

## Як отримати експертну грошову оцінку землі

На ринку землі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки – це одна з найнеобхідніших послуг під час укладення цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок та вчинення інших правочинів. Як отримати експертну грошову оцінку землі розповідає юристка Одеського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги Тетяна Дімова.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної 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 (пункт 3 [Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок](#), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531).

Відповідно до частини другої статті 13 Закону України [«Про оцінку земель»](#) експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться, зокрема у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадків, коли відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Крім того, експертна грошова оцінка земель може проводитися для:

- укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або інших договорів, що потребують нотаріального посвідчення (в тому числі у випадках, коли щодо ділянки відсутні дані про нормативну грошову оцінку);
- при оформленні спадщини або укладенні договору дарування (якщо спадкоємець не належить до найближчого кола спорідненості);
- для сплати судового збору у випадку судових спорів, які пов'язані із земельними ділянками;
- для визначення початкової ціни земельної ділянки при проведенні торгів тощо.

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 (розділ II Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09 січня 2003 року № 2).

На *вартість* земельної ділянки, зокрема впливають місце розташування, конфігурація ділянки та її площа, тип поверхні (рівна, горбиста); цільове призначення ділянки; наявність інженерних мереж, встановлених зон з обмеженнями тощо.

### Як замовити проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» експертну грошову оцінку земельної ділянки можуть здійснювати 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 або фізичні особи – підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

З переліком оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі – оцінювач) можна ознайомитися в [Державному реєстрі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок](#), які отримали кваліфікаційні свідоцтва.

Перевірити повноваження оцінювача можна додатково замовивши витяг про оцінювачів з зазначеного реєстру на вебсайті [Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру](#).

Для укладення договору з оцінювачем про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки необхідно надати:

- документ, що посвідчує особу, та реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку;
- інформацію про існуючі обмеження щодо використання ділянки;
- дані про наявність та поточний стан інженерних споруд тощо.

Вартість та строк проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки визначається за домовленістю між замовником послуги та оцінювачем і зазначаються у договорі.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки складається *звіт про оцінку*, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок. Строк дії звіту про оцінку не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, про що зазначається в такому звіті.

### **Визначення оціночної вартості земельної ділянки**

Для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого обчислюється за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених Податковим кодексом України *необхідно визначити оціночну вартість або ринкову вартість об'єкта нерухомості*.

Для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості [Єдиною базою даних звітів про оцінку](#) безоплатно формується електронна довідка про його оціночну вартість (*e-Довідка*), яка є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою даних звітів про оцінку.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

Для отримання правової допомоги звертайтеся до бюро правової допомоги

Роздільнянського місцевого центру, які знаходяться за адресами:

- м. Роздільна, вул. Незалежності, 2;
- смт. Захарівка, вул. 1-го Травня, 49;
- смт. Велика Михайлівка, вул. Пушкіна, 2-б;
- смт. Іванівка, вул. Центральна, 93.