

Рішення для сільського господарства
АНАЛІТИКА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ БАНКУ

Методологія обліку земельним банком базується на використанні повних та релевантних даних по трьом ключовим блокам – договори оренди, земельні ділянки та поля в обробітку.



БАЛАНС ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ

Зведіть Баланс земельного банку та відслідкуйте динаміку змін між орендованими та оброблюваними землями.

Баланс земельного банку відображає ефективність використання пасивів, консолідованість активів та основні ризики їх використання.

- ✓ **Мониторинг сельхоз площадей**
- ✓ **Аэрофото- и видеосъемка**

- ✓ **Геодезия и картография**
- ✓ **Дистанционное инспектирование**



ЗЕМЕЛЬНІ АКТИВИ ТА ПАСИВИ

Структуру Пасиву формують такі типи земель:

- Орендовані оброблювані землі – всі ділянки, що орендуються та оброблюються компанією;
- Ділянки, передані по обміну – орендовані ділянки, що передані в обробку іншому контрагенту на підставі договору міни або суборенди;
- Технічні втрати – частина площі оброблюваної ділянки, що не використовуються по технічним причинам (заліснення, балки і т.д.);
- Нелокалізовані ділянки – земельні ділянки що орендуються компанією, але не знайдені на карті сільської ради;
- Необроблювані ділянки – земельні ділянки, що орендуються компанією, але не оброблюються.

АКТИВИ (виробництво)		ПАСИВИ (оренда)	
84 900	ОРЕНДОВАНІ ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ ПОЛІВ	84 900	
51 000	ПРАВО ОРЕНДИ > 3 РОКІВ	51 000	
16 900	ПРАВО ОРЕНДИ < 3 РОКІВ	16 900	
16 000	НЕЗАРЕЄСТРОВАНЕ ПРАВО	16 000	
1 000	РИЗИКОВІ ДОГОВОРИ ОРЕНДИ	1 000	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green; font-weight: bold;">16 350</p> <p>ОТРИМАНІ ПО ОБМІНУ</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="font-weight: bold;">ПІДТВЕРДЖЕНИЙ ОБМІН ДІЛЯНКАМИ</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">18 000</p> <p>ПЕРЕДАНІ ПО ОБМІНУ</p> </div> </div>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green; font-weight: bold;">1 450</p> <p>НЕОБҐРУНТОВАНЕ ВИКОРИСТАННЯ ПОЗА МЕЖАМИ ПОЛІВ</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green; font-weight: bold;">4 900</p> <p>НЕОБҐРУНТОВАНЕ ВИКОРИСТАННЯ В МЕЖАХ ПОЛІВ</p> </div> </div>		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">2 125</p> <p>ТЕХНІЧНІ ВТРАТИ</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">5 000</p> <p>НЕЛОКАЛІЗОВАНІ ДІЛЯНКИ</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">1 000</p> <p>НЕОБРОБЛЮВАНІ ДІЛЯНКИ</p> </div> </div>	
107 600		110 025	

В структурі Активу виділяються наступні складові:

- Орендовані оброблювані землі – всі ділянки, що орендуються та оброблюються компанією;
- Ділянки, отримані по обміну – земельні ділянки, що оброблюються підприємством Клієнта на підставі договору міни або суборенди;
- Необґрунтоване використання в юридичних межах полів – земельні ділянки, що знаходяться в межах полів але не орендуються компанією;
- Необґрунтоване використання поза юридичними межами полів – землі, що обробляються поза юридичними межами масивів земельних ділянок та неоформлені жодним чином.

Визначення показників Балансу земельного банку супроводжується формуванням розширених звітів, де відображено детальну аналітику по кожній категорії ризику.

Виходячи з цих показників формується наступний перелік ключових завдань для співробітників:



БАЛАНС ОБМІНІВ

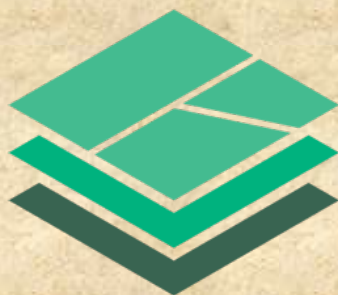
Оцініть ефективність та оптимізуйте обмін земельними ділянками з кожним контрагентом.

