



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

### НАКАЗ

Київ

№ \_\_\_\_\_

Про затвердження Порядку визначення  
оціночної вартості нерухомості та об'єктів  
незавершеного будівництва,  
що продаються (обмінюються)

Відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 розділу IV Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року № 677/32129 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24), з метою впорядкування діяльності Єдиної бази даних звітів про оцінку

#### **НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), що додається.

2. Директору Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

**Голова Фонду**

**Рустем УМСРОВ**

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 року № \_\_\_\_\_

## **Порядок**

### **визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)**

1. Цей Порядок встановлює механізм визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), у випадках, встановлених статтею 172 розділу IV Податкового кодексу України.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному у Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженому наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року за № 677/32129 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24).

3. Визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва (далі – об'єкти нерухомості) здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

4. Для визначення оціночної вартості нерухомості, що продаються (обмінюються), Модуль Єдиної бази застосовує:

1) Алгоритм встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості, наведений у додатку до цього Порядку;

2) Алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, затвержені наказом Фонду державного майна України від 26 травня 2023 року № 20ДСК.

Алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості є технічним регламентом роботи Модуля Єдиної бази.

5. Вихідними даними, які використовуються Модулем Єдиної бази для визначення оціночної вартості нерухомості, що продаються (обмінюються), є:

дані про ціни-пропозицій з продажу нерухомого майна, що розміщуються в інформаційних джерелах з відкритим доступом, зокрема в мережі Інтернет;

дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесених нотаріусами до Єдиної бази;

дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесених до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) на підставі звітів про оцінку.

6. За результатами застосування Модулем Єдиної бази алгоритмів, визначених пунктом 4 цього Порядку, автоматично здійснюється електронний розрахунок оціночної вартості нерухомого майна для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

7. Для встановлення допустимого цінового діапазону вартостей на співставні об'єкти нерухомості, який застосовується під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку з метою реєстрації такого звіту в Єдиній базі, використовується індикатор вартості майна, подібного до об'єкта оцінки. Розрахункове значення індикатора вартості майна, подібного до об'єкта оцінки, відповідає значенню оціночної вартості нерухомого майна, отриманого за результатами застосування Модулем Єдиної бази алгоритмів, визначених пунктом 4 цього Порядку.

**Директор Департаменту оцінки майна,  
майнових прав та професійної  
оціночної діяльності**

**Світлана БУЛГАКОВА**

Додаток  
до Порядку визначення оціночної  
вартості нерухомості та об'єктів  
незавершеного будівництва, що  
продаються (обмінюються)  
(підпункт 1 пункту 4)

### **Алгоритм встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості**

1. Для визначення подібних об'єктів використовуються вихідні дані, зазначені у пункті 5 цього Порядку.

2. Оціночна вартість об'єкта нерухомості визначається шляхом використання основних та додаткових показників.

3. Основними показниками незалежно від виду та типу нерухомого майна є:  
період, в якому здійснюється відбір об'єктів для порівняння, подібних до оцінюваного об'єкта нерухомості, який не може перевищувати 1 року від дати формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або дати внесення інформації зі звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), до Єдиної бази;

місце розташування об'єкта нерухомості;

розмір частки, яка є об'єктом правочину.

4. Додаткові показники залежать від видів та типів нерухомого майна:

1) для об'єктів житлової нерухомості, які розташовані в багатоповерховій/малоповерховій житловій будівлі, апартаментах, гуртожитку, комунальній квартирі, додатковими показниками є:

загальна площа об'єкта нерухомості;

рік забудови;

поверх/поверховість будинку;

2) для об'єктів житлової нерухомості, які розташовані в житлових будинках/котеджах (будинках одноквартирних підвищеної комфортності)/таунхаусах та дачних (садових) будинках, додатковими показниками є:

загальна площа будинку;

площа земельної ділянки;

3) для земельних ділянок додатковими показниками є:

площа земельної ділянки;

цільове призначення земельної ділянки;

4) для об'єктів нежитлової нерухомості (адміністративні будівлі, промислові (складські) будівлі, торгівельні будівлі, а також їх приміщення) додатковими показниками є:

функціональне призначення об'єкту нежитлової нерухомості;

площа об'єкта нерухомості;

поверх/ поверховість будинку;

5) для об'єктів нежитлової нерухомості (гаражі, паркувальні місця в закритому паркінгу) додатковим показником є площа об'єкта нерухомості;

6) для об'єктів незавершеного будівництва (неподільних об'єктів незавершеного будівництва) додатковими показниками є:

функціональне призначення;

площа об'єкта будівництва (згідно з проєктною документацією або даними технічної інвентаризації);

площа земельної ділянки.

Для об'єктів незавершеного будівництва (неподільних об'єктів незавершеного будівництва) обов'язковим є врахування ступеня готовності об'єкта нерухомості.

5. Об'єктом оцінки для цього Алгоритму є об'єкт нерухомості, щодо якого здійснюється визначення оціночної або ринкової вартості.

6. За результатами застосування основних та додаткових показників формується вибірка об'єктів порівняння майна, подібного до об'єкта оцінки. Для застосування Модулем Єдиної бази алгоритмів визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості із урахуванням певного виду (типу) об'єкта нерухомого майна достатньою приймається вибірка, яка охоплює не менше ніж 5 об'єктів порівняння (далі – достатня вибірка).

7. Відбір об'єктів порівняння майна, подібного до об'єкта нерухомості, здійснюється у такій послідовності:

1) на початковому етапі обираються об'єкти порівняння не більше ніж за 1 місяць до формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або дати внесення інформації зі звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), до Єдиної бази;

2) у разі відсутності достатньої кількості об'єктів порівняння для досягнення достатньої вибірки проводиться розширення набору даних з кроком в 1 місяць, до досягнення необхідної кількості об'єктів порівняння, але не більше строку, визначеного абзацом другим пункту 3 цього Алгоритму.

У разі виявлення ідентичних (дублюючих) даних/інформації щодо об'єктів нерухомості такі дані/інформація враховується в останньому актуальному стані.

8. Відбір об'єктів порівняння майна, подібного до об'єкта нерухомості, за місцем розташуванням об'єкта нерухомості проводиться у такій послідовності:

1) на початковому етапі обираються об'єкти порівняння, які розташовуються в радіусі 400 м від об'єкта нерухомості, щодо якого проводиться визначення оціночної або ринкової вартості;

2) у разі відсутності достатньої кількості об'єктів порівняння для досягнення достатньої вибірки, проводиться розширення набору даних шляхом збільшення радіусу на 20 відсотків до досягнення необхідної кількості об'єктів порівняння, але не більше п'яти кроків збільшення радіусу.

9. Особливості застосування основних та додаткових показників в залежності від виду (типу) нерухомого майна, встановлені в Алгоритмах визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, що затверджені наказом Фонду державного майна України від 26 травня 2023 року № 20ДСК.

---