



Владимир ШАБЕКА

*Белорусский национальный технический университет,
Минск, Республика Беларусь,
e-mail: uladimir@inbox.ru*

УДК 332.33:338.4 :339.13 (476)
<https://doi.org/10.29235/1818-9806-2026-8-63-79>

Объемные и временные составляющие ликвидности участков сельскохозяйственных земель и их ранжирование. Обзор международной практики

Представлены результаты исследования комплексной функциональной ликвидности участков сельхозземель. Рассмотрены объемные и временные факторы. Даны их количественные характеристики и связь с технико-эксплуатационными факторами для расчета коэффициента ликвидности как триггерного критерия для реализации управленческих решений.

Ключевые слова: земельные ресурсы, землепользование, участки сельскохозяйственных земель, ликвидность, количественная характеристика, оценка стоимости, юридически значимые действия, управленческие решения.

Uladimir SHABEKA

*Belarusian National Technical University,
Minsk, Republic of Belarus,
e-mail: uladimir@inbox.ru*

Volume and time components of agricultural land liquidity and their ranking. An international practice review

This paper presents a continuation of the research into the comprehensive functional liquidity of agricultural land plots. It examines volumetric and temporal factors, providing their quantitative characteristics. Furthermore, these elements are aligned with technical and operational factors to calculate the liquidity ratio, serving as a trigger criterion for implementing management decisions.

Keywords: land resources, land use, agricultural land plots, liquidity, quantitative characteristics, valuation, legally significant actions, management decisions.

© Шабeka B., 2026

Введение

Комплексная функциональная ликвидность участков сельскохозяйственных земель рассматривается как триггерный критерий для принятия управленческих решений по активам системной экономики под воздействием ограничительных мер. Анализируя различные современные концепции (и их ключевые триггерные критерии) по управлению экономическими активами и возможности их применения при воздействии ограничительных мер, приходим к мысли, что они изначально разрабатывались по отношению к формату открытых экономик, конкурентных рынков, а также с учетом особенностей активов различного масштаба, уровней системной экономики [1]. Поэтому для их использования в текущих условиях возникают объективные ограничения. Кратко рассмотрим основные из них.

Совокупные затраты на владение (СЗВ) (в международной практике от англ. *Total Cost of Ownership, TCO*) – это концепция, в которой главной целью собственников активов и основой для принятия управленческих решений становится комплексная характеристика и оптимизация (в том числе через сравнение с альтернативами) всех произведенных затрат на использование актива за весь его жизненный цикл (экономическую жизнь), а не только изначальной цены его приобретения. Здесь триггерный критерий – совокупные затраты на владение активом, приведенные к моменту принятия управленческого решения или совершения юридически значимого действия. На этапе приобретения или создания актива затраты оценочно составляют 20–30 %, а остальные приходятся на эксплуатацию и иные периоды.

Управление активами на основе концепции совокупных затрат на владение, очевидно, ориентировано на использование преимущественно к материальным активам. Таким образом, реализация концепции СЗВ возможна либо на уровне *наноэкономики* (т. е. для домашних хозяйств, ИП, крестьянских (фермерских) хозяйств (К(Ф)Х), где в первую очередь задействованы материальные активы и реже – финансовые и (или) нематериальные, а еще реже – нематериальные активы), либо на уровне *микроэкономики* (т. е. для микро- и до крупных предприятий, где в первую очередь задействованы материальные активы (в производстве), реже – финансовые и (или) нематериальные, а еще реже – нематериальные активы).

Управление на основе (рыночной) стоимости (УОС) (в международной практике от англ. *Value-Based Management, VBM*), или *управление (предприятием) на основе стоимости* (от англ. *Management by Values, MBV*) – это концепция, в которой главной целью собственников активов (в данном случае преимущественно очень крупных организаций, их акций, долей как финансовых активов) становится стабильная максимизация ее рыночной стоимости в долгосрочной перспективе. Здесь триггерный критерий – *текущая* рыночная стоимость актива и (или) следующие такие ее «производные», как экономическая добавленная стоимость (в международной практике от англ. *Economic Value Added, EVA*,

рыночная добавленная стоимость от англ. *Market Value Added, MVA*, рентабельность инвестированного капитала от англ. *Cash Flow Return on Investment, CFROI*). Применение управления на основе стоимости на уровне наноэкономики концептуально реализуемо, но ограничивается доминированием здесь материальных активов, которые для домашних хозяйств, скорее, выступают предметом потребления (удовлетворения потребностей базового и среднего уровней), чем средством производства, инвестирования или сбережения, в отношении которых у домашних хозяйств в качестве цели можно предположить увеличение рыночной стоимости. УОС ориентировано либо на финансовые, либо на нематериальные активы. Таким образом, концепция УОС применима преимущественно на уровнях микро- и частично (отрасли, регионы) мезоэкономик.

Управление на основе модели «затраты – выпуск» В. В. Леонтьева (УЗВ) (в международной практике от англ. *Leontief's Input-Output Model, LIOM*) – это концепция для экономического планирования и прогнозирования, которая координирует производство различных отраслей (мезоэкономика) на основе балансового метода, расчета прямых и косвенных технологических связей между ними. Концепция УЗВ применима на уровнях мезо- и макроэкономики. Здесь триггерный критерий – это коэффициент прямых затрат (КПЗ), который показывает, сколько ресурсов (сырья, материалов, энергии) одной отрасли необходимо для производства единицы продукции другой, что позволяет рассчитать, как изменение спроса в одной сфере повлияет на всю системную экономику, и принять обоснованные управленческие решения по распределению ресурсов и планированию производства.

Вместе с тем экономика ограничительных мер вносит свои коррективы в порядок применения названных управленческих концепций.