Територіальна розрізненість орендованих земель обмежує можливості аграріїв у формуванні оптимальної структури посівних площ, тому для підвищення ефективності більшість компаній створюють цілісні масиви обробітку за рахунок обміну ділянками.

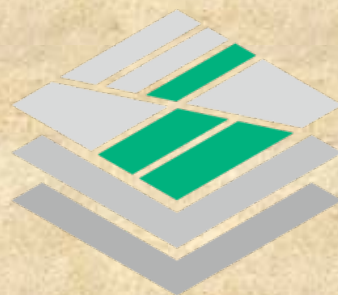
Однак більшість процедур міни відбувається за усними домовленостями між агрономами компаній, обмін визначається як «поле на поле» без деталізації переліку ділянок, а факт проведення і умови таких угод жодним чином не фіксуються. В результаті – інформація про обміни втрачається, а ризик втрати посівних площ збільшується.

Формування Балансу обмінів дозволяє встановити перелік земельних ділянок, що імовірно перебувають в обміні між контрагентами, та оцінити вигідність такої міни для компанії.

Зведення Балансу потребує використання наступних джерел інформації:



ПОЛЯ



**ЗЕМЕЛЬНІ
ДІЛЯНКИ**



**ДАНІ ДЕРЖЗЕМ
КАДАСТРУ**















**ДАНІ РЕЄСТРУ
РЕЧОВИХ ПРАВ**

номер поля	площа по карті, га	Сільська рада
1	258,9732	Каланчакская

Аналіз вихідних даних дає можливість отримати повну інформацію щодо присутності в структурі оброблюваних полів ділянок конкурентів.



Структура поля по контрагентам, га

	ТОВ «Барятинська»	10,543		ТОВ «Агро Агро-Група»	9,1165
	Не орендується	2,2987		ТОВ «Агро Агро»	45,0234
	ПАТ «Григорівська, інновація»	0		ТОВ «Глобал Агро»	4,2598
	СПП «Діва»	3,302		ФГ «Глобал Агро»	0
	СФГ «Глобал Агро»	2,1325		ФГ «Глобал Агро» - 2018	6,6477
	ТОВ «Глобал Агро»	34,1017		Інші	0
ВСЬОГО:					117,4253

Присутність конкурентів в оброблюваних полях

Показники Балансу дозволяють визначити напрямки і пріоритети в роботі з конкурентами по кожному з регіонів діяльності та впровадити управлінські підходи, орієнтовані на консолідацію земель.

ВИ ОТРИМУЄТЕ:

- Ідентифікація та зменшення ризиків втрати земель в межах оброблюваних масивів;
- Перелік ділянок імовірного обміну для подальшого укладання договорів міни/суборенди з контрагентами;
- Аналітика для пріоритезації роботи Земельного департаменту та розробки стратегії комунікації із землевласниками і конкурентами.

ТОВ СВІТАНОК	ІВАНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА	ФГ ПРОГРЕС
35 КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК 80 ПЛОЩА ОБРОБІТКУ		63 КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК 125 ПЛОЩА ОБРОБІТКУ
135 КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК 281 ПЛОЩА ОБРОБІТКУ	АНТОНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА	103 КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК 212 ПЛОЩА ОБРОБІТКУ
10 КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК 21 ПЛОЩА ОБРОБІТКУ	СЕМЕНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА	16 КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК 28 ПЛОЩА ОБРОБІТКУ
382		365

РЕЙТИНГ ПОЛІВ

Отримайте детальну аналітику про земельний банк Ваших конкурентів, їх діяльність, сильні та слабкі місця

КАРТКА ПОЛЯ

На основі аналітичних даних по земельному банку банку формується картка поля:

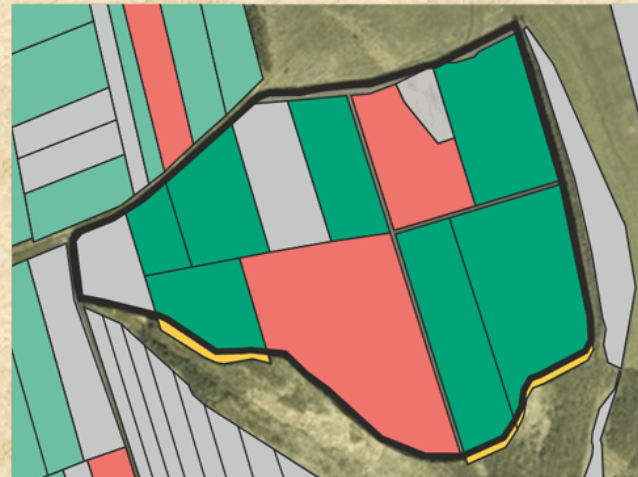
ПОЛЕ

РЕЙТИНГ ПОЛЯ – 54,5%

ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА – 52,30 га

СТРУКТУРА ПОЛЯ:

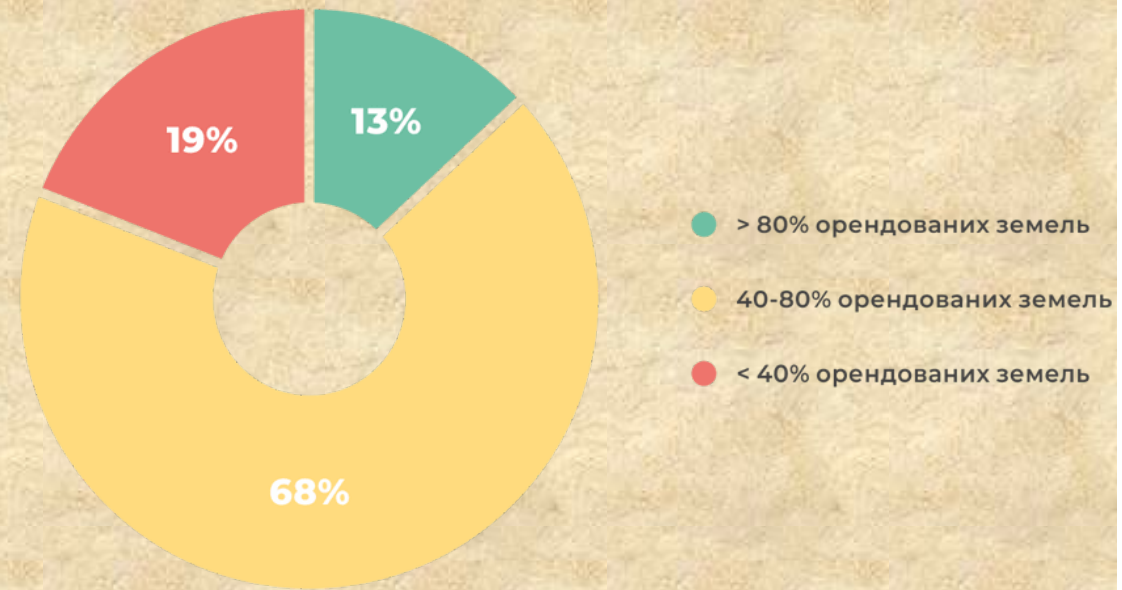
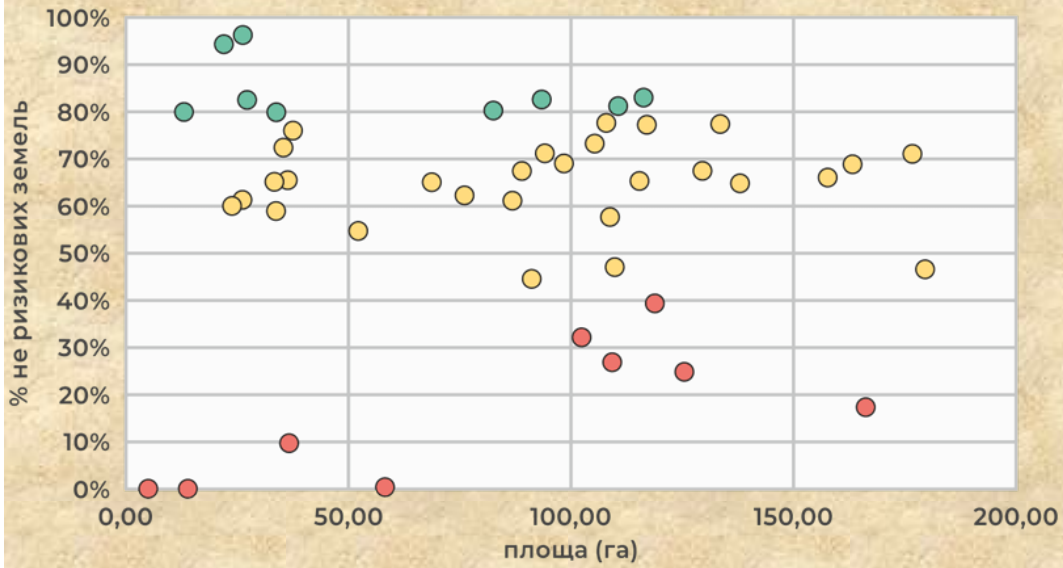
■ більше 3-х років	28,50
■ інші орендовані ділянки	18,9
■ чужі ділянки	3,4
□ необґрунтоване	0,5
■ технічні втрати поля	1



