

При укладанні цивільно-правових угод, для відображення в бухгалтерському обліку, при вирішенні спірних питань в судах, для визначення вартості земельних ділянок проводиться експертна грошова оцінка або оціночно-земельна експертиза чи оціночно-земельне дослідження.

Дуже часто замовники експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також суди або слідчі ставлять питання щодо визначення ринкової вартості земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв). Деякі суб'єкти оціночної діяльності виконують експертну грошову оцінку таких земельних ділянок з метою визначення їх ринкової вартості, але це не є коректним тому, що згідно до положень Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав»:

- оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості;
- ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;
- використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Статтю 15 Перехідних положень чинного Земельного кодексу України не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

Таким чином, визначення ринкової вартості зазначених земельних ділянок неможливе. В таких випадках слід визначати неринкову вартість у використанні - вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню.

Аналогічним чином визначається вартість права користування земельними ділянками - права оренди для орендаря, емфітевзису.