Так, точность расчетов всех компонентов СЗВ на всех этапах жизненного цикла актива на практике обременяется рядом тупиковых составляющих для методологии данной концепции, приводящих к искажению ценообразования, т. е. неточности значения триггерного критерия.

В свою очередь, концепция УОС начинает «пробуксовывать» по причине возникновения обременений в отношении рыночной стоимости активов, связанных с проявлением ограничительных мер в отношении всей системной экономики, т. е. опять же вопрос к точности и адекватности значения триггерного критерия.

Принимая во внимание порядок функционирования социально-экономических процессов в открытой системной экономике [2] и очевидное изменение их структуры под воздействием ограничительных мер, вопросы к применению концепции УЗВ также возникают.

В этой связи появляется необходимость поиска, обоснования и разработки критерия, работоспособного при воздействии внешних ограничительных мер в отношении национальной экономики. Для этого в оборот вводится понятие «комплексная функциональная ликвидность» (КФЛ) [3–6].

В рамках исследования осуществлены обзор и обобщение преимущественно зарубежных теоретических разработок и практических приемов для количе-

ственной характеристики КФЛ как важного компонента реализации управленческих решений в отношении участков сельскохозяйственных земель (УСХЗ). Выявлен ряд значимых факторов, которые разделены на три группы:

техничко-эксплуатационные показатели (ТЭП) непосредственно самого участка (англ. *Technical and Operational Characteristics*) [3];

объемные показатели (ОП) торговли (англ. *Volume-Based Measures*) [7–9];

временные показатели (ВП) (англ. *Time-Based Measures*) [8–11].

Материалы исследований в части группы ТЭП опубликованы ранее [3]. Здесь рассматриваются факторы второй и третьей групп.

Материалы и методы

Результаты реализуемого нами для белорусской Ассоциации оценочных организаций (АОО) исследования «Анализ рынка независимой оценки стоимости в Республике Беларусь. Управление активами системной экономики под воздействием ограничительных мер» показывают, что при современных законодательных ограничениях для функционирования открытого земельного рынка непосредственно сами участки сельхозземель попадают в категорию запрашиваемых объектов оценки стоимости (т. е. являются значимыми). Это обусловило интерес к данной категории активов.

Как источники и материалы исследования использовались иностранные диссертации, авторефераты; рецензированные статьи в авторитетных, профильных объекту исследования периодических изданиях; книги, тезисы и сборники материалов конференций, а также другие академические материалы различных национальных экономических научных школ и профессиональных практик регионов мира.

В качестве технических средств для сбора, систематизации материалов выступили международные поисковые системы, наукометрические реферативные базы данных, индексирующие рецензируемые научные публикации, социальные сети для ученых и исследователей. При отборе материалов использовались англоязычные поисковые информационные запросы: 1) *Liquidity Characteristics* (рус. «характеристика ликвидности»); 2) *Liquidity Measurement* (рус. «измерение ликвидности»); 3) *Liquidity Estimation* (рус. «определение величины ликвидности»); 4) *Empirical Analysis of Asset Liquidity* (рус. «эмпирический анализ ликвидности»); 5) *Asset Liquidity Estimation* (рус. «расчет ликвидности активов») [3].

Когда в изучаемых источниках эмпирические данные о значениях исследуемых показателей не выявлялись, представлялись частично, то для характеристики уровня их значимости и (или) их составляющих факторов использовались понятия, соотносимые с принятыми состояниями по шкале Чеддока, а также соответствующие им количественные значения (см. табл. 1 [3]). Зависимости и тенденции получены методами интер- или экстраполяции по известным, доступным значениям как опорным.

Основная часть

В рамках исследования осуществлены обзор и обобщение преимущественно зарубежных теоретических разработок и практических приемов для количественной характеристики комплексной функциональной ликвидности активов как важного компонента для управленческих решений в отношении участков сельхозземель, в том числе с учетом возможности их адаптации к текущим отечественным условиям.

Перейдем к разбору факторов, составляющих вторую группу – объемные показатели. «Доля (площадей) в обороте» (англ. *Turnover Rate, TR*), в процентах, – отношение общей площади всех обращенных за базовый период участков сельхозземель к их общей площади в конкретном административно-территориальном регионе в отчетном году [7]. Таким образом, иностранный источник говорит в том числе и о показателе ликвидности на рынке в рамках определенного региона. *TR* рассматривается как наиболее значимый во второй группе для формирования ликвидности УСХЗ фактор ликвидности.

Можно допустить возможность его распространения 1) на любые участки сельхозземель в определенном регионе (например, для отечественной практики Поставский район Витебской области Беларуси), в отношении которых предполагается независимая оценка стоимости, совершение любых юридически значимых действий или принятие, реализация различных управленческих решений и 2) на период первого календарного года, следующего за отчетным, по данным за который рассчитано значение *TR* (при допущении об отсутствии в периоде от начала текущего года и до даты названных здесь событий или внешних событий различной природы, способных существенно изменить его значение).

В текущий момент определение количественной характеристики данного фактора – это, скорее, теоретическая возможность, так как в отечественной практике реальный доступ к соответствующей статистике у оценщиков и управленцев ограничен или отсутствует (кроме специалистов Национального кадастрового агентства). Вместе с тем в республике уже достаточно долго функционирует АОО, которой регулятором (в лице Госкомимущества) постепенно передаются подобные функции и некоторые административные ресурсы. Это в перспективе может повлиять на изменение ситуации.

