

# МЕТОДИЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ МАЙНА

## 1. Для чого необхідно визначати оціночну вартість?

Визначення **оціночної вартості** для цілей оподаткування передбачено статтею 172 Податкового кодексу України, в якій зазначено, що **дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається** виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

*У випадку, коли сума у договорі купівлі-продажу нижче від оціночної вартості, визначеної в електронній довідці, податок на доходи фізичних осіб нараховується виходячи з вартості, вказаній у електронній довідці.*

## 2. Що робити, якщо вартість в електронній довідці значно відрізняється від фактичної ціни продажу?

Статтею 172 Податкового кодексу України визначено, що **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.

## 3. Хто визначає ринкову вартість?

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначення **ринкової вартості здійснюється на підставі незалежної оцінки**, виконаної суб'єктом оціночної діяльності на підставі договору на проведення оцінки майна, укладеного між власником об'єкта оцінки та суб'єктом оціночної діяльності - господарським товариством або ФОП, який має відповідний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

З переліком суб'єктів оціночної діяльності можна ознайомитися на сайті Фонду за посиланням <http://www.spfu.gov.ua/ua/list/spf-estimate-registers-subjects.html>

## 4. Чим відрізняється оціночна вартість від ринкової вартості?

**Визначення оціночної вартості** об'єкта нерухомості здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль) **автоматично**, на підставі мінімальних даних про об'єкт. Результат визначення оціночної вартості відображається в електронній довідці про оціночну вартість об'єкта нерухомості, якій автоматично присвоюється унікальний реєстраційний номер.

**Ринкову вартість визначає кваліфікований оцінювач**, який працює у складі суб'єкта оціночної діяльності. Результатом роботи оцінювача є звіт про оцінку майна, виконаний відповідно до вимог Національних стандартів оцінки. Звіт про оцінку майна повинен містити висновок про вартість.

Інформація зі звіту про оцінку вноситься до Єдиної бази. Електронна версія звіту повинна бути завантажена оцінювачем до Єдиної бази. Після перевірки Модулем вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, Єдина база присвоює звіту про оцінку унікальний реєстраційний номер.

## **5. Які інформаційні джерела формують інформаційну основу для визначення оціночної вартості?**

З метою формування інформаційної основи для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Фонд державного майна України **використовує інформаційні джерела з відкритим доступом та дані про ціни**, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесені нотаріусами до Єдиної бази, а також **дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості**, внесені до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

## **Е-ДОВІДКИ ТА РЕЄСТРАЦІЯ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА**

### **1. Скільки коштує електронна довідка про оціночну вартість нерухомого майна?**

Статтею 172 Податкового кодексу України визначено, що доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази **здійснюються безоплатно**. Формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості здійснюється безоплатно.

### **2. Скільки коштує замовити звіт про оцінку?**

Підставою для проведення оцінки майна є договір про проведення оцінки, який укладається в письмовій формі. Вартість послуг **визначається за домовленістю сторін** і зазначається в такому договорі.

### **3. Що робити, якщо Єдина база не реєструє звіт про оцінку, виконаний суб'єктом оціночної діяльності?**

У випадку, якщо Єдина база відмовляє в реєстрації звіту про оцінку, суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) або замовник оцінки **можуть надіслати зазначений звіт на рецензування до Фонду** державного майна України. При наявності позитивної рецензії звіт про оцінку буде зареєстровано в Єдиній базі і йому автоматично буде присвоєно унікальний реєстраційний номер.

Якщо звіт про оцінку отримав негативну рецензію, такий звіт потребує доопрацювання та його необхідно повторно направити до Фонду державного майна України на рецензування.

### **4. Для яких випадків потрібна електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості або звіт про оцінку майна?**

Відповідно до статті 172 Податкового кодексу України **дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку**, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Тобто Податковим кодексом України чітко визначені випадки, коли необхідна е-довідка про оціночну вартість або звіт, що зареєстрований в Єдиній базі.

### **5. Чи потрібно реєструвати звіт про оцінку в Єдиній базі звітів у випадку, коли продавцем нерухомого майна є юридична особа?**

Вимога щодо обов'язкової реєстрації звіту про оцінку майна у разі відчуження його юридичною особою в чинному законодавстві відсутня.

**6. Чи необхідно визначати оціночну вартість за допомогою Модуля визначення оціночної вартості або замовляти звіт про оцінку з подальшою його реєстрацією у Єдиній базі звітів у випадку оформлення спадщини?**

Визначення оціночної вартості за допомогою Модуля **необхідне 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**.

## **ФОРМУВАННЯ Е-ДОВІДОК ПРО ОЦІНКУ МАЙНА В ЄДИНІЙ БАЗІ**

### **1. Що таке КОАТУУ? І де його можна подивитися?**

**КОАТУУ** – це Державний класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України.

При заповненні поля «Місто/населений пункт/ Адміністративний район населеного пункту», Ви вводите перші три – п'ять літер назви населеного пункту, а система дасть Вам підказку у випадаючому списку. Оберіть із цього списку необхідний Вам населений пункт і код КОАТУУ буде заповнено автоматично.

