

МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ (*матеріали для ліцитаторів земельних торгів*)

*Дехтяренко Юрій Федорович, кандидат
економічних наук, доцент, заслужений
економіст України*

Питання до розгляду та обговорення

1. Земельні торги й оцінка земель
2. Оцінка земель в Україні
3. Нормативна грошова оцінка
4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Земельні торги й оцінка земель

Ст. 134 ЗКУ. Обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах

(земельних торгах):

Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Ст. 135 ЗКУ. Земельні торги

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Земельні торги й оцінка земель

Ст. 136 ЗКУ. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах.

Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

Земельні торги й оцінка земель

Ст. 136 ЗКУ. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
- є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

Земельні торги й оцінка земель

Право власності – право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Право оренди - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Право емфітевзису – довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення. Підставою встановлення емфітевзису є договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір про емфітевзис). Право емфітевзису може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Право суперфіцію – це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою, переданої відплатно чи безоплатно для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Існуючий суперфіцій, у свою чергу, може бути переданий суперфіціарієм іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором, що відповідатиме природі цих відносин, або може також переходити у спадщину як на підставі заповіту, так і шляхом спадкування за законом.

Оцінка земель в Україні

Закони України:

Земельний кодекс України (в редакції 2001 р.);

Цивільний кодекс України (2003 р.);

Податковий кодекс України (2010 р.);

Про оренду землі (в редакції 2003 р.);

Про оцінку земель (2003 р.)

Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні (2001 р.);

Про землеустрій (2003);

Про державний земельний кадастр (2011 р.).

Оцінка земель в Україні

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» виділяють наступні види оцінки земель:

Вид оцінки земель		Визначення
Бонітування ґрунтів		порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах
Економічна оцінка земель		оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі
Грошова оцінка земель	нормативна грошова оцінка земельних ділянок	капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами
	експертна грошова оцінка земельних ділянок	результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту

Оцінка земель в Україні

Призначення нормативної та експертної грошової оцінки:

Нормативна грошова оцінка	Експертна грошова оцінка
<ul style="list-style-type: none">• визначення розміру земельного податку;• визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;• визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;• визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;• розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель	<ul style="list-style-type: none">• відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;• застави земельної ділянки відповідно до закону;• визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;• визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;• визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;• виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;• відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;• визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;• рішення суду при цивільно-правових угодах з земельною ділянкою

Оцінка земель в Україні

Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;

юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;

фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Нормативна грошова оцінка земель

Нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земель

Категорії земель		
Землі сільськогосподарського призначення	Землі населених пунктів	Землі несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)
Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 831 від 16.11.2016 р.)	Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Постановою Кабінету Міністрів №213 від 23.03.95р. у редакції 2017 р.)	Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 1278 від 23.11.2011 р.)
Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 31.05.2017 р. № 262)	Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489)	Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508)
Розміри оплати земельно-кадастрових та земельно-оціночних робіт та послуг (затв. Спільним наказом Держкомзему, Мінфіну та Мінекономіки від 15.05.01р.),		
Укрупнені показники відновної вартості будівництва будівель та споруд (УПВВ), Державні будівельні норми ДБН 360-92**		

Нормативна грошова оцінка земель

Сутність нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцю розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Нормативна грошова оцінка земель

Інформаційне забезпечення виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Інформаційною базою для виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є:

- ✓ матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель)
- ✓ відомості інших галузевих кадастрів (містобудівного, лісового, водного)
- ✓ матеріали внутрігосподарського землевпорядкування
- ✓ генеральні плани та проекти планування і населених пунктів
- ✓ матеріали економічної оцінки території
- ✓ матеріали землевпорядної та містобудівної документації
- ✓ матеріали інвентаризація земель

Нормативна грошова оцінка земель

Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{В \times Н_p}{Н_k} \times К_f \times К_m,$$

де

Ц_н - грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, (у гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Н_п - норма прибутку (6%);

Н_к - норма капіталізації (3%);

К_ф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

К_м - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель

Складові нормативної грошової оцінки земель

Складові нормативної грошової оцінки земель населених пунктів:

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності. Функціональне використання земельної ділянки (або її частини) визначається на основі даних земельно-кадастрової документації

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання (включаючи земельні ділянки з часткою земель сільськогосподарського використання) визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

де:

K_{m1} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m2} – коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m3} – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Нормативна грошова оцінка земель

Процедура нормативної грошової оцінки земель

Етап	Алгоритм
<p>I. Розраховується базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування ($\text{Ц}_{\text{нм}}$)</p>	$\text{Ц}_{\text{нм}} = \frac{B \times H_{\text{п}}}{H_{\text{к}}} \times K_{\text{м1}}$
<p>II. В межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється по економіко-планувальних зонах ($\text{Ц}_{\text{нз}}$), які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ неоднорідності функціонально-планувальних якостей території; ▪ доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; ▪ рівня інженерного забезпечення та благоустрою території; ▪ рівня розвитку сфери обслуговування населення; ▪ екологічної якості території; ▪ привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо. 	$\text{Ц}_{\text{нз}} = \text{Ц}_{\text{нм}} \times K_{\text{м2}},$
<p>III. Визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($\text{Ц}_{\text{н}}$) з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони</p>	$\text{Ц}_{\text{н}} = \text{Ц}_{\text{нз}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{м3}}$

Нормативна грошова оцінка земель

Порядок організації робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Організація робіт покладається на Державну службу України з питань картографії, геодезії та кадастру ресурсах, обласні, Київське та Севастопольське міські управління, районні відділи земельних ресурсів.

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється переважно проектними організаціями – розробниками генеральних планів.

Результати нормативної грошової оцінки земель населених пунктів повинні бути затверджені міською радою.

Нормативна грошова оцінка земель

Сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

1. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.
2. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.
3. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).
використання земель.