Важно уточнить, что выявленные профильные иностранные источники указывают, что для большинства европейских стран (даже с открытыми земельными рынками) годовая доля в обороте сельскохозяйственных земель составляет менее 1 %. Например, по данным DeStatis (2020 г.), в Германии в 2019 г. было продано 0,52 % всех сельхозземель. Доля в обороте таких земель в других странах – членах ЕС (например, Франция, Ирландия и Швеция) тоже не превышала 1 % в год с 2005 по 2015 г. Соотносимые результаты по открытому рынку США, где *TR* немного больше 2 % в год за период с 2014 по 2019 г. [9]. Таким образом, *TR* в международной практике в странах с открытым рынком в норме не превышает 1 %, а ликвидность участков сельхозземель на фоне иных ма-

териальных активов источниками традиционно трактуется как *сравнительно невысокая* [9–11]. При этом данная ситуация объективно не может быть основанием для отказа от исследования комплексной функциональной ликвидности УСХЗ как объектов управления.

Исходя из сказанного выше, ключевая формула для расчета TR , позволяющая учесть его состояние и влияние на ликвидность участков сельхозземель, может иметь следующий вид:

$$TR = \frac{A_{TT}}{A_{BS}},$$

где TR – доля площадей в (торговом, коммерческом) обороте к общей площади всех участков сельхозземель в конкретном административно-территориальном регионе, стране, %; A_{TT} – площадь участков сельхозземель в торговом обороте (проданных в год учета, а также (применительно к отечественной практике) и количество переходов прав, га; A_{BS} – площадь земельных участков на балансе кадастра по определенному административно-территориальному региону за учетный год, га.

В практическом аспекте применения показателя TR для реальных целей независимой оценки стоимости, реализации конкретных юридически значимых действий и управленческих решений в качестве значений A_{TT} , A_{BS} предлагается использовать прогнозные величины, рассчитываемые на год, соответствующий дате реализуемых событий, на основе экстраполяции величин ряда данных конкретных показателей за 3–7 предшествующих лет, что соотносится с требованиями СТБ и ТКП в области оценки стоимости.

С учетом масштаба стоимости актива (рыночная стоимость единицы актива (1 га) в целом высока) скидка на ликвидность тогда:

для условно «пессимистичного» рынка с TR 0,5 % в год может составлять до –10 %, т. е. $k_{TR} = 0,9$;

условно «оптимального» рынка с TR 1,0 % в год может быть на уровне до –5 %, т. е. $k_{TR} \approx 0,94–0,96$;

условно «оптимистичного» рынка с TR 2,0 % в год может составлять до –1,0 % (0,99).

Тогда базирующаяся на представленных выше допущениях теоретическая модель сглаживания (на основе трех опорных значений и полиномиального закона 2-й степени) для расчета TR может иметь математический вид, как на рис. 1, а его влияние на ликвидность может характеризоваться от высокой отрицательной (0,9) и до исключительно высокой отрицательной (0,98).

Следующий показатель «абсолютное количество сделок» (англ. *Transaction Count*, TC) – число продаж (количество сделок) участков сельхозземель за определенный период и в определенном регионе, в единицах транзакций [7, 9].

Исходя из сказанного выше, ключевая формула для расчета показателя TC , позволяющая учесть влияние его величины на ликвидность, должна иметь от-

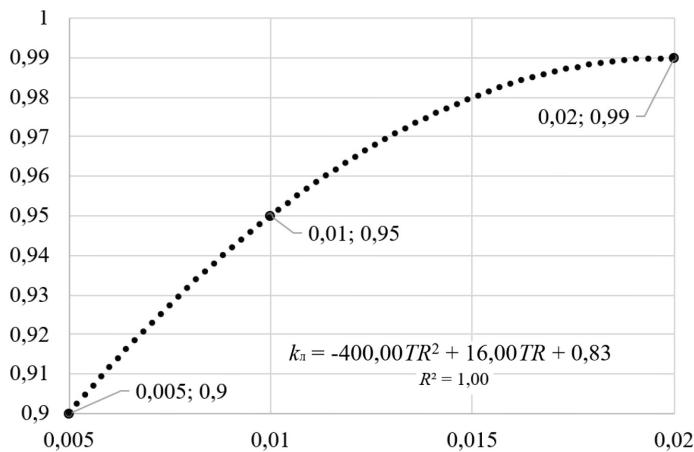


Рис. 1. Влияние доли (площадей) участков сельхозземель в (торговом, годовом) обороте TR региона на его коэффициент ликвидности $k_{л}$ (для условий Республики Беларусь), % (выполнен по [7, 9])

носительное выражение и сравниваться в знаменателе с некоторым базовым значением, а следовательно, имеет вид:

$$TC = \frac{N_{CP}}{N_{PP}},$$

где TC – отношение количества сделок с участками сельхозземель в текущий период (год, соотносимый с предшествующей датой события), а также (применительно к отечественной практике) количества переходов прав к его базовому значению, т. е. за определенный срок в прошлом в определенном регионе, %; N_{CP} – количество сделок с участками сельхозземель в текущий для дат независимой оценки стоимости, юридически значимого действия и управленческого решения период, ед.; N_{PP} – базовое количество сделок с участками сельхозземель за прошлые периоды, ед.

В практическом аспекте для расчета и применения показателя TC в качестве значения N_{CP} предлагается использовать прогнозную величину, рассчитываемую на год даты события с участком сельхозземли на основе экстраполяции величин ряда данных этого показателя за 3–7 предшествующих лет, а для вычисления N_{PP} – усредненное значение за период не менее 3 и до 7 лет (при существовании такой статистики, учетных данных), что соотносится с требованиями СТБ и ТКП в области независимой оценки стоимости.

С учетом того что фактор TC является значимым, принимается допущение, что при изменении N_{CP} относительно базового значения N_{PP} до +7 или –7 % ликвидность скорректируется, например, до +5 или –5 % соответственно, а при изменении до +15 или –15 % ликвидность станет в пределах до +8 или –8 % соответственно. Тогда базирующаяся на представленных выше допущениях теоретическая модель сглаживания (на основе трех опорных значений и полиноми-

ального закона 2-й степени) для расчета TC может иметь математический вид, как на рис. 2, а характеристика влияния TC на ликвидность будет определяться от весьма высокой отрицательной (0,92) и до весьма низкой положительной (1,08).