Методологія рейтингування базується на співвідношенні показників ділянок, що формують поле:



У підсумку формується загальний Рейтинг полів компанії:



**Звіт відображає консолідацію земельних активів та є відправною точкою для прийняття рішень щодо інвестицій у зрошення, вапнування, внесення добрив довгострокової дії.
Дані Рейтингу полів розширюють Баланс земельного банку:**

ВИ ОТРИМУЄТЕ:

- Рейтинг надійності оброблюваних полів;
- Пріоритезований план завдань для Земельного департаменту відповідно до консолідованості активів;
- Додаткова аналітика для планування інвестицій у рослинництво.

АКТИВИ (виробництво)				ПАСИВИ (оренда)	
ПОЛЯ					
КРАЩІ	СЕРЕДНІ	ГІРШІ			
18 590 (37%)	31 100 (61%)	950 (12%)	84 900	ОРЕНДОВАНІ ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ ПОЛІВ	84 900
4 250 (25%)	6 050 (36%)	6 600 (39%)	51 000	ПРАВО ОРЕНДИ > 3 РОКІВ	51 000
2 200 (14%)	700 (4%)	13 100 (82%)	16 900	ПРАВО ОРЕНДИ < 3 РОКІВ	16 900
100 (10%)	300 (30%)	600 (60%)	16 000	НЕЗАРЕЄСТРОВАНЕ ПРАВО	16 000
			1 000	РИЗИКОВІ ДОГОВОРИ ОРЕНДИ	1 000
650 (4%)	4 300 (26%)	11 400 (70%)	16 350	ПІДТВЕРДЖЕНИЙ ОБМІН ДІЛЯНКАМИ	18 000
			ОТРИМАНІ ПО ОБМІНУ		ПЕРЕДАНІ ПО ОБМІНУ
100 (7%)	450 (31%)	900 (62%)	1 450	НЕОБҐРУНТОВАНЕ ВИКОРИСТАННЯ ПОЗА МЕЖАМИ ПОЛІВ	2 125
800 (16%)	2 900 (59%)	1 200 (25%)	4 900	НЕОБҐРУНТОВАНЕ ВИКОРИСТАННЯ В МЕЖАХ ПОЛІВ	5 000
27 050 (25%)	45 800 (43%)	34 750 (32%)	107 600		НЕЛОКАЛІЗОВАНІ ДІЛЯНКИ 1 000
					НЕОБРОБЛЮВАНІ ДІЛЯНКИ
					110 025

АНАЛІЗ КОНКУРЕНТІВ

- Купуєте землю або агробізнес? Отримайте підтвердження земельного банку та незавершеного виробництва об'єкту купівлі

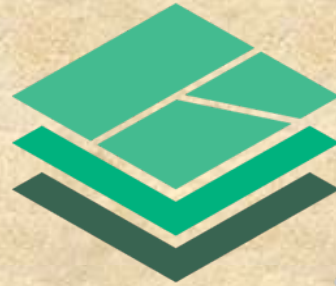
Враховуючи підвищення конкуренції за оренду земель, інформація щодо діяльності підприємств-конкурентів в зоні інтересів компанії є обов'язковою складовою ефективного управління земельним банком.

Методологія аналізу конкурентного середовища базується на 3 ключових блоках:

- Поля сільської ради;
- Земельні ділянки сільської ради;
- Дані Реєстру речових прав.

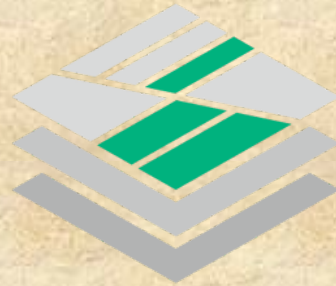
продовження

- фактичні межі полів
- фактична площа полів



ПОЛЯ

- фактична площа ділянок
- юридичні межі ділянок

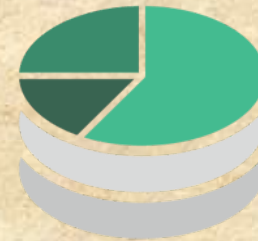


**ЗЕМЕЛЬНІ
ДІЛЯНКИ**

- дані реєстрації права оренди
- відомості про власників та орендарів
- терміни та умови оренди ділянок
- наявні обмеження та обтяження



**ДАНІ РЕЄСТРУ
РЕЧОВИХ ПРАВ**



**АНАЛІТИКА
ПО КОНКУРЕНТАМ**

- право оренди конкурентів в розрізі сільрад
- деталізація земель конкурентів в структурі полів
- відомості щодо ризикових ділянок конкурентів
- потенційний обмін ділянками
- технічні втрати оброблюваних ділянок та земель в обміні

продовження

Формування електронної карти полів базується на векторизації всіх оброблюваних масивів сільської ради на основі супутникових знімків. Карта земельних ділянок формується на основі векторних даних ділянок сільської ради та зведенні даних Реєстру речових прав.

Співставлення та аналіз вихідних даних дає можливість визначити баланс конкурентних сил в межах території інтересів.

Відомості щодо присутності конкурентів в оброблюваних полях розширюють дані Балансу земельного банку та ідентифікують контрагентів потенційного обміну ділянками. Дані щодо термінів права оренди конкурентів забезпечують менеджмент інформацією щодо зон можливого розширення земельного банку.

ВИ ОТРИМУЄТЕ:

- Інформація щодо розподілу конкурентних сил в межах території інтересів;
- Пріоритезація роботи з конкурентами відповідно до їх впливовості та долі володіння землями в межах оброблюваних полів;
- Довідкова аналітика для розширення земельного банку підприємства.

СУПРОВІД КУПІВЛІ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ

- Отримайте підтвердження земельного банку та незавершеного виробництва по підприємству, яке ви купуєте.

Корпоративні права сільськогосподарського виробника оцінюються відповідно до кількісно-якісних характеристик наступних блоків:



Найбільш складним є підтвердження земельного банку та незавершеного виробництва на полях.

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ

У перші декілька місяців після заключення угоди купівлі-продажу спостерігаються основні втрати земельного банку, що спричинено наступними факторами:

- Невідповідність заявлених термінів та статусів договорів фактичним;
- Юридична недійсність договорів оренди;
- Наявність договорів, що не підтверджені земельними ділянками;
- Втрата оброблюваних земель за рахунок їх неконсолідованості.

Виявлення фактичних показників земельного банку підприємства дає можливість оцінити ефективність використання пасивів, консолідованість активів та основні ризики їх використання. Розуміння структури земельного банку є важливим фактором зменшення ризиків втрати врожаю, отриманого із земель, що використовуються необґрунтовано.

ПІДТВЕРДЖЕННЯ НЕЗАВЕРШЕНОГО ВИРОБНИЦТВА

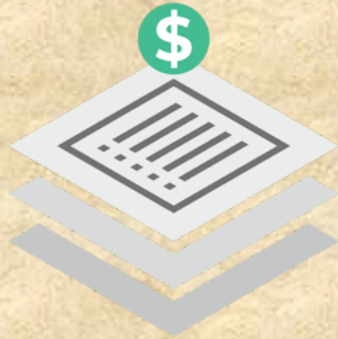
Одним із ключових факторів при підтвердженні незавершеного виробництва є оцінка посівів.

