



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 28 жовтня 2004 р. N 1442
Київ

Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна"

{ Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ
N 1103 ([1103-2011-п](#)) від 26.10.2011
N 231 ([231-2013-п](#)) від 04.03.2013 - Постанова
втратила чинність на підставі Постанови КМ
N 358 ([358-2014-п](#)) від 21.08.2014
N 146 ([146-2015-п](#)) від 25.03.2015
N 168 ([168-2015-п](#)) від 31.03.2015 }

Відповідно до статті 9 Закону України "Про оцінку майна,
майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"
([2658-14](#)) та статті 19 Закону України "Про оцінку земель"
([1378-15](#)) Кабінет Міністрів України **постановляє:**

Затвердити Національний стандарт N 2 "Оцінка нерухомого
майна" (додається).

Прем'єр-міністр України

В.ЯНУКОВИЧ

Інд. 25

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 28 жовтня 2004 р. N 1442

НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ N 2 "Оцінка нерухомого майна"

Загальна частина

1. Національний стандарт N 2 (далі - Стандарт) є обов'язковим
для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна
(нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами,
які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про
оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної
грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної
власності у разі їх продажу.

{ Абзац другий пункту 1 виключено на підставі Постанови КМ
N 146 ([146-2015-п](#)) від 25.03.2015 }

2. Поняття, що вживаються у цьому Стандарті, використовуються
у такому значенні:

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими
межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами.
Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як
частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і

глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (zmіна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

невід'ємне поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких приведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень;

надлишкове поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не приведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами;

будівлі - земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;

споруди - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тонелі, естакади, мости тощо);

передавальні пристрої - земельні поліпшення, створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо);

об'єкти незавершеного будівництва - будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;

функціональний аналог - нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;

існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

альтернативне використання - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання

об'єкта оцінки;

строк економічного життя земельних поліпшень - період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що скуповуються;

залишковий строк економічного життя земельних поліпшень - строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;

фактичний вік земельних поліпшень - період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;

валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

операційні витрати - прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, единого податку, фіксованого податку;

чистий операційний дохід - дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

рентний дохід (земельна рента) - дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

відновна вартість для цілей оренди - залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом N 1 та цим Стандартом;

об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;

об'єкт порівняння - подібне майно, що відіbrane для застосування порівняльного підходу.

3. Об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.

4. Оцінка обладнання, що нерозривно пов'язане із земельними поліпшеннями і відокремлення якого призведе до зменшення ринкової вартості земельних поліпшень, проводиться у складі таких земельних поліпшень, якщо інше не передбачено законодавством або договором.

Оцінка обладнання, формування цін на яке відбувається за системою ціноутворення у будівництві, проводиться з урахуванням вимог цього Стандарту.

5. Вибір бази оцінки нерухомого майна здійснюється відповідно до вимог, установлених Національним стандартом N 1 та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна. { Абзац перший пункту 5 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 231

([231-2013-п](#)) від 04.03.2013 - Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ N 358 ([358-2014-п](#)) від 21.08.2014; із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 146 ([146-2015-п](#)) від 25.03.2015 }

Умови застосування та порядок визначення оціночної вартості нерухомого майна встановлються в окремих нормативно-правових актах з оцінки майна.

Особливості застосування методичних підходів

6. Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристрій тащо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

7. Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;

визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;

розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;

визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.

8. Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути:

документи бюро технічної інвентаризації;

проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;

документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання; { Абзац п'ятий пункту 8 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 168 ([168-2015-п](#)) від 31.03.2015 }

Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна.

9. Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

10. Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільноті відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

11. Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціочні процедури:

величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;

величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки;

величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень;

прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;

коєфіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коєфіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущення про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

Застосування інших оціночних процедур для визначення зносу (його окремих видів) можливе за умови окремого обґрунтування та розрахунку, що наводяться у звіті про оцінку майна.

Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.

12. У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

13. Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки) з урахуванням вимог пунктів 12 і 17 цього Стандарту. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

14. Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

обґрунтування періоду прогнозування;

прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду та в порядку згідно з пунктами 12, 13 і 17 цього Стандарту;

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);

прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

15. Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;

інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

16. Необхідні витрати, що пов'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути враховані під час застосування:

методу прямої капіталізації доходу - шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, визначені відповідно до вимог пункту 12 цього Стандарту, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

методу непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) - шляхом їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу

об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

17. Операційні витрати прогнозуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрати, зазначені у пункті 16 цього Стандарту.

18. Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, - розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерpuється на кінець періоду прогнозування, - розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

19. Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;

вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;

зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;

визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;

узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначенім у Національному стандарті N 1.

20. Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площи чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

на основі визначення середньозваженої вартості;

за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;

із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтуються у звіті про оцінку майна.

21. Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

Обґрунтування оціночної процедури узгодження результатів оцінки зазначається у звіті про оцінку майна. { Абзац другий пункту 21 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 231 ([231-2013-п](#)) від 04.03.2013 - Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ N 358 ([358-2014-п](#)) від 21.08.2014; із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 146 ([146-2015-п](#)) від 25.03.2015 }

Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна

22. Ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтуються на припущення про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні.

У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеній з урахуванням вимог Національного стандарту N 1, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень.

23. Оцінка земельних ділянок проводиться із застосуванням дохідного та (або) порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, у разі потреби - з урахуванням витрат на земельні поліпшення, що знаходяться у її межах, в порядку, визначеному абзацом першим пункту 6 цього Стандарту.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

За відсутності інформації про ціни продажу (ціни пропонування або розмір орендної плати) подібних земельних ділянок оцінка земельної ділянки ґрунтуються на припущення про умовну зміну

характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу від її найбільш ефективного використання.

24. Для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку.

Для проведення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується шляхом вирахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обороту рубки із валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів.

25. Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається в порядку, встановленому для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення.

26. Вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.

27. Вартість природних об'єктів нерухомого майна визначається на основі результатів аналізу їх корисності для власника (балансуєчика, користувача) та з урахуванням обмежень, установлених законодавством щодо використання цих об'єктів.

28. Вартість передавальних пристроїв визначається із застосуванням витратного та дохідного підходів. Дохідний підхід ґрунтуються на урахуванні плати за використання подібного нерухомого майна або фактичної плати за використання об'єкта оцінки з урахуванням вимог абзацу другого пункту 12 цього Стандарту.

29. Звіт про оцінку майна у стислій формі може складатися під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражного будівництва, присадибних земельних ділянок.

{ Пункт 29 із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ N 1103 ([1103-2011-п](#)) від 26.10.2011, N 231 ([231-2013-п](#)) від 04.03.2013 - Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ N 358 ([358-2014-п](#)) від 21.08.2014; із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 146 ([146-2015-п](#)) від 25.03.2015 }

30. У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додається витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ним органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також

технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлюючі документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, виписка із земельно-облікових документів установленого зразка.