Показатель «глубина рынка» (англ. *Market Depth, MD*) (или более содержательно «эластичность цен рынка участков сельхозземель по спросу (или предложению)» – количество ордеров (заявок (заказов)) на покупку или продажу, необходимых для существенного изменения (сформировавшегося, например, в среднесрочном периоде уровня) цены сделок (рыночной стоимости) в процентах [7–9].

Для отечественной практики указанный показатель может быть применен только в отношении земельных участков, которые могут являться объектом покупки-продажи в соответствии с белорусским законодательством.

Исходя из сказанного выше, ключевая формула для расчета показателя, позволяющая учесть состояние MD и его влияние на ликвидность, может иметь следующий вид:

$$MD = \frac{\Delta P_T}{\Delta N_O},$$

где MD – глубина рынка, или эластичность (зависимость) изменения цен сделок на рынке участков сельхозземель от изменения количества сделок на рынке (или количества ордеров (заявок) о покупке и (или) продаже), %; ΔP_T – изменение цен сделок в начале и конце определенного периода, соотносимого к дате независимой оценки стоимости, юридически значимого действия, управленческого решения, в определенном регионе, %; ΔN_O – изменение количества сделок (ордеров (заявок) на покупку или продажу) в начале и в конце определенного базового периода, соответствующего дате события, для определенного региона, %.

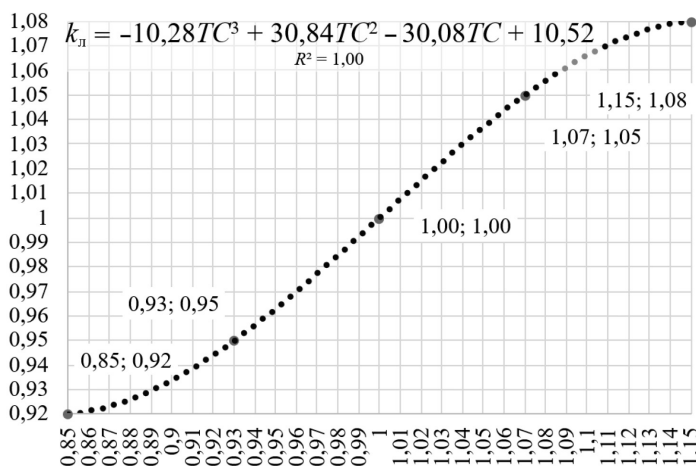


Рис. 2. Влияние абсолютного количества сделок TC с участками сельхозземель в долях на коэффициент ликвидности $k_{\text{л}}$ (для условий Республики Беларусь) (выполнен по [7, 8])

В практическом аспекте для применения показателя ΔP_T в расчетах может использоваться отношение фактических уровней цен сделок на конец и начало периода (например, усредненное значение цен сделок за первый и последний месяцы года в денежных единицах, т. е. $\Delta P_T = \frac{\bar{P}_{T1}}{P_{T12}}$ в процентах), предшествующего году даты оценки (при допущении о сопоставимости уровней цен в них) или аналогичный прогнозный показатель, рассчитанный по 3–7 предшествующим годам. Такой же подход и для расчета показателя ΔN_O – отношение количества сделок (или ордеров по спросу и предложению), например, в первый и последний месяцы года (в единицах), предшествующего дате событий, т. е. $\Delta N_O = \frac{N_{O1}}{N_{O12}}$ в процентах или аналогичный прогнозный показатель, рассчитанный по 3–7 предшествующим годам.

Допущения, обоснованные в отношении показателя TC , представляются оправданными и в отношении MD ввиду сопоставимого (значимого) характера его влияния на ликвидность участков сельхозземель. Поэтому корректировки в диапазоне от весьма высокой отрицательной (0,92, или –8 %) и до весьма низкой положительной (1,08, или +8 %) также представляются оправданными и для глубины рынка MD .

Перейдем к разбору факторов, составляющих 3-ю группу – временные показатели.

«Частота торгов (сделок)» (англ. *Trading Frequency*, TF) – количество продаж, а также (применительно к отечественной практике) и количество переходов прав, происходящих в течение специфического для объекта периода времени, в единицах за этот интервал [7–11].

Исходя из сказанного выше про TF , участки сельхозземель относятся к так называемым объектам «низкочастотной торговли», для которых свойственно длительное или исключительно длительное удержание позиций (позиционирование) даже на открытом рынке (характерный период нормальной (обычной) экспозиции от даты открытой оферты до даты совершения сделки, закрытия оферты) в течение дней, недель или дольше. Как правило, такие активы рассматриваются при фундаментальном или долгосрочном инвестировании. Здесь же, в рамках исследуемой темы, следует отметить, что для активов низкочастотной торговли характерны большие транзакционные (постоянные) издержки для удержания торговой позиции, что в том числе является аспектом для их низкой ликвидности. Выявленные иностранные источники не содержат сведений с рекомендациями в части специфического для типовых событий с УСХЗ периода, однако указывают на фактор сезонности как на существенный для формирования ликвидности этого типа активов (дополнительный уточняющий фактор).