Нормативна грошова оцінка земель

Сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

4. За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

5. Складення шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$Ga_{gr} = Gu \times Ba_{gr} : B,$$

де Ga_{gr} - нормативна грошова оцінка агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Gu - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

Ba_{gr} - бал бонітету агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка земель

Сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

6. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \sum (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де $Гзд$ - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

$Пагр$ - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

$Пнсг$ - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

$Гнсг$ - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

7. У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка земель

Сутність нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

3. Нормативна грошова оцінка земель проводиться з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Рд} \times \text{Ск} \times \text{Км} \times \text{Кв} \times \text{Кмц} \times \text{Кі},$$

де Пд - площа земельної ділянки;

Рд - рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

Ск - строк капіталізації (у роках);

Км - коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі - коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

5. Рентний дохід для відповідної категорії земель (Рд), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики.

Нормативна грошова оцінка земель

Сутність нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

6. Строк капіталізації рентного доходу встановлюється:

для всіх категорії земель (крім земель лісогосподарського призначення) - 33 роки;
для земель лісогосподарського призначення - 50 років.

7. Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (K_m), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах) за формулою

$$K_m = K_r \times K_l,$$

де K_r - коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від адміністративного центру району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

K_l - коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

8. За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель в межах району складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що затверджується районними радами. Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки оформляються і видаються територіальним органом Держгеокадастру як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Нормативна грошова оцінка земель

Особливості встановлення стартової ціни права оренди земельної ділянки

Ст. 136 ЗКУ:

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України

Ст. 288 Податкового кодексу України:

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою **розміру земельного податку**, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
- може перевищувати граничний розмір орендної плати у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.
- для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку.
- для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка земель

*Особливості встановлення стартової ціни права оренди
земельної ділянки*

Ст. 274 Податкового кодексу України:

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Правове забезпечення

Законодавчі та нормативні документи	Дата прийняття
Земельний кодекс України	25.10.01 № 1077/2001
Закон України „Про оцінку земель”	11 грудня 2003 року № 1378-IV
Закон України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”	12 липня 2001 року № 2658-III
Національний стандарт № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”	Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442
Національний стандарт № 2 „Оцінка нерухомого майна ”	Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440
Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок	Затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531
Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок	Затверджений Наказом Держкомзему України 09.01.2003 № 2 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 травня 2003 р. за № 396/7717

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Принципи оцінки

Принцип найбільш ефективного використання
об'єднує всі групи принципів

Перша група
пов'язані з уявою суб'єкта оцінки

- принцип корисності
- принцип заміщення
- принцип очікування

Друга група
пов'язані з об'єктом оцінки

- принцип залишкової продуктивності
- принцип внеску
- принцип збільшення або зменшення доходів
- принцип збалансованості
- принцип економічної величини
- принцип економічного розподілення

Третя група *пов'язані з ринковим середовищем*

- принцип залежності
- принцип відповідності
- принцип попиту і пропозиції
- принцип зміни
- принцип конкуренції

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Перша група	Принцип корисності -	об'єкт має вартість у випадку його корисності. Корисність – це здатність об'єкта задовольняти потреби користувача.
	Принцип заміщення -	максимальна вартість об'єкта визначається найменшою вартістю, за якою може бути придбаний інший об'єкт з еквівалентною корисністю.
	Принцип очікування -	передбачає, що вартість об'єкта визначається розміром поточної вартості вигод, які можуть бути отримані в майбутньому за період володіння.
Друга група	Принцип залишкової продуктивності -	визначається чистим доходом, що віднесений до земельної ділянки, після того як сплачені витрати на капітал, працю, менеджмент
	Принцип внеску -	сума, на яку збільшиться або зменшиться вартість об'єкту або чистий дохід від нього внаслідок наявності або відсутності будь-якого додаткового фактора виробництва.
	Принцип збільшення або зменшення доходів -	по мірі додавання ресурсів до основних факторів виробництва чисті доходи будуть збільшуватись зростаючими темпами до точки, починаючи з якої загальні доходи хоча й зростають, проте вже з темпами, що сповільнені.
	Принцип збалансованості -	полягає в тому, що кожному типу землекористування відповідають оптимальні значення факторів виробництва, при поєднанні яких досягається максимальна вартість землі.
	Принцип економічної величини -	оптимальна кількість землі, що необхідна для найбільш ефективного використання різних типів нерухомого майна відносно сітусу.
	Принцип економічного розподілення -	майнові права належить розподіляти та поєднувати таким чином, щоб збільшити загальну вартість об'єкта власності.
Третя група	Принцип залежності -	якість місцеположення залежить від фізичних параметрів земельної ділянки, що відповідають прийнятому в районі типу землекористування, а також його близькості до економічного середовища (сітусу).
	Принцип відповідності -	полягає в тому, що максимальна вартість виникає тоді, коли рівень зручностей, характер використання об'єкта відповідає потребам та очікуванням місцевого ринку.
	Принцип попиту і пропозиції -	полягає в тому, що вартість об'єкта визначається взаємодією між пропозицією (кількістю об'єктів, що пропонуються за певними цінами) та попитом (кількістю об'єктів, що можуть бути придбані на ринку за певними цінами).
	Принцип зміни -	полягає в тому, що вартість об'єкта не залишається постійною та змінюється протягом часу.
	Принцип конкуренції -	коли доход (на ринку) перевищує рівень необхідний для сплати факторів виробництва, на ринку загострюється конкуренція, що призводить до зниження середнього рівня чистих доходів.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Види вартості

Ринкова вартість – це розрахункова величина, що дорівнює грошовій сумі, за яку передбачається перехід майна з рук в руки на дату оцінки в результаті комерційної угоди між добровільним покупцем і добровільним продавцем після адекватного маркетингу; при цьому передбачається, що кожна із сторін діяла компетентно, розсудливо і без примусу.

Вартість при існуючому використанні – це ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), яка визначена за умови припущення, що її подальше використання буде відбуватися таким самим способом, що і на дату оцінки, з урахуванням її здібності продовжувати здійснювати свій внесок у загальну вартість ділового підприємства, і при цьому існуюче використання на дату оцінки може не відповідати його найбільш ефективному використанні.

Розуміння **неринкових видів вартості** ґрунтується на невідповідності основних умов, які закладені у визначення ринкової вартості.

До неринкових видів належать: інвестиційна вартість; ліквідаційна вартість; страхова вартість; податкова вартість; спеціальна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Види вартості

Інвестиційна вартість – це вартість власності для конкретного інвестора (групи інвесторів), визначена виходячи з конкретних умов та мети інвестування. У відмінності від ринкової вартості, що передбачає "типового покупця" ("типового інвестора"), інвестиційна вартість визначається потребами і характеристиками конкретного інвестора, який може мати інвестиційні критерії, що відрізняються або можуть відрізнитися від типових (наприклад, може бути попередньо обумовлений конкретний характер використання земельної ділянки).