Необхідно підтвердити:

- Актуальну сівозміну та попередники;
- Історичну карту продуктивності полів;
- Площу полів під культурами;
- Якісну оцінку стану посівів.

Проведення моніторингу полів підприємства дає можливість оцінити реальні площі полів та посівів, а також визначити поточні фази розвитку та стан культур.

ВИ ОТРИМУЄТЕ:



**ПІДТВЕРДЖЕННЯ ПОКАЗНИКІВ
ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ВАРТІСТЬ**



**ОЦИФРУВАННЯ
РИЗИКІВ ПРИДБАННЯ**



**ПЕРЕЛІК ЗАВДАНЬ ДЛЯ
ВИРІШЕННЯ ПІСЛЯ ПРИДБАННЯ**



**АНАЛІТИКА ЩОДО
ПОСІВНИХ ПЛОЩ**



**ЯКІСНА ТА КІЛЬКІСНА
ОЦІНКА СТАНУ ПОСІВІВ**

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ТА СКАНУВАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Проведіть швидку інвентаризацію договорів оренди та отримайте актуальний реєстр. Земля – головний актив агробізнесу. Несистемне ведення обліку земель підвищує ризик рейдерства і втрати земельного банку, а також перевищення витрат на оренду земельних ділянок.

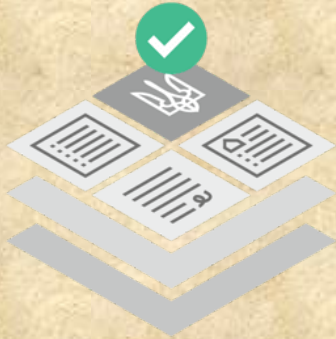
НАЙБІЛЬШ ПОШИРЕНІ ПРОБЛЕМИ ОБЛІКУ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ:

- Некомплектність документів, відсутність або невідповідність підписів орендодавців може стати причиною судових розглядів та призвести до втрати земельних активів.
- Помилки оформлення договорів є джерелом рейдерства та ризику втрати земельного банку.
- Нерелевантні дані в реєстрі договорів призводять до невідповідності бюджету оренди.
- Несистемне зберігання договорів збільшує ризику витоку корпоративної інформації та несанкціонованого впливу на дані.

продовження

АНАЛІЗУЄМО ТА ПЕРЕВІРЯЄМО

СТВОРЮЄМО



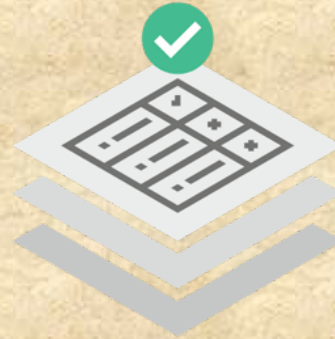
НАЯВНІСТЬ ТА КОМПЛЕКТНІСТЬ ДОКУМЕНТІВ

- оригінали договорів та додатків
- обов'язкові додатки
- супровідна документація



ПЕРЕВІРКА НА ВІДПОВІДНІСТЬ ЮРИДИЧНИМ НОРМАМ

- істотні умови на момент укладання
- відповідність підписів орендодавця
- реєстрація договорів та угод
- ручні виправлення змісту договору



ДАНІ РЕЄСТРУ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

- відповідність реєстру фактичній кількості договорів
- повнота та правильність внесення параметрів
- коректність статусів та строків дії договорів



ЕЛЕКТРОННИЙ АРХІВ ДОКУМЕНТІВ

- сканування документів та їх систематизація
- формування електронного архіву

продовження

Ми проводимо інвентаризацію договорів оренди та виявляємо невідповідності, помилки, класифікуємо ключові ризиків обліку земельних активів компанії та оцінюємо їх вплив на діяльність Вашої компанії. Всі договори оренди землі ми перевіряємо, оцифруємо та створюємо єдиний, електронний реєстр договорів.

