	52,6
Технічні	10 667,6	6 545	41,1	3 101,8	473,9	0,26	123,1
Картопля, овочі	24 723,2	1 950	14,4	3 112,1	1 595,9	0,08	127,7
Кормові	1 844,2	732	37,0	498,1	680,4	0,03	20,4
Всього	56 675,6	25 064		8 034,6		1,0	323,8

**Примітка.** Таблиця розрахована автором за даними [51].

Нормативна ціна 1 га ріллі по Україні визначається за формулою 3.9 та дорівнює:  $НЦ_{1\text{га}} = 323,8/0,03 = 10\,793,3$  грн/га.

Використання даної формули та методики для 1995 року дало занадто високу грошову оцінку 1 га ріллі – 13 820 грн/га, порівняно з офіційною – 3 734 грн/га. Для 1996 року даних не вистачає, а оцінка в 1997, 1998 роках не має сенсу, бо умовний гектар дає збитки – 11,7 грн/га та – 95,4 грн/га, а в 1999 році незначний прибуток 6,6 грн/га. Це пояснюється нестабільністю економічної ситуації, високими темпами інфляції, які мали місце в 1995 році, і кризовою ситуацією у сільському господарстві 1997, 1998, 1999 років. Тобто ці роки характерні для перехідної, трансформаційної економіки з нерозвинутими ринковими механізмами. Тому в основу методики автора взято оцінку 1 га ріллі, починаючи з 2000 року, коли відносно почали відбуватися стабілізаційні процеси.

З рисунка 3.5 видно, що грошова оцінка 1 га ріллі за методикою автора у 2007 році перевищує нормативну на 50 %, а у 2008, 2009 роках відхилення складає 4 %. Треба відмітити, що 2007 рік був надзвичайно посушливий на півдні України. За матеріалами Державного комітету статистики України [53] аналогічно розраховуємо грошову оцінку 1 га ріллі по Миколаївській області (рис. 3.6).



Рис. 3.5. Грошова оцінка 1 га ріллі по Україні

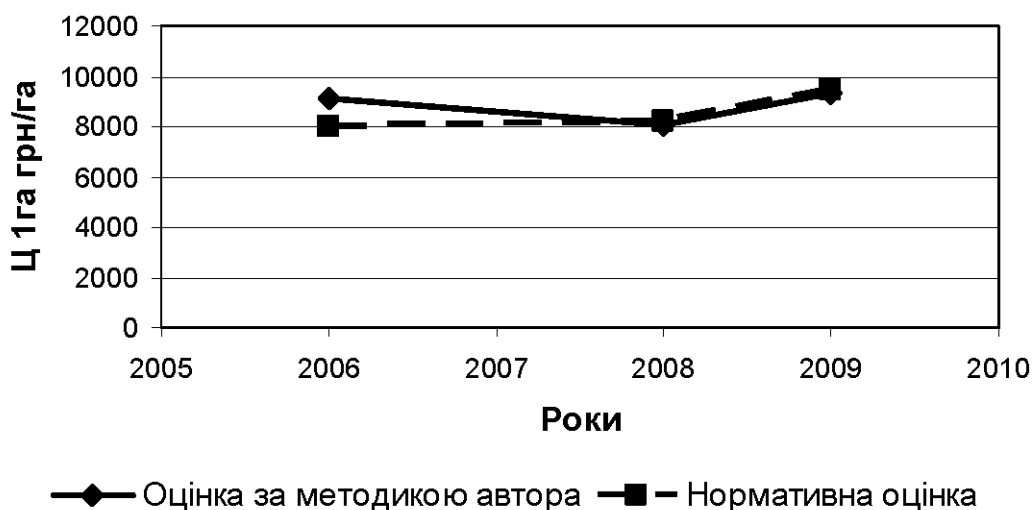


Рис. 3.6. Грошова оцінка 1 га ріллі по Миколаївській області

Грошова оцінка 1 га ріллі по Миколаївській області 2006 році перевищує нормативну на 14,5 %. 2007 рік з надзвичайно несприятливими погодними умовами, коли основні культури рослинництва в області мали дуже низьку або взагалі від'ємну рентабельність, нами не був узятий для розрахунку, 2008 і 2009 роки мали відхилення від нормативної оцінки 1,5 % (9 459 грн/га – нормативна оцінка, 9 312 грн/га – методика автора). Таким чином, представлена методика дає більш точну оцінку ріллі як засобу виробництва за ступенем доходності і може бути використана банками при наданні іпотечних кредитів. Треба відмітити, що іпотечне кредитування довгострокове, і якщо кредит надається на 30 років і більше, то можна використовувати



розмір кредиту в обсязі грошової оцінки за методикою автора, якщо менше ніж на 30 років, то обсяг кредиту повинен бути зменшений на коефіцієнт  $tk/30$ , де  $tk$  – термін кредиту, а розмір іпотечного кредиту знаходиться за формулою:

$$V_k = НЦ\delta \times tk/30, \quad (3.15)$$

де  $НЦ\delta$  – нормативна ціна земельної ділянки, грн;  
 $tk$  – термін кредиту.

Крім того, як було зазначено вище, верхня межа видачі кредиту залежить від ступеня ліквідності заставленої нерухомості (таблиця 3.5). Наведемо практичну реалізацію наданої автором методики.

Агрофірми «Нива» і «Урожай» запропонували банку «Агроінвест» у якості застави за договором іпотеки наступні земельні ділянки Миколаївської області:

1. Земельна ділянка Очаківського району на богарі площею 560 га з характеристиками: бал бонітету – 52,  $K_z = 0,97$ ,  $K_c = 0,95$ ,  $K_p = 0,99$ . Кредит на суму 300 тис. грн терміном на 3 роки.

2. Земельна ділянка Кривоозерського району на богарі площею 820 га з характеристиками: бал бонітету – 63,  $K_z = 1,01$ ,  $K_c = 0,98$ ,  $K_p = 1,0$ . Кредит на суму 300 тис. грн терміном на 2 роки.

За формулою 3.12 визначимо нормативні ціни ділянок:

$$НЦ\delta_O = 9\,312 \times 52/56 \times 560 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,99 = 4\,417,5 \text{ тис. грн,}$$

$$НЦ\delta_K = 9\,312 \times 63/56 \times 820 \times 1,01 \times 0,98 \times 1,0 = 8\,502,7 \text{ тис. грн.}$$

Ступінь ліквідності кожної ділянки оцінимо за формулою 3.13 та таблицею 3.8:

$$K_{лO} = 52/100 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,99 = 0,47 \text{ – ліквідність низька,}$$

$K_{лK} = 63/100 \times 1,01 \times 0,98 \times 1,0 = 0,62$  – ліквідність нижче середньої.

Величина кредиту:

$$V_{KO} = 4\,417,5 \times 3/30 = 441,8 \text{ тис. грн,}$$

$$V_{KK} = 8\,502,7 \times 2/30 = 566,8 \text{ тис. грн.}$$

По таблиці 3.5 за ступенем ліквідності та терміном кредиту визначаємо верхню межу розміру кредиту – 57 % та 61,4 %, тому розмір кредиту під ці ділянки дорівнює:

$$P_{KO} = 441,8 \times 0,57 = 251,8 \text{ тис. грн,}$$

$$P_{KK} = 566,8 \times 0,614 = 348,0 \text{ тис. грн.}$$

Із проведених розрахунків можна зробити висновок, що друга земельна ділянка, на відміну від першої, цілком забезпечує кредит та є більш привабливою для іпотечного банку в якості застави.