Ліквідаційна вартість визначається як грошова сума, що може бути отримана в разі необхідності продажу об'єкта на ринку в термін, що значно коротший середньо ринкового терміну експозиції об'єктів такого типу, або в умовах вимушеного продажу, що не відповідає визначенню ринкової вартості.

Страхова вартість є вартістю власності, яка визначається як ймовірний розмір страхової суми визначається на основі результатів аналізу умов договору страхування (страхового полісу) в цілому, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також врахування особливостей стану земельної ділянки, її поточного використання, впливу зовнішніх факторів на формування ринкової вартості тощо.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Види вартості

Податкова вартість є вартістю, що розраховується у порядку, визначеному законодавством про оподаткування землі. Земельним кодексом України встановлено, що плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової (нормативної) оцінки земель, яка не враховує основного ринкового принципу – попиту та пропозиції. Тому податкова вартість відноситься до неринкової бази оцінки.

Спеціальна вартість - сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливого інтересу потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки. В даному випадку спеціальна вартість враховує особливий інтерес конкретного покупця, тому її відносять до неринкової бази оцінки. Сума надбавки повинна бути обгрунтована у звіті про оцінку земельної ділянки окремо від ринкової вартості. Спеціальна вартість не може застосовуватися під час оцінки земельної ділянки, як об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків та розміру прямих збитків.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Процедура проведення експертної оцінки

- Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:
 - 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.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Інформаційна база експертної оцінки

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;
- проекти землеустрою, схеми планування територій та планиземельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;
- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Методичні підходи визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки

Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок

Капіталізація чистого операційного або рентного доходу

Урахування витрат на земельні поліпшення

Методи оцінки

Метод зисків

Метод розподілення доходу

Метод залишку для землі

Метод попарного порівняння

Метод статистичного аналізу ринку

Економічний метод

Метод базової земельної ділянки

Інвестиційний метод

Метод розвитку

Метод співвіднесення (перенесення)

Капіталізація чистого операційного або рентного доходу та урахування витрат на земельні поліпшення

Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок та урахування витрат на земельні поліпшення

Поєднання всіх методичних підходів

Поєднання методичних підходів

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Методичні підходи і методи оцінки

Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	Методи оцінки вартості земельної ділянки
<p>За цим підходом скоригована ціна продажу подібних земельних ділянок за формулою:</p> $Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj}$ <p>$Ц_{за}$ - скоригована ціна продажу a-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ - фактична ціна продажу a-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m - кількість факторів порівняння; $\Delta Ц_{aj}$ - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу a-ї подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння</p>	<p><i>Метод попарного порівняння</i> - сутність його полягає у виявленні на ринку декілька пар співставлених продаж, коли дві земельні ділянки майже ідентичні за виключенням якоїсь однієї відмінності, яку необхідно виявити і оцінити</p> <p><i>Метод статистичного аналізу ринку</i> - застосування сучасних економіко-математичних та статистичних моделей для визначення вартості земельної ділянки на підставі даних про ціни продажу земельних ділянок аналогів та їх кількісні характеристики, що суттєво впливають на вартість</p> <p><i>Метод базової земельної ділянки</i> - вибирається базова земельна ділянка відповідного функціонального використання, яка може бути реальною або гіпотетичною, вартість якої оцінюється із застосуванням стандартного алгоритму в рамках порівняльного підходу. Після того як вартість базової земельної ділянки визначена, вона стає орієнтиром для визначення вартості інших земельних ділянок даної категорії</p>

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Методичні підходи і методи оцінки

Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма).	Методи оцінки вартості земельної ділянки
<p>Пряма капіталізація: $Цкп = \frac{До}{Ск}$</p> <p>Цкп - оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу (у гривнях); До - річний чистий операційний або рентний дохід (фактичний або очікуваний) (у гривнях); Ск - ставка капіталізації (коефіцієнт).</p>	<p><i>Інвестиційний метод</i> - визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду</p>
<p>Непряма капіталізація: $Цкн = \sum_{i=1}^t \frac{Доi}{(1 + Ск)^i} + P$</p> <p>Цкн - вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу (у гривнях); Доi - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за і-й рік (у гривнях); Ск - ставка капіталізації (коефіцієнт); P - поточна вартість реверсії; t - період (у роках), який ураховується при непрямої капіталізації чистого доходу</p>	<p><i>Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків)</i> – капіталізація доходів від використання земельної ділянки (відмінних від оренди) власником або користувачем</p>

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Методичні підходи і методи оцінки

Урахування витрат на земельні поліпшення	Методи оцінки вартості земельної ділянки
<p>За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою:</p>	<p><i>Економічний метод</i> - визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора</p>
<p style="text-align: center;">$C_v = C_o - B_{oc}$</p>	<p><i>Метод співвіднесення (перенесення)</i> - визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки</p>
<p><i>C_v</i> - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях); <i>C_o</i> - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях); <i>B_{oc}</i> - витрати на земельні поліпшення (у гривнях).</p>	<p><i>Метод залишку для землі</i> - вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень</p>

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Структура звіту

До звіту включаються:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди - для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери - для фізичних осіб;
- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

- Суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:
 - ▣ земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;
 - ▣ оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;
 - ▣ земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.
- Експертна грошова оцінка земельних ділянок, проведена з порушенням зазначених вимог, а також проведена не суб'єктами оціночної діяльності, є недійсною.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Державне регулювання у сфері оцінки земель

Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Основні напрями розвитку земельно-оціночної діяльності в ринкових умовах:

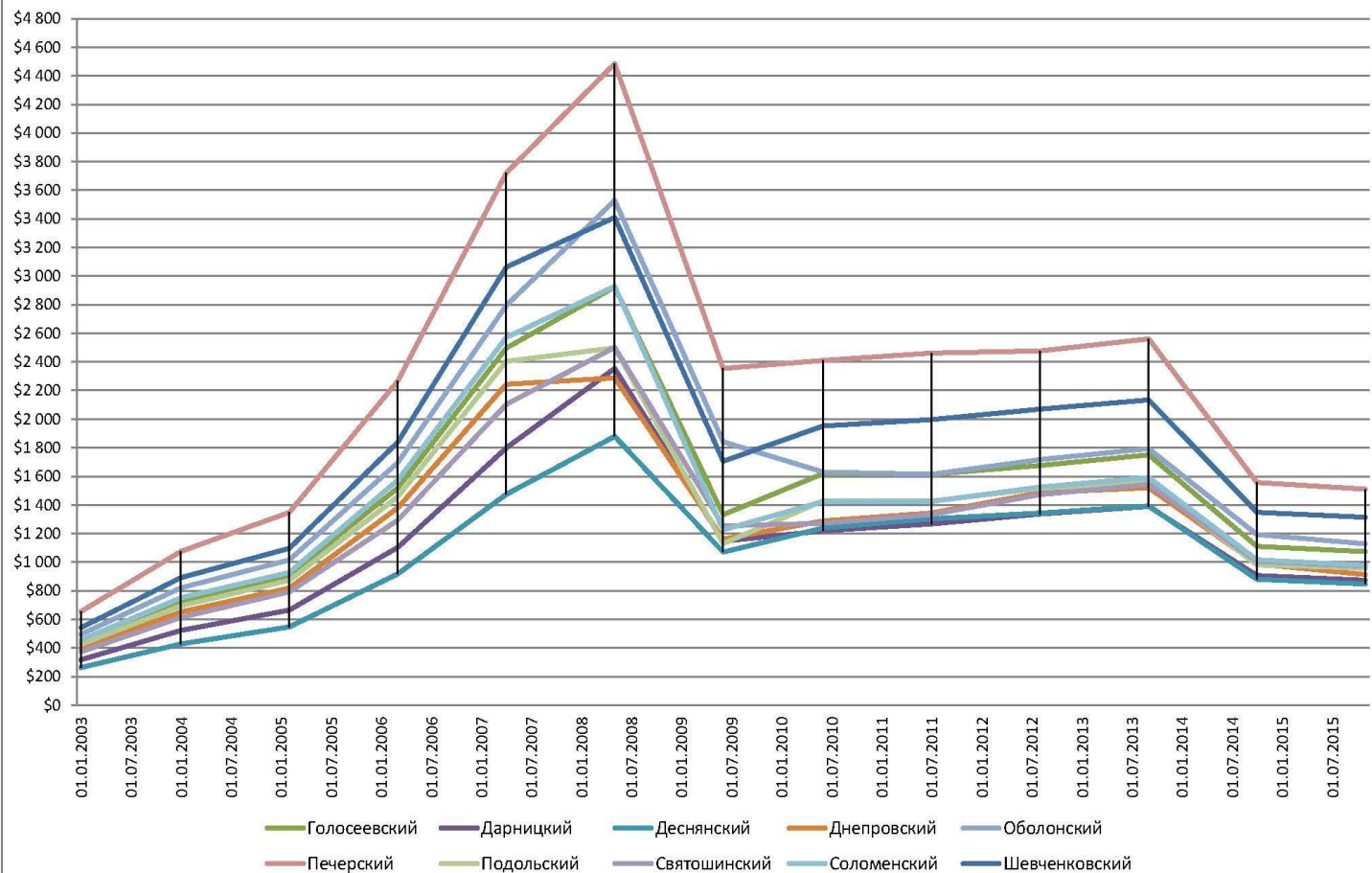
- ❖ запровадження незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, прав на них, в тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;
- ❖ створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку землі та вільного доступу до визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав на них;
- ❖ надання державної підтримки щодо підготовки та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ділянок для обслуговування ринку землі;
- ❖ організації державного регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок (ліцензування, сертифікація, атестація тощо);
- ❖ здійснення моніторингу ринку земельних ділянок.