### **2. Хочу отримати електронну довідку про оціночну вартість об'єкта нерухомості для продажу садового будинку. Під час занесення даних щодо земельної ділянки не знаю до якої категорії земель віднести земельну ділянку? І де можна дізнатися про цільове призначення земельної ділянки?**

Категорії земель визначені в статті 19 Земельного кодексу України.

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі [категорії](#):

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення земельної ділянки є у ваших правовстановлюючих документах.

Якщо не можете знайти, скористайтеся Публічною кадастровою картою за посиланням <https://map.land.gov.ua/>. Для отримання інформації щодо Вашої земельної ділянки введіть кадастровий номер земельної ділянки. В інформації, що внесена в кадастрову карту, Ви можете побачити цільове призначення, площу та іншу інформацію.

Ми підготували для Вас підказку в іднесення земель того чи іншого цільового призначення до відповідної категорії земель за найчастішими випадками внесення інформації.

Категорія майна, що підлягає відчуженню	Категорія земель	Цільове призначення земельної ділянки (джерелом інформації повинні слугувати правоустановчі документи)
Житлова будівля	Землі житлової та громадської забудови	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка)
Садовий будинок	Землі рекреаційного призначення (або)  Землі сільськогосподарського призначення	Для індивідуального дачного будівництва  Для індивідуального садівництва Для колективного садівництва
Земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства (город, сад)	Землі сільськогосподарського призначення	Для ведення особистого селянського господарства
Нежитлова нерухомість	Залежно від призначення майна, що розташоване на земельній ділянці, та відповідно до правоустановчих документів	
Земельна ділянка в садовому товаристві	Землі рекреаційного призначення	Для індивідуального дачного будівництва
Земельна ділянка під котеджем	Землі житлової та громадської забудови	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка)

### 3. Що таке «Зона населеного пункту» і як її визначити?

Дане поле є інформаційним полем. Зону населеного пункту треба вибрати з випадаючого списку. Дані треба обрати на власний розсуд. Оберіть відповідну зону населеного пункту стосовно місцезнаходження об'єкта нерухомості до умовного центру населеного пункту.

#### **4. Хто може замовити електронну довідку про оціночну вартість об'єкта нерухомості?**

Замовити е-довідку може будь-яка особа, що має кваліфікований цифровий підпис (КЕП).

Якщо особа не має КЕП, вона може звернутися до родича або знайомого, а також до ріелтора чи навіть до нотаріуса, який допоможе виготовити та роздрукувати цей документ. Звертаємо увагу, що статтею 172 Податкового кодексу України визначено, що доступ, внесення, перевірка інформації до/з Єдиної бази здійснюються безоплатно. Формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості здійснюється безоплатно.

#### **5. Протягом якого строку електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості є чинною?**

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості є чинною впродовж **30 календарних днів** з дня її формування Єдиною базою.

#### **6. Чи необхідно замовляти нову оцінку, якщо звіт про оцінку було зареєстровано в Єдиній базі звітів до 29 червня 2021 року, а правочин відбудеться після 29 червня 2021 року?**

Всі звіти про оцінку, зареєстровані в Єдиній базі, є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки.

#### **7. Хто може бачити мою довідку про оціночну вартість об'єкта нерухомості?**

Вашу довідку про оціночну вартість нерухомості бачите лише **Ви або особа, яка замовляла довідку** за дорученням власника. Під час оформлення правочину щодо Вашого об'єкта нерухомості за унікальним реєстраційним номером, який вказаний на Вашій довідці, нотаріус здійснює перевірку е-довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі.

### **ПИТАННЯ ВІД ОЦІНЮВАЧА**

#### **1. Під час внесення інформації зі звіту про оцінку щодо вартості житлового будинку, яка складається із вартості поліпшень та вартості земельної ділянки, на якій він розташований, Єдина база зареєструвала вартість будівлі і відмовила в реєстрації вартості земельної ділянки. Чому так?**

На відміну від е-довідки, в якій Модуль автоматично визначає вартість житлового будинку і розподіляє цю вартість між вартістю земельної ділянки та вартістю поліпшень, при визначенні вартості земельної ділянки та вартості житлового будинку суб'єктом оціночної діяльності необхідно робити два звіти про оцінку, в яких окремо визначати вартість будівлі та вартість земельної ділянки, на якій ця будівля розташована.

Звертаємо увагу, що при заповненні форми Додатка 5 до Порядку ведення Єдиної бази даних звіту в рядок 2.2 вноситься вартість земельної ділянки відповідно до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки. Заносити необхідно дані із зареєстрованого Єдиною базою звіту про експертну грошову оцінку. Тобто спочатку необхідно визначити вартість земельної ділянки, зареєструвати її в Єдиній базі, а після цього вносити інформацію зі звіту про житловий будинок.

## **2. Хто має доступ до моєї інформації?**

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень. При цьому повноваження суб'єкта оціночної діяльності поширюються лише на доступ до інформації, внесеної ним безпосередньо.

## **3. Скільки часу зберігаються дані у кабінеті користувача?**

Дані, внесені Вами до єдиної бази звітів, зберігаються постійно. Тому пропонуємо вносити лише правдиву і достовірну інформацію.