Для повсякденної роботи земельного відділу варто використовувати цифрові копії договорів оренди. Оригінали повинні зберігатися в захищеному місці, без доступу сторонніх осіб. Після проведення інвентаризації та оцифрування документів, Ви отримете актуальний, перевірений та повний масив індексованих файлів договорів оренди.



ВИ ОТРИМУЄТЕ:

- Встановлення дійсного статусу та строку дії всіх договорів оренди;
- Список договорів оренди, що знаходяться у зоні ризику;
- Список договорів оренди, що є недійсними;
- Оптимізацію виплат орендної плати, завдяки виявленню помилкових значень даних реєстру договорів;
- Захищену електронну базу документів;
- Дистанційний та швидкий доступ до необхідних документів, інтеграція бази даних з системами електронного документообігу.

ЯК ДІЗНАТИСЬ ТОЧНУ ПЛОЩУ ЗЕМЛІ, ЯКУ ВИ ОБРОБЛЯЄТЕ?

Чи можна підрахувати площу виходячи з договорів оренди, публічної кадастрової карти або паперових карт розпаювання та отримати достовірне значення? Так, таким чином Ви можете порахувати суму юридичної площі оренди. Її значення є основою для нарахування орендної плати пайовикам. Проте чи відповідає юридична площа оренди реальному розміру земельного банку? На жаль, ні.

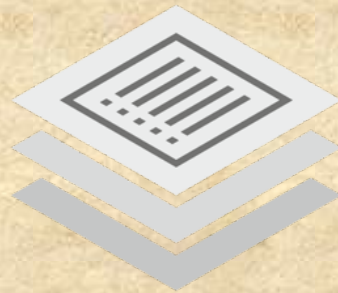
ОБМІР ПОЛІВ



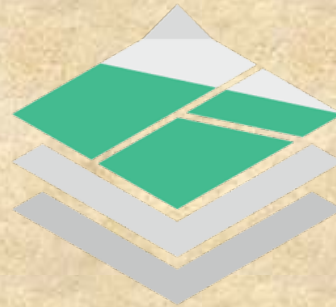
ТОЧНИЙ ОБМІР ПОЛІВ

Невідповідність оброблювальної та юридичної площі земель, масштаби агробізнесу та динаміка змін у земельному банку створюють необхідність регулярно оновлювати контури полів. Наявність актуальних контурів, точної площі і меж оброблюваних полів, дозволяє уникнути надлишкових витрат на «неіснуючі» гектари та є основою для впровадження точного землеробства на підприємстві. Обмір полів базується на процесах збору вихідних даних про земельний банк з реєстру полів, растрових та векторних карт.

ВИХІДНІ ДАНІ



**РЕЄСТР
ПОЛІВ**



**РАСТРОВІ
КАРТИ ПОЛІВ**



**ВЕКТОРНІ
КАРТИ ПОЛІВ**

продовження

МЕТОДОЛОГІЯ

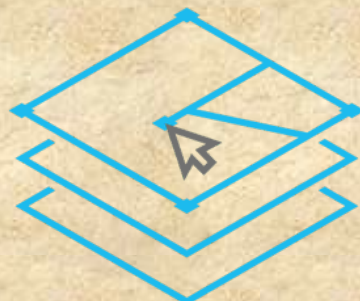
РЕЗУЛЬТАТ



**ОБЛІТ ПОЛІВ
БПЛА**



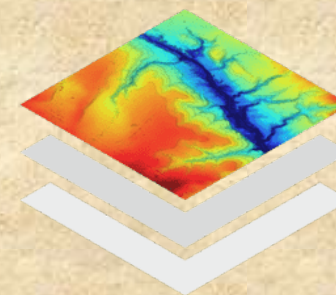
**ОБРОБКА
ДАНИХ**



**ОЦИФРУВАННЯ
ПОЛІВ**



**ВИСОКОТОЧНІ
ОРТОФОТОПЛАНИ**



**МАТРИЦЯ
РЕЛЬЄФУ**

ВИ ОТРИМУЄТЕ:

- Електронний контур полів у форматі .shp, .kml або .sitx;
- Точну площу кожного вашого поля та земельного банку в цілому;
- Високоточні ортофотоплани кожного поля.