В этой связи при расчете TF в качестве показателя в числителе представляется целесообразным рассматривать количество сделок за сезон года (3 месяца), к которому относится дата типового события с УСХЗ, а в знаменателе некото-

рое базовое значение этого показателя, рассчитанное, например, как прогнозное по результатам наблюдения аналогичных сезонных показателей за несколько годовых циклов (в частности, не менее трех, как принято в отечественной практике независимой оценки стоимости). Таким образом, ключевая формула для расчета показателя, позволяющая учесть состояние TF и его влияние на ликвидность (с учетом специфической для этого актива высокой сезонности), может иметь следующий вид:

$$TF = \frac{Q_{CS}}{Q_{PSTP}},$$

где TF – частота торгов в текущем сезоне, соотнесенная с датой независимой оценки стоимости, юридически значимого действия или управленческого решения (типовых событий для участков сельхозземель), %; Q_{CS} – прогнозное значение количества сделок в сезон, соотносимый с датой типовых событий, в определенном регионе, ед.; Q_{PSTP} – усредненное количество сделок по сезонам (соответствующим сезону даты типового события) за определенный базовый период, для конкретного региона, за сезон, ед.

В практическом аспекте для применения показателя TF в расчетах может использоваться отношение Q_{CS} , вычисленное как прогнозная величина количества сделок за каждые 3 месяца, предшествовавших текущей дате независимой оценки стоимости (и другим целям), рассчитанная по 3–7 предшествующим годам этого же сезона. В то же время Q_{PSP} может быть принята как усредненное значение сезонных величин за базовый период, в качестве которого могут рассматриваться сезоны предшествующих от 3 до 5–7 лет.

В найденных профильных иностранных источниках рекомендаций по количественной характеристике влияния этого фактора на ликвидность не выявлено. Однако в контексте рассматриваемой темы, обобщая сведения из них и сопоставляя их с иными формирующими ликвидность факторами, показатель также можно рассматривать как значимый, а для определения характера его влияния на ликвидность представляется целесообразным ориентироваться на диапазон от весьма высокой отрицательной (при значении $TF = 0,9$) и до весьма низкой положительной (при $TF = 1,1$). Однако при высокой значимости данного показателя для формирования ликвидности очевидно, что линейной зависимости здесь наблюдаться не будет (рис. 3).

Показатель «длительность» («дни (позиционирования) на (открытом) рынке») (англ. *Duration / Days on Market, D*) – среднее время (обычно в днях) между последовательными сделками или время, необходимое для совершения сделки с определенным объемом (единиц актива) или «типового объекта» – базового аналога для рассматриваемой категории актива [7–9] (например, УСХЗ площадью до 0,25 га, выделенные для строительства и обслуживания жилого дома, в поселке, например, Поставского района [12, 13]).

Для отечественной практики данный показатель может быть применен только в отношении земельных участков, которые могут являться объектом

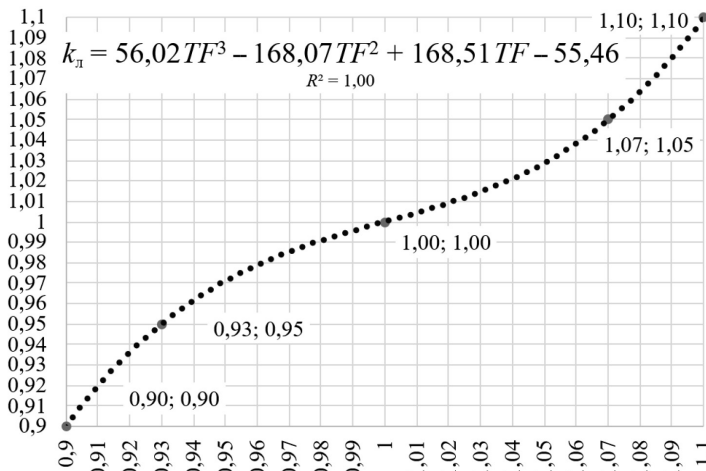


Рис. 3. Влияние частоты торгов (сделок) TF с участками сельхозземель в долях на коэффициент ликвидности $k_{\text{л}}$ УСХЗ (для условий Республики Беларусь) (выполнен по [7–9])

покупки-продажи в соответствии с белорусским законодательством. Также срок экспозиции может быть обусловлен спросом на объект недвижимости, расположенный на конкретном участке (в составе «единого объекта недвижимого имущества» [14]).

По результатам проведенных нами исследований можно сделать вывод, что данный показатель является наиболее универсальным для любых видов активов и поэтому наиболее значимым в группе временных. D имеет весьма широкое распространение в независимой оценке стоимости при расчете ликвидационной стоимости (например, при расчете ликвидности материального актива, когда цель оценки – передача имущества в залог (ипотеку) (в качестве обеспечения гарантий возврата выдаваемых кредитных ресурсов). Здесь его величина зависит от цели оценки стоимости, так как разнятся установленные периоды срочной продажи [15]. Исходя из характера его применения, ключевая формула для расчета показателя, позволяющая учесть состояние D и его влияние на ликвидность, может иметь следующий вид:

$$D = \frac{D_A}{D_T},$$

где D_A – продолжительность ускоренного срока экспозиции на рынке (при вынужденной продаже), мес.; D_T – продолжительность типичного срока экспозиции на рынке, мес.

В практическом аспекте для применения показателя D в расчетах для условий отечественной практики значение D_A определяется в зависимости от возможных целей типовых действий с УСХЗ: а) продажи на торгах (аукционе и по конкурсу); б) продажи без проведения аукциона либо конкурса; в) продажи в про-

цедуре экономической несостоятельности (банкротства); г) реализации объекта оценки в рамках исполнительного производства в соответствии с Законом Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-З «Об исполнительном производстве»; д) обращения взыскания на заложенное имущество; е) передачи имущества в счет погашения задолженности; ж) ликвидации предприятия как объекта прав или предприятия как имущественного комплекса или его отдельных активов; з) реализации объекта оценки за долги; и) реализации управленческого решения; к) иных случаев упорядоченной ликвидации и вынужденной продажи.

