**Тема 5. Експертна грошова оцінка земельних ділянок**

План

1. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
2. Основні положення та особливості застосування різних методичних підходів
3. Основні джерела інформації для експертної грошової оцінки.
4. Структура та зміст звіту з експертної грошової оцінки.
5. Особливості методичних підходів для експертної оцінки земель різного функціонального призначення.
6. **Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.**

1.Склад робіт з оцінки

Проведення експертної грошової оцінки складається з

таких етапів:

обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку

землі;

визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов

угоди;

складання завдання на оцінку та укладання договору про

оцінку;

збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для

проведення оцінки;

визначення найбільш ефективного використання земельної

ділянки;

вибір та обґрунтування методичних підходів;

визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними

підходами та формулювання остаточного висновку;

складання звіту про оцінку.

2.Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на

ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та

мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору

про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під

час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта

оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної,

страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної,

ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або

її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової

документації щодо місця розташування земельної ділянки, її

правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних

поліпшень, існуючого функціонального використання, а також

визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на

основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди. У цьому

нормативно-правовому акті наведені нижче терміни вживаються в

такому значенні:

ринкова вартість - це вартість, за яку можливе відчуження

об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки

внаслідок угоди, укладеної між покупцем та продавцем, після

відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі

знанням справи, розсудливо і без примусу;

ліквідаційна вартість - це вартість, що може бути отримана за

умов продажу об'єкта оцінки в строк, що є значно коротшим за

термін експозиції подібного об'єкта, протягом якого він може бути

проданий за ціною, що дорівнює ринковій вартості;

інвестиційна вартість - це вартість, визначена з урахуванням

конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

спеціальна вартість - це сума ринкової вартості та надбавки

до неї, яка формується при наявності нетипової мотивації чи

особливої зацікавленості потенційного покупця в укладенні угоди.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт

господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо

оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі

необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до

участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а

також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від

проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають

проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм

примусу.

3. Складання завдання на оцінку та укладання договору про

оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом

оціночної діяльності - суб'єктом господарювання питань щодо

об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта

оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки;

узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і

ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень;

перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів

оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є зазначення об'єкта оцінки; мети

оцінки; виду вартості, що підлягає визначенню; дати оцінки та

строку виконання робіт; розміру і порядку оплати робіт; права та

обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності

результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання

оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне

виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть

виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її

результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені

законодавством або за згодою сторін.

4. Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних,

необхідних для проведення оцінки, має бути спрямований на

одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, установлена

пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок,

затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня

2002 року N 1531 ( 1531-2002-п ).

При аналізі та обґрунтуванні висновку оцінювач може

отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції,

які отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

5. Визначення найбільш ефективного використання земельної

ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в

районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення

можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з

фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів

використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування

земельної ділянки.

6. Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється

на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами

використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективне використання

яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується

методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу

подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним

використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або

іншого використання, застосовується методичний підхід, що

ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного

доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний

підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні

поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може

застосовуватись поєднання методичних підходів.

7. Визначення вартості земельної ділянки передбачає

використання за обраними методичними підходами одного чи декількох

методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на

зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід

застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного

аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки

визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з

урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях

земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на

капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід

застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації

земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як

капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної

ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію

доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди)

власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і

непрямої капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на

зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з

методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення,

слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення

(перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як

залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і

витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення

вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної

ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на

капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у

поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні

поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод

розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі

визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого

чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної

ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості

землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці

між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної

земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні

поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень

дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації

для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання

усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі

визначається як різниця між дисконтованими доходами від

передбачуваного використання і дисконтованими витратами,

пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки

здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих

результатів та ринкових даних.

**Оформлення результатів оцінки**

1. Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді

письмового документа - звіту про оцінку, що містить висновок про

вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та

використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили

оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта

оціночної діяльності.

2. Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної

грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою

Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року N 1531

( 1531-2002-п ).

3. На виконання статті 25 Закону України "Про оцінку

земель" ( 1378-15 ) з метою оприлюднення результатів експертної

грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг із звіту про

експертну грошову оцінку земельної ділянки (додаток 1).

Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку

земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності,

підпис якого скріплюється печаткою.

4. Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

5. Якщо відповідно до договору про оцінку передбачена або

можлива публікація результатів оцінки (ознайомлення з ними третьої

сторони), разом із звітом про оцінку суб'єкт оціночної

діяльності - суб'єкт господарювання повинен подати завізований ним

текст передбачуваної публікації.

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про

результати оцінки, може включати: найменування, кваліфікацію і

статус суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання;

посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана

оцінка; дату оцінки; вид вартості; усі прийняті припущення та

обмеження, що мали місце при виконанні оцінки.

1. **Основні положення та особливості застосування різних методичних підходів.**

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

врахування витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

1. **Основні джерела інформації для експертної грошової оцінки.**
2. **Структура та зміст звіту з експертної грошової оцінки.**
3. **Особливості методичних підходів для експертної оцінки земель різного функціонального призначення.**

Правові засади проведення оцінки земель визначені Законом України “Про оцінку земель” (далі – Закон).

Відповідно до статті 5 Закону грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення плати за оренду земельних ділянок, розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні ділянок тощо. Її проводять на землях усіх категорій та форм власності за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, чи на підставі договору.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об’єкта оцінки та використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Згідно із статтею 18 Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України “Про землеустрій”.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб’єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України “Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні”, а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил (стаття 19 Закону).

Відповідно до вимог статей 20, 23 Закону за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, що видається територіальними органами центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви. Згідно із додатком 3 до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. №835 ця послуга надається на безоплатній основі.

З 1 січня 2015 року видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюється виключно через центри надання адміністративних послуг, які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (з 1995 по 2010 рік) та пункту 289.2 Податкового кодексу України (починаючи з 2011 і надалі) нормативна грошова оцінка земель індексується на відповідний коефіцієнт (по роках, за які проводилась індексація):

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,  
за 2010 рік – 1,0,  
за 2011 рік – 1,0,  
за 2012 рік – 1,0,  
за 2013 рік – 1,0,  
за 2014 рік – 1,249.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 була проведена відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель покладено рентний доход, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

За результатами її проведення отримані значення нормативної грошової оцінки 1 гектара угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) у цілому по Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах та сільськогосподарських підприємствах.

Кабінетом Міністрів України 31 жовтня 2011 року прийнято постанову № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», згідно з якою з 1 січня 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756.

Обов’язковість проведення нормативної грошової оцінки земель земель населених пунктів передбачено статтею 13 Закону України «Про оцінку земель»., а періодичність її проведення – щонайменш один раз на 5-7 років (повторна нормативна грошова оцінка) – статтею 18 цього Закону.

У 2013 році на території Чернігівської області проведення первинної нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів повністю завершено.

Оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів здійснюється з врахуванням положень пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, яким передбачено, що рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.