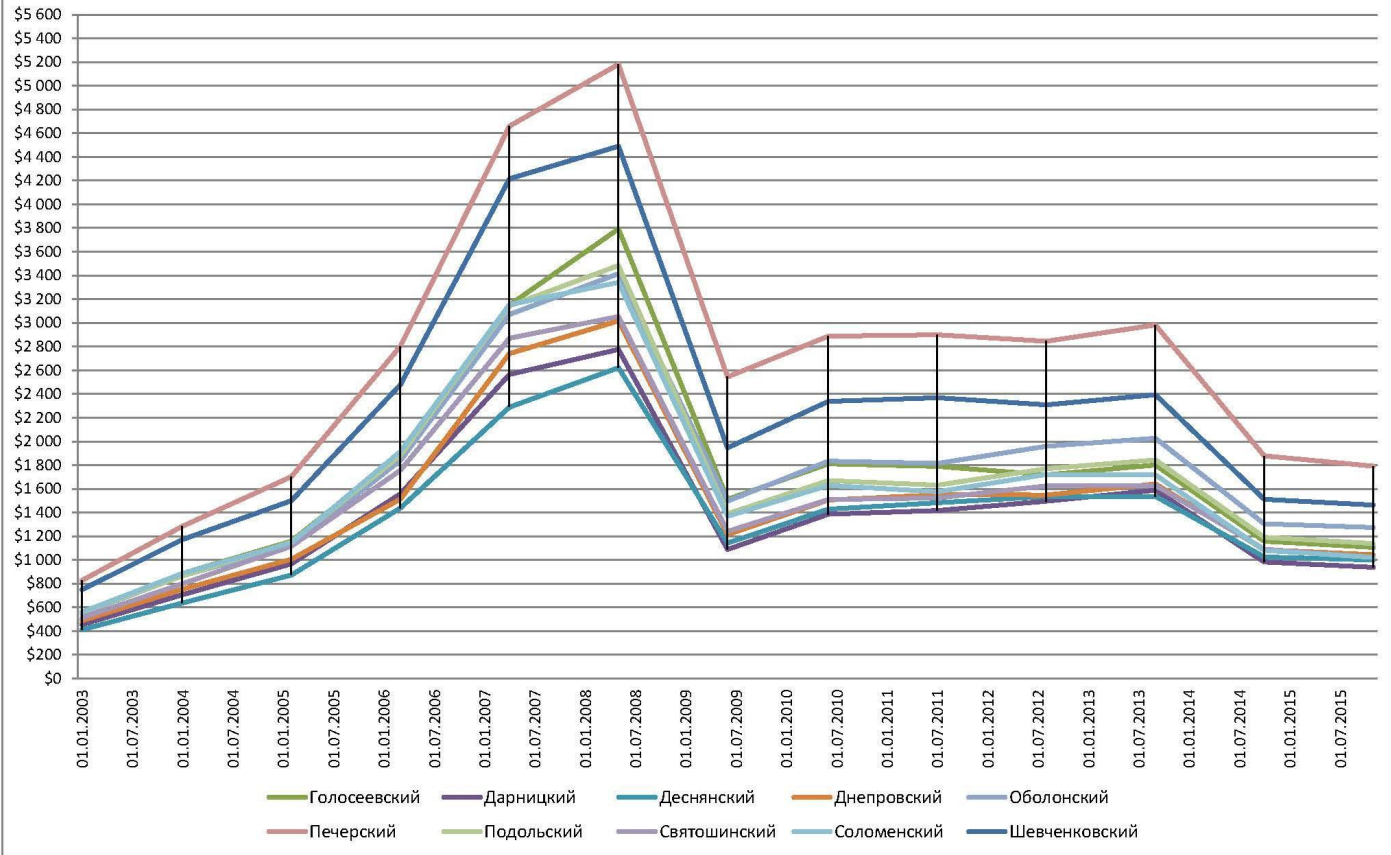
РИНОК НЕРУХОМОСТІ

*Київський регіон:
тенденції зміни вартості нерухомості*

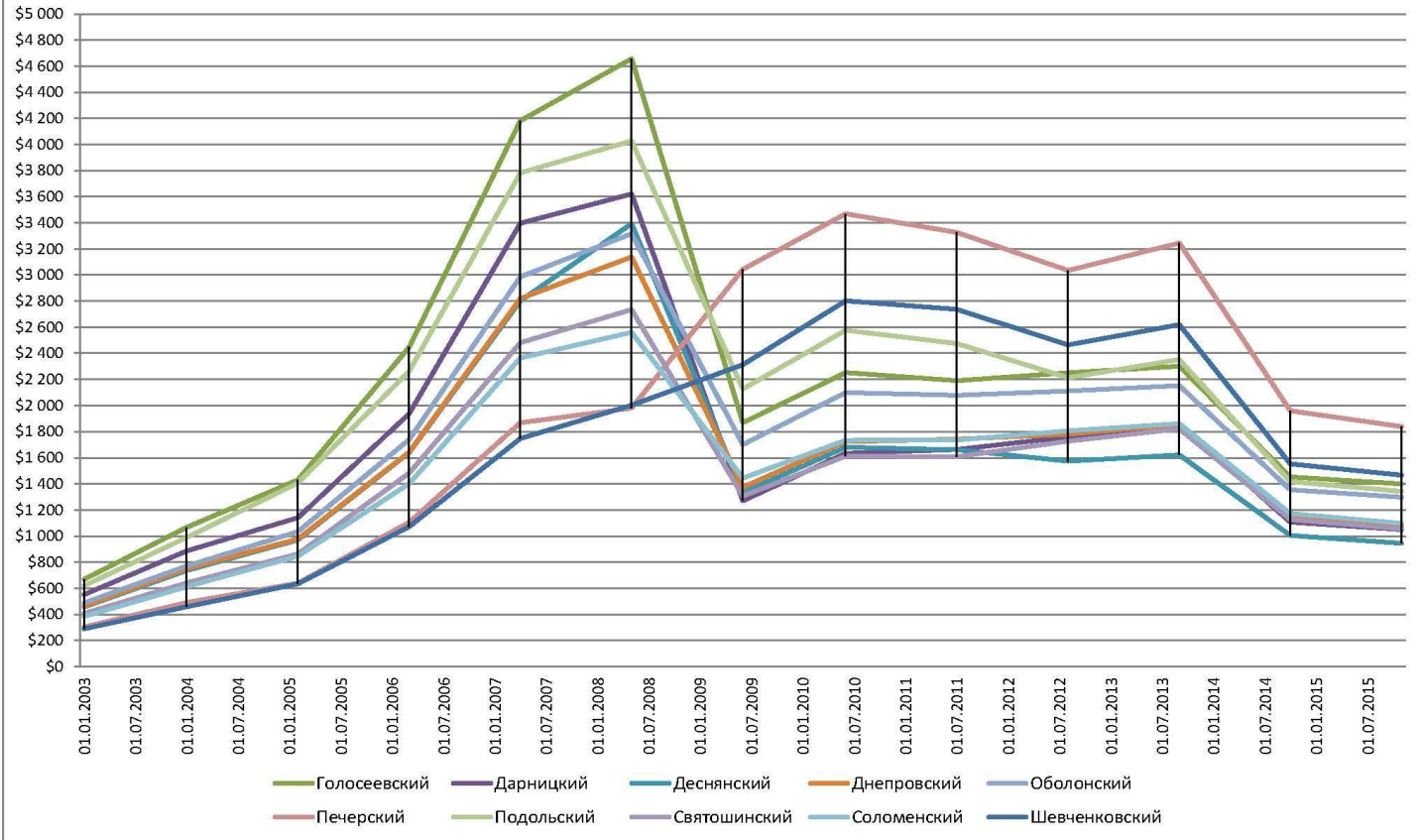
Киев | Средняя стоимость 1 кв.м квартир (цены на жилье) | Новострой