Ускоренный срок экспозиции объекта оценки D_A для, например, целей независимой оценки стоимости а), в), г), устанавливается ТНПА равным одному месяцу, если законодательством или заданием на оценку не определено иное. Для других целей ускоренный срок экспозиции объекта оценки может указываться в задании на оценку в зависимости от ее целей, особенностей объектов оценки, условий реализации имущества в соответствии с законодательством, принятых предпосылок и ограничений, отраженных в отчете об оценке, в том числе предпосылки о вынужденной продаже, и др. Также ускоренный срок экспозиции объекта оценки может быть обоснован оценщиком при анализе рынка с учетом сведений об ускоренной продаже объектов-аналогов на аукционах (торгах), без проведения аукционов, в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), в рамках исполнительного производства и др.

D_T – типичный срок экспозиции может определяться на основании анализа рынка путем опросов специалистов (маркетологов, оценщиков, дилеров, продавцов, риэлтеров и др.), а также может приниматься оценщиком согласно рекомендациям ТНПА по диапазонным значениям для различных видов активов и их категории ликвидности в условиях открытого конкурентного рынка и корректироваться в зависимости от активности рынка.

По категории ликвидности ТНПА выделяет:

абсолютно ликвидные активы (не требуют реализации и являются готовыми средствами платежа);

высоколиквидные активы (с D_T для реализации по рыночной стоимости, как правило, до 3 месяцев);

среднеликвидные активы (с D_T от 3 до 12 месяцев);

низколиквидные активы (с D_T более года);

неликвидные активы (в непригодном для эксплуатации состоянии либо в отношении которых нет разумных перспектив на продажу), см. п. 9 «Установление типичного срока экспозиции, ускоренного срока экспозиции и упорядоченного срока экспозиции» в ТКП [16].

Характеризуя D как наиболее значимый фактор в 3-й группе, источники также не предлагают количественные характеристики степени его влияния на ликвидность УСХЗ. В этой связи для установления количественных значений можно опереться опять же лишь на сравнение с иными факторами и предложить рассмотреть диапазон значений от умеренного – низкого отицательного (0,3,

или -70%) для активов с нормальным периодом экспозиции более 12 месяцев до весьма низкого положительного ($1,05$, или $+5\%$) для активов с D_T до месяца типичной экспозиции.

Показатель «немедленность» (продолжительность времени для оформления, на совершение сделки) (англ. *Immediacy*, I) – скорость, с которой покупатель или продавец может совершить сделку (простота процедуры оформления сделки без снижения рисков при ее оформлении) [7–9].

В зависимости от вида активов и организационно-правовой формы сторон, объективных обстоятельств реализации сделки на практике время для ее совершения с различными активами может варьироваться от нескольких минут до нескольких месяцев. И этот фактор для различных стран с культурой и традициями, характерными для разных цивилизаций, может иметь неодинаковую значимость.

Если говорить об отечественной практике, то сделки, в частности, между физическими лицами с условно недорогими активами, предназначенными, например, для личного использования, не предполагают (в обязательном порядке) каких-либо дополнительных действий по их оформлению, регистрации, несению сопутствующих затрат при расчетах, т. е. могут рассматриваться как эталонные. Тогда «немедленность» таких сделок можно охарактеризовать в 10 баллов по 10-балльной шкале (или «1» при характеристике в долях).

В то же время как в отечественной, так и международной практике совершение сделок с социально-значимыми активами, например с жилой недвижимостью, где хотя бы одной стороной сделки выступает физическое лицо, как правило, сопровождается комплексом мероприятий по защите его прав, требующих времени для реализации ряда процедур организационного и правового характера. Понимая роль, отводимую в стране также УСХЗ [17, 18], «немедленность» сделок с ними обоснованно будет характеризоваться умеренным-низким отрицательным уровнем, т. е. оценочно, от 4 баллов из 10 возможных (или $0,4+$) и определенно не заметной – высокой отрицательной (7 баллов из 10, или до $0,7$).

Ранее отмечалась сложность, непростое регулирование вопросов собственности на землю в отечественной практике. Действительно, в белорусской культурной традиции и историческом опыте вопрос о праве собственности на землю в целом (и особенно на участки сельхозземель) находится под пристальным вниманием общества, что и объясняет практику низкой «немедленности» для юридически значимых действий с УСХЗ на фоне сделок с иными видами активов, количественно характеризующуюся, на наш взгляд, 4–7 баллами из 10 возможных.

Таким образом, обобщая полученные в результате поиска сведения преимущественно из иностранных материалов, подводя итоги аналитического этапа исследования, представим в сводной таблице выявленные факторы комплексной функциональной ликвидности УСХЗ для всех трех групп, включая «техноэксплуатационные» [3], объемные и временные показатели, а также их вероятные характеристики и количественные значения.

Сводная таблица выявленных трех групп факторов ликвидности УСХЗ, соответствующие им вероятные характеристики и оценочные значения коэффициента ликвидности УСХЗ $k_{л}$

