МЕТОДИКА
ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України
від 11 жовтня 2002 р. N 1531

I. Загальні положення

1. Ця Методика регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

2. Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

3. Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

4. 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 виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-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.

5. У цій Методиці наведені нижче поняття вживаються в такому значенні:

вартість - суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки;

дата оцінки - дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

експертна грошова оцінка - процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;

медіанне значення скоригованих цін продажу - середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

модальне значення скоригованих цін продажу - найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

пояс лісових такс - класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від географічних, економічних умов та лісозабезпеченості;

найбільш ефективне використання земельної ділянки - фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання;

обмежений ринок - ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена;

оборот рубки - час, протягом якого відновлюються запаси вирубленої деревини;

реверсія - очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним;

рентний дохід - дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки;

розряд лісових такс - класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від відстані вивезення деревини;

ставка капіталізації - коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

таксаційний виділ - класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень;

тип лісорослинних умов - основна класифікаційна одиниця лісової типології однорідних за ґрунтово-гідрологічними умовами земель, укритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу;

ціна - сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця;

чистий операційний дохід - різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення.

II. Методичні підходи

6. Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

7. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

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

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

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

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{Д_о}{Ск},$$

де Цкп - вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

До - чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

Ск - ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

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

$$Цпк = \sum_{i=1}^{t} \frac{Доі}{(1+Ск)^i} + \boldsymbol{Р}$$

де Цкн - вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях);

Доі - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за і-й рік (у гривнях);

Р - поточна вартість реверсії;

t - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставко ю капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

8. За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Цза = Ца + \sum_{j=1}^{m} \Delta Цаj ,$$

де Цза - скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

Ца - фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

m - кількість факторів порівняння;

ΔЦаj - різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих резуль татів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

9. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Цв = Цо - Вос,$$

де Цв - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

Цо - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізова ний чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

Вос - витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

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

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

III. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя

10. Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

11. Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності

ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

12. До виробничих витрат належать:

технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);

витрати первинної переробки;

витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною урожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати в частині віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;

витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

13. Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

14. Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

15. При зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

правовий режим земельної ділянки;

умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);

особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);

якісні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;

типової набірки культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

16. Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом з рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

17. При зіставленні цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

18. В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладаються витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

19. Багаторічні насадження оцінюються разом із земельною ділянкою або ж окремо - тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку та стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

а) період створення і догляду - від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена виключно шляхом розрахунку витрат у цей період;

б) період плодоношення - ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

в) період ліквідації насаджень - ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їх ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їх оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

20. Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

21. Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією їх використання (якщо вони так представлені на ринку).

22. Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

IV. Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу

23. Оцінка вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводиться з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

24. При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів та виробничими витратами і прибутком за період обороту рубки.

Для визначення рентного доходу враховується характерний для даного типу лісорослинних умов деревостан (середня лісівничо-таксаційна характеристика).

Очікуваний дохід від використання земельної ділянки включає дохід від реалізації деревини та інших продуктів лісу, а також від надання мисливських, рекреаційних, оздоровчих та інших послуг.

Витрати, пов'язані з лісокористуванням, визначаються шляхом аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс і включають:

технологічні витрати на вирощування лісу (включаючи загальногосподарські витрати);

витрати первинної переробки;

витрати реалізації.

Вартість земельної ділянки (капіталізований рентний дохід) визначається як різниця суми дисконтованих доходів від використання усіх лісових ресурсів та суми дисконтованих витрат, пов'язаних з лісокористуванням, за період обороту рубки.

25. При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначається на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів та інших надходжень від надання послуг щодо використання залісненої земельної ділянки, які можуть бути отримані протягом року, за винятком операційних витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки.

При обчисленні чистого операційного доходу від надання в оренду залісnених земельних ділянок для визначення вартості землі застосовується принцип залишку для землі.