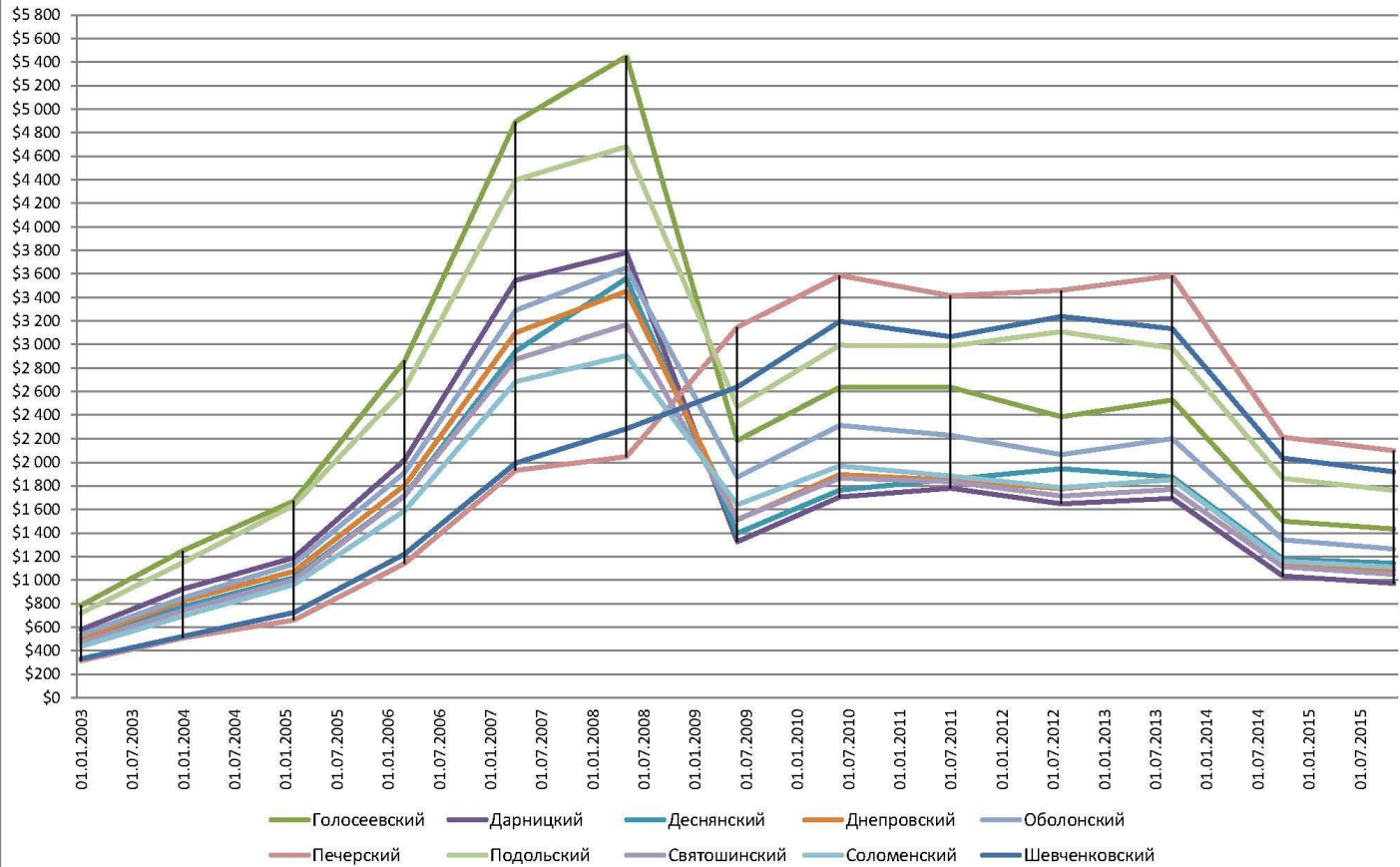
Киев | Средняя стоимость 1 кв.м квартир (цены на жилье) | Вторичный рынок



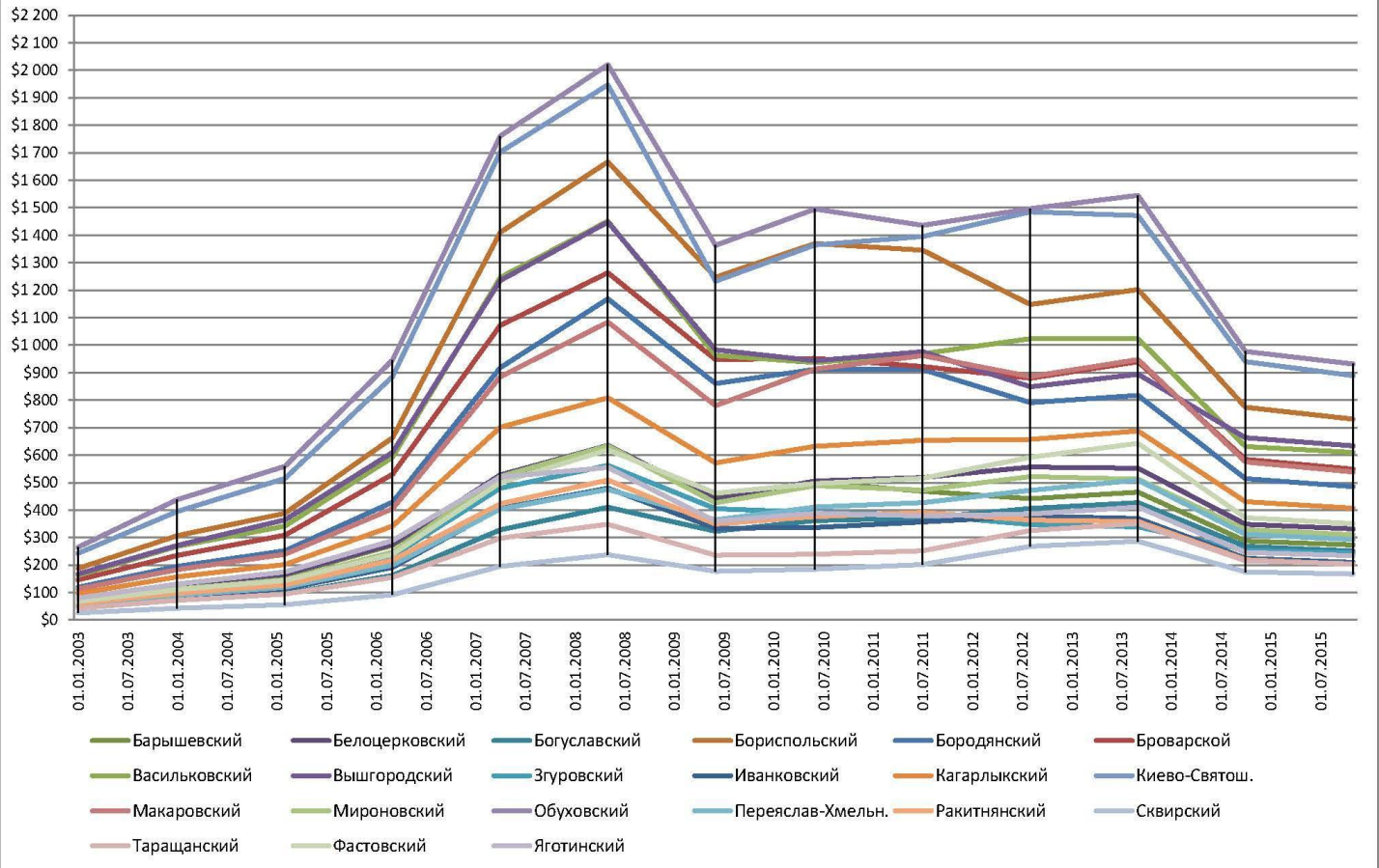
Киев | Средняя стоимость 1 кв.м офисов | Коммерческая недвижимость



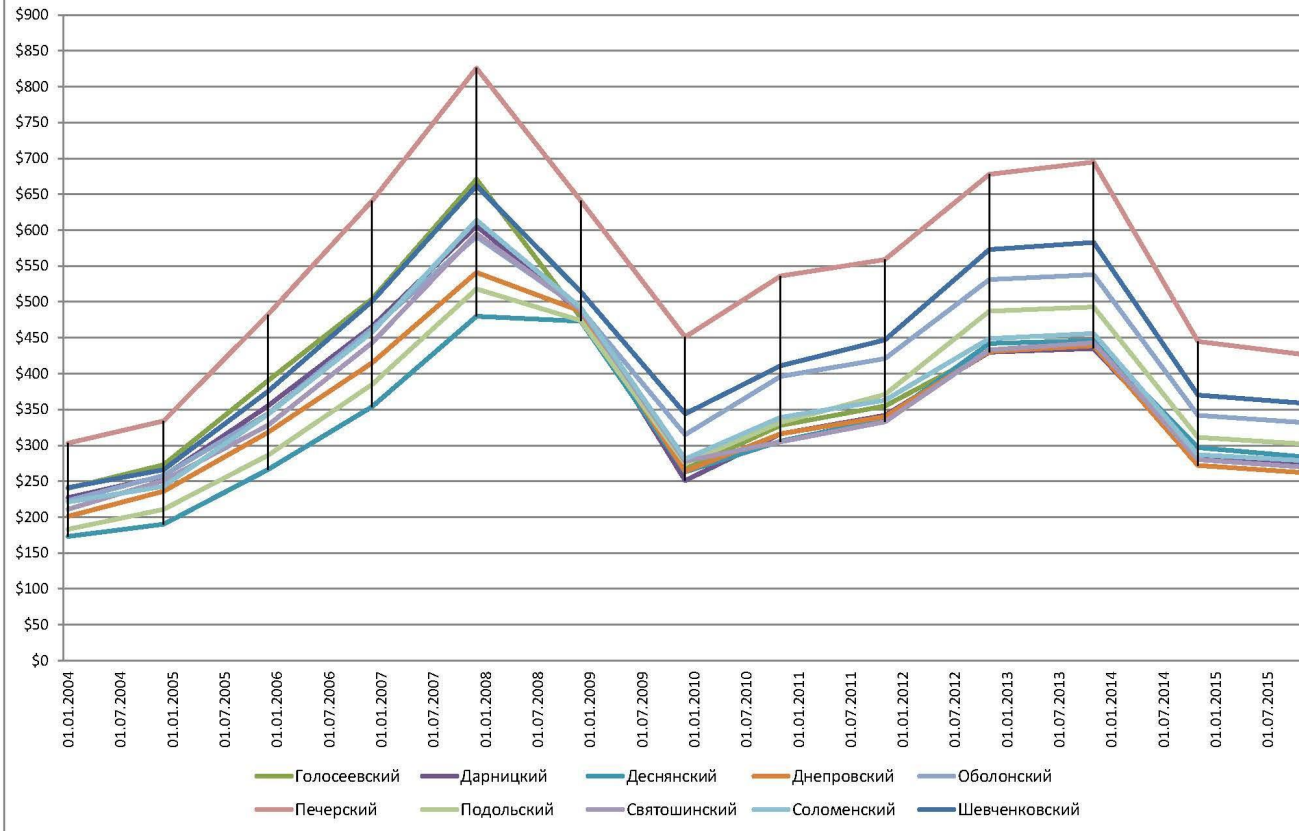
Киев | Средняя стоимость 1 кв.м торговых помещений | Коммерческая недвижимость



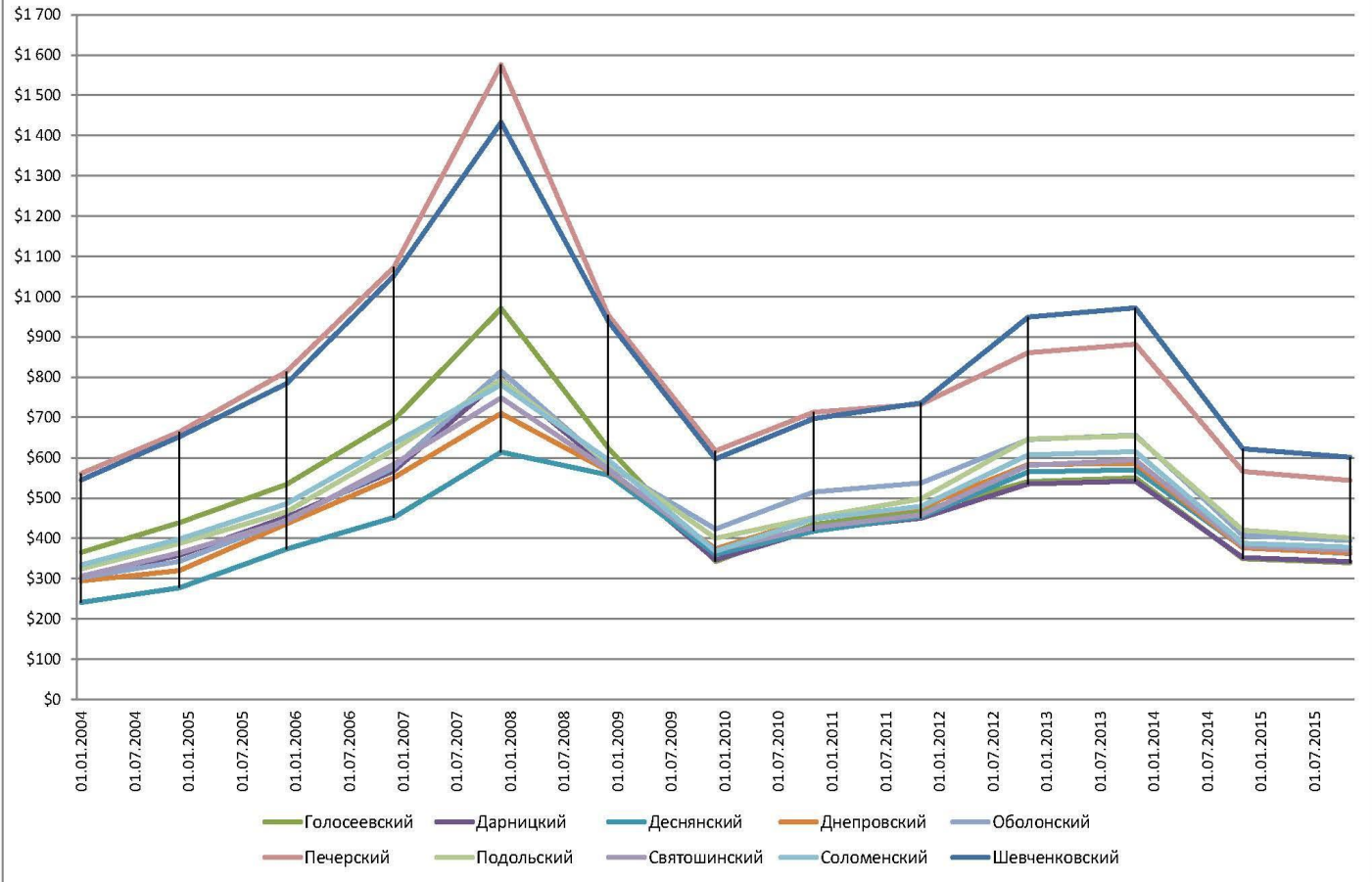
Киевская область | Средняя стоимость 1 кв.м домов | Частное жилье



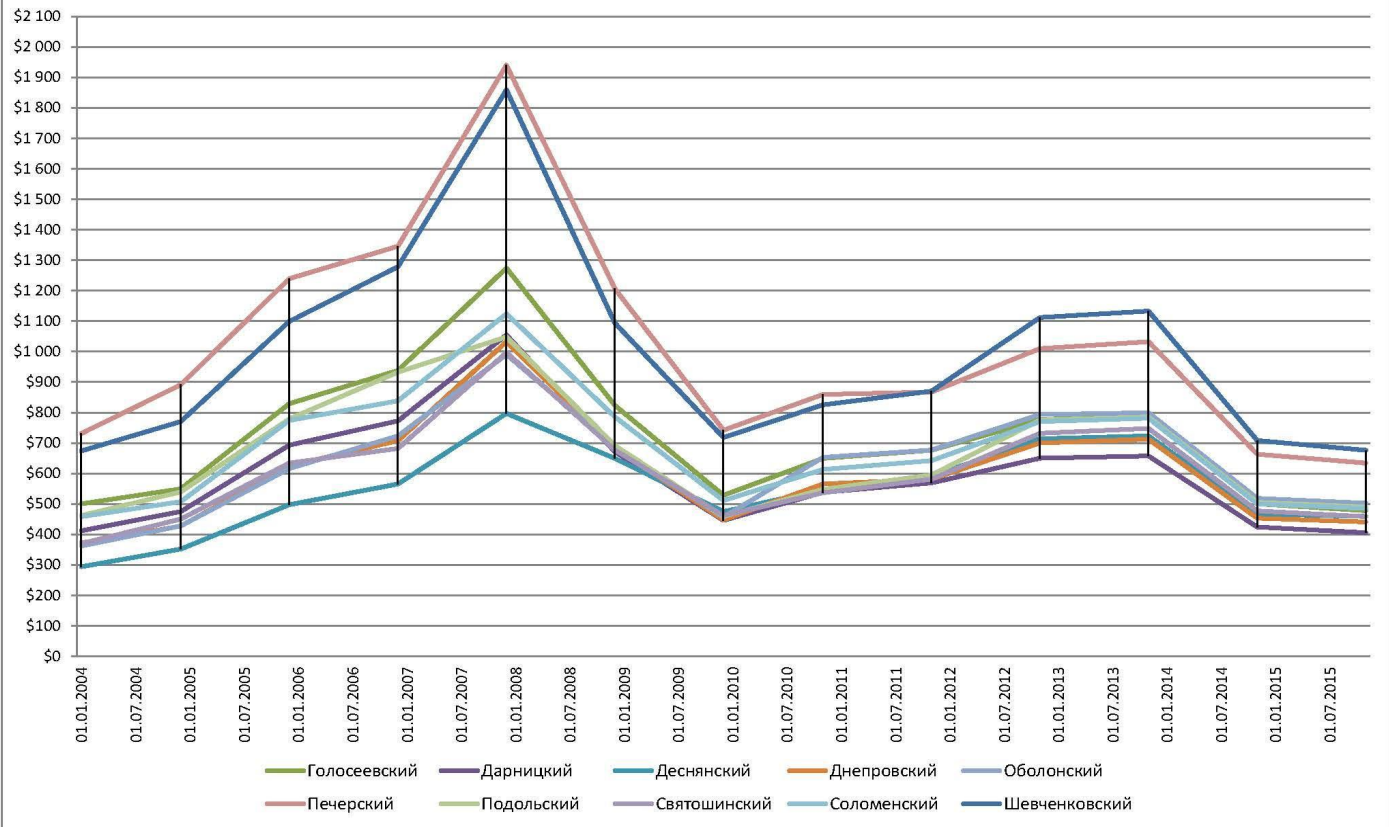
Киев | Средняя стоимость аренды квартир (аренда жилья) | Однокомнатные квартиры



Киев | Средняя стоимость аренды квартир (аренда жилья) | Двухкомнатные квартиры



Киев | Средняя стоимость аренды квартир (аренда жилья) | Трехкомнатные квартиры





ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!