Группы факторов		Значения коэффициента ликвидности $k_{л}$ и его корректировки, уточнения	Вероятный характер влияния фактора на $k_{л}$, его направление согласно рекомендациям табл. 1 [3]		
Факторы ликвидности					
Составляющие факторов					
	Дополняющие элементы факторов	$k_{л}$ (от и до)	возможные уточнения $k_{л}$	от	до
Группа 1. Техничко-эксплуатационные показатели					
1.1. Размер (площади) участка, PS		0,4...0,95		Умеренное отрицательное	Весьма высокое отрицательное
1.2. Ситус, S		0,72...1,17		Высокое отрицательное	Низкое положительное
1.2.1. Смежность, A		0,85...1,03	0,95...1,03		
1.2.1.1. Примыкание к крупным административно-территориальным центрам			+5...+10 %		
1.2.1.2. Природно-климатическая составляющая			−5 ...−20 %		
1.2.1.3. Инфраструктурный компонент			+5 ...+8 %		
1.2.1.4. Экологический компонент			+5...+10 %		
1.2.2. Фрагментация, F		0,85...1,05			
1.2.3. Консолидация, C		1...1,08			
1.3. Производительная способность, P		0,1...1,0		Весьма низкое/ низкое отрицательное	Нейтральное
1.4. Правовой статус, LS		0,9...1,0		Высокое/ весьма высокое отрицательное	Нейтральное
Группа 2. Объемные показатели торговли					
2.1. Доля (площадей) в обороте, TR		0,9...0,98		Высокое/ весьма высокое отрицательное	Весьма высокое отрицательное
2.2. Абсолютное количество сделок, TC		0,92...1,08		Весьма высокое отрицательное	Весьма низкое положительное
2.3. Глубина рынка, MD		0,92...1,08		Весьма высокое отрицательное	Весьма низкое положительное
Группа 3. Временные показатели					
3.1. Частота торгов (сделок), TF		0,9...1,10		Высокая отрицательная	Низкая положительная
3.2. Длительность (время типичной экспозиции), D		0,3...1,05		Низкая отрицательная	Весьма низкая положительная
3.3. Немедленность, I		0,4...0,7		Умеренное-низкое отрицательное	Заметное-высокое отрицательное

Заключение

Обобщая результаты аналитического этапа исследования комплексной функциональной ликвидности участков сельскохозяйственных земель как ключевого показателя для юридически значимых действий и управленческих решений с ними и возможностях ее количественной характеристики при воздействии ограничительных мер, отметим следующее.

В ходе реализации исследования по заказу белорусской Ассоциации оценочных организаций обосновывается значительный потенциал УСХЗ как ликвидного рыночного актива в «дефицитном» (согласно принятой в отечественных ТНПА для независимой оценки стоимости классификации) сегменте рынка в Республике Беларусь.

Проведенный анализ иностранных исследований в направлении методологических, методических вопросов измерения (в том числе количественно) ликвидности на примере УСХЗ позволяет характеризовать эту область как умеренно разработанную. Так, достаточно часто в профильных по рассматриваемой теме публикациях, специализирующихся на сельском хозяйстве иностранных научных изданиях и завершенных, опубликованных исследовательских работах, называются, систематизируются и характеризуются наиболее значимые факторы ликвидности УСХЗ (некоторые из них, например смежность, еще и структурируются на составляющие).

В ряде иностранных источников приводятся эмпирические данные по некоторым факторам для конкретных национальных рынков, позволяющие опосредованно качественно охарактеризовать их значимость для формирования КФЛ. Вместе с тем предложения вариантов теоретических моделей, позволяющих формализовать порядок измерения, расчета *количественной* характеристики ликвидности (коэффициента ликвидности $k_{л}$), что важно при осуществлении юридически значимых действий и реализации управленческих решений, не выявлены. И это обуславливает (как задачу для *последующего этапа исследования*) разработку математической модели расчета коэффициента КФЛ УСХЗ, в том числе с применением методов экспертного оценивания для согласования результатов.

К сложностям исследования следует отнести отсутствие эмпирических данных по некоторым из значимых факторов, что не позволяет осуществить диагностику мультиколлинеарности ФЛ (хотя для некоторых из них контекстно прослеживаются к тому предпосылки), а также ограничивает применение корреляционного-регрессионного анализа как метода исследования. Это в целом усложняет обоснование ключевой формулы для расчета КФЛ УСХЗ. И если для факторов, доступ к эмпирическим данным которых в той или иной степени возможен, могут быть предложены формализованные методы расчета, меры их проявления для конкретных УСХЗ (размер (площади) участка, ПСП, доля (площадей) в торговом обороте и др.), то по некоторым (ситуус, правовой статус и др.) возможно предложить лишь оценочные значения (экспертные оценки

на основе сопоставительных значений из табл. 1 [3]) или их диапазон для ориентации оценщика, управленца, собственника по месту.

Таким образом, после комплексного рассмотрения проблемы количественной характеристики ликвидности материальных активов (здесь на примере УСХЗ) установлены группы и сами факторы ее формирующие, обоснован характер их влияния на ликвидность УСХЗ, в том числе обоснованы и представлены диапазоны их вероятных изменений. Соответственно в ходе исследования факторы распределены по трем группам (см. таблицу).