26. При визначенні вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, шляхом зіставлення цін продажу за основу беруться ціни продажу ділянок (без урахування деревостану), які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

До елементів порівняння належать:

правовий режим земельної ділянки;

умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);

особливості місця розташування (тип лісорослинних умов, пояс та розряд лісових такс, умови використання прилеглої території тощо);

фізичні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки, орієнтація та крутизна

схилу, режим ґрунтових вод та заболоченість, таксац ійні виділи тощо);

типовий деревостан та вік рубки головного користування.

27. Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, може здійснюватися шляхом виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку).

V. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів

28. Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

29. Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як місце розташування, які сть води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

Чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації, обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, рівень яких визначається шляхом аналізу їх на ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

30. Якщо водний об'єкт використовується з метою ведення рибного господарства, рентний дохід обчислюється в порядку, передбаченому для визначення рентного доходу д ля сільськогосподарських угідь.

31. До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, пов'язані із створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ді лянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшенн я включаються також витрати на оплату маркетингових послуг.

У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

32. Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначається відповідно до розділу VI цієї Методики.

33. Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками), визначається як вартість п рава обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

VI. Оцінка забудованих земельних ділянок

34. При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на рин ку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, т а операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату зем ельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

35. При оцінці забудованих земельних ділянок визначенн я витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати посл уг з

проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

36. При зіставленні цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

однакову функцію використання землі і характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);

спільний район розташування;

близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів нерухомого майна).

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

правовий режим земельної ділянки;

умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, по в'язана із зміною ринкових цін на нерухомість);

особливості місця розташування;

фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;

умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

37. Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюють ся на основі їх прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані медично -оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

38. Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума витрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

VII. Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком

39. Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак:

виконання об'єктом специфічних суспіль но-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових);

територіальна розосередженість ринку товарів та послуг;

особливе географічне положення;

тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом, тощо.

40. За відсутності ринкових да них про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками.

За цих умов вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними із змінами характеру використання.

41. Розрахунок очікуваного доходу може баз уватися на визначенні додаткових надходжень без зміни характеру використання земельної ділянки, включаючи можливі надходження від побічних продуктів, які отримує власник, та компенсаційні виплати з бюджету відповідно до законодавства.

VIII. Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою

42. Для оцінки права оренди земельної ділянки застосовуються такі методичні підходи:

зіставлення цін продажу;

капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ді лянки.

43. Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставлені цін продажу, вартість права оренди визначається на рівні цін продажу прав оренди подібних земельних ділянок з урахуванням розбіжностей, що впливають на їх ціну, - умов і дати продажу; місця розташування, фізичних характеристик, наявності обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки; терміну оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки визначається як медіанне чи модальне значення скоригованих цін продажу права оренди п одібних об'єктів.

44. За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря за формулою:

$$Ц_{пк} = \frac{Д_{оі}}{(1 + С_к)^i},$$

де Цпк - вартість права оренди земельною ділянкою, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

Доі - додатковий дохід орендаря за 1-й рік (у гривнях);

t - період оренди земельної ділянки, у роках.

Додатковий дохід обчислюється як різниця між чистим операційним або рентним доходом та орендною платою, визначеною договором оренди.

45. При визначенні вартості права оренди землі для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, що передбачає розподіл додаткового доходу між фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

46. Вартість права оренди земельної ділянки може бути від'ємною величиною, коли орендна плата, визначена договором оренди, буде більшою, ніж рентний дохід або чистий операційний дохід, а також у випадках, коли витрати, пов'язані з освоєнням та облаштуванням земельної ділянки (знос будівель, знешкодження екологічно небезпечних об'єктів тощо), перевищують ціну земельної ділянки.

47. Оцінка права обмеженого користування чужою земельною ділянкою проводиться з урахуванням впливу на визначене використання земельної ділянки (її функціональну цілісність, забудову, можливості найбільш ефективного використання тощо).

При цьому оцінка таких прав може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких вони встановлені, та земельних ділянок, обтяжених цими правами.

Вартість таких прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до і після їх встановлення.

Вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

48. У випадках, передбачених законодавством, при визначенні вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

IX. Процедура проведення експертної грошової оцінки

49. 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.

50. 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 оціночних 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 підхо дами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

51. При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображ аються:

розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;

величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витр ат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.