В последующем это позволит ранжировать факторы КФЛ и получить модель расчета коэффициента ликвидности конкретного УСХЗ с учетом набора как его внутренних (индивидуальных – ТЭП), так и определяемых внешними (по отношению к УСХЗ – объемные и временные показатели) характеристик, в совокупности позволяющих обеспечить адекватность управленческих решений, принимаемых в отношении активов разных уровней системной экономики под воздействием ограничительных мер.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гусаков, В. Г. Основы системной экономики / В. Г. Гусаков // Доклады Национальной академии наук Беларуси. – 2018. – Т. 62, № 4. – С. 488–494. <https://doi.org/10.29235/1561-8323-2018-62-4-488-494>.
2. Байнев, В. Ф. Анализ технологической безопасности на основе дополненной методологии межотраслевого баланса / В. Ф. Байнев, Н. Ф. Зеньчук // Белорусский экономический журнал. – 2024. – № 4. – С. 45–55. <https://doi.org/10.46782/1818-4510-2024-4-45-55>.
3. Шабека, В. Л. Ликвидность участков сельскохозяйственных земель: технико-эксплуатационные факторы и их ранжирование в международной практике / В. Л. Шабека // Аграрная экономика. – 2026. – № 7. – С. 60–77. <https://doi.org/10.29235/1818-9806-2026-7-60-77>.
4. Шабека, В. Л. Анализ методических подходов к управлению ликвидностью активов для экономических объектов различного масштаба / В. Л. Шабека // Новости науки и технологий. – 2024. – № 3. – С. 51–62. – URL: <https://www.belisa.org.by/upload/pdf/2025/Nnit-3.pdf> (дата обращения: 22.06.2026).
5. Шабека, В. Л. Проблемы ликвидности в фокусе современной экономической науки. Часть 1 / В. Л. Шабека // Право. Экономика. Психология. – 2026. – № 1. – С. 51–58. – URL: <https://rep.vsu.by/bitstream/123456789/50405/1/51-58.pdf> (дата обращения: 22.06.2026).
6. Шабека, В. Л. Проблемы ликвидности в фокусе современной экономической науки. Часть 2 / В. Л. Шабека // Право. Экономика. Психология. – 2026. – № 2. – С. 38–44. – URL: <https://rep.vsu.by/bitstream/123456789/51548/1/38-44.pdf> (дата обращения: 22.06.2026).
7. Measuring liquidity in agricultural land markets: FORLand-working paper 25 (2020) / M. Kionka, M. Odening, J. Plogmann, M. Ritter. – Berlin: Humboldt-Univ. zu Berlin, 2020. – 22 p. – URL: <https://edoc.hu-berlin.de/server/api/core/bitstreams/0a556f57-0944-46f7-b64a-4882a2277cdf/content> (date of access: 22.06.2026).
8. Agricultural land market dynamics and their economic implications for sustainable development in Poland / M. Gospodarowicz, B. Karwat-Woźniak, E. Ślęzak [et al.] // Sustainability. – 2025. – Vol. 17, № 14. – P. 1–24. – URL: <https://doi.org/10.3390/su17146484> (date of access: 22.06.2026).
9. Measuring liquidity in agricultural land markets / M. Kionka, M. Odening, J. Plogmann, M. Ritter // Agricultural Finance Review. – 2022. – Vol. 82, № 4. – P. 690–713. – URL: <https://doi.org/10.1108/AFR-03-2021-0037> (date of access: 22.06.2026).

10. Ag Economic Insights shares 11 factors that will influence the land market in 2026 // DRGNews. – URL: <https://drgnews.com/2026/01/19/ag-economic-insights-shares-11-factors-that-will-influence-the-land-market-in-2026/#:~:text=Supply:%20The%20generally%20lower%20supply,others%20will%20come%20to%20auction.> – Date of publ.: 19.01.2026.

11. Spotlight: The Farmland Market – 2026 / A. Teanby, S. Jackson, A. Lawson [et al.] // Savills. – URL: https://en.savills.pt/research_articles/254204/386687-0#:~:text=Over%20the%20past%20decade%2C%20institutional,peak%20of%207%25%20in%202023.&text=Over%2080%25%20of%20farmland%20purchases,%2Dyear%20average%20of%2022%25. – Date of publ.: 04.02.2026.

12. Иванькова, Е. Как используются земли сельскохозяйственного назначения на территории Поставщины? / Е. Иванькова; беседовала А. Анишкевич // Путеводитель по новостям Поставщины. – URL: <https://www.postawy.by/2022/06/kak-ispolzujutsya-zemli-selskohozyajstvennogo-naznacheniya-na-territorii-postavshhiny.> – Дата публ.: 29.06.2022.

13. О предоставлении земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства // Главное управление землеустройства Гомельского областного исполнительного комитета: гос. информ. ресурс. – URL: https://gomeloblzem.by/vopros-otvet/zemelnye-uchastki-dlya-sh-produkcii/O_predostavlenii_zemelnyh_uchastkov_grazhdanam_dlya_vedeniya_lichnogo_podsobnogo_hozyaystva.html#:~:text=Размер%20земельного%20участка%2C%20предоставляемого%20для,их%20целевого%20назначения%20и%20площади (дата обращения: 22.06.2026).

14. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці зямельных участкаў: ТКП 52.2.07-2018 (33520). – Введ. 26.02.2018. – Мн.: Госкомимущество, 2018. – IV, 24 с. – (Технический кодекс установившейся практики).

15. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці зямельных участкаў: СТБ 52.2.01-2017. – Взамен СТБ 52.2.01-2011; введ. 04.03.2017. – Мн.: Госстандарт, 2017. – II, 25 с. – (Государственный стандарт Республики Беларусь).

16. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Определение ликвидационной стоимости = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Вызначэнне ліквідацыйнай вартасці: ТКП 52.0.03-2020 (33520). – Введ. 01.05.2021. – Мн.: Госкомимущество, 2020. – III, 19 с. – (Технический кодекс установившейся практики).

17. Конога, П. Как Лукашенко оценил итоги работы экономики за 2025 год и какие задачи поставил перед Правительством / П. Конога, Е. Кононович, М. Осипов // SB.BY. Беларусь сегодня. – URL: <https://www.sb.by/articles/vremya-pochti-voennoe-ekonomika-stala-realnym-polem-boya.html.> – Дата публ.: 17.02.2026.

18. Земля Беларуси, 2001: справ. пособие / И. М. Богдевич, Н. Н. Бамбалов, С. Г. Беленький [и др.]; под ред. Г. И. Кузнецова, Г. В. Дудко. – Мн.: БЕЛНИЦЗЕМ, 2002. – 118 с.

Поступила в редакцию 08.07.2026

Сведения об авторе

Шабeka Владимир Леонидович – доцент кафедры транспортных систем и технологий, кандидат экономических наук, доцент

Information about the author

Shabeka Uladzimir Leanidavich – Associate Professor of the Department of Transport Systems and Technologies, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor