



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 254-29-76, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_  
На № 155870/189120-33-24/37.1 від 11.11.2024,  
на № 60/3 від 06.11.2024

**Міністерство юстиції України**

[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua)

**Нотаріальна палата України**

[office@npu.ua](mailto:office@npu.ua)

*Щодо визначення оціночної вартості  
майбутніх об'єктів нерухомості*

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув звернення від 11.11.2024 № 155870/189120-33-24/37.1 (вх. Фонду від 12.11.2024 № 9/52738) від Міністерства юстиції України та від 06.11.2024 № 60/3 (вх. Фонду від 13.11.2024 № 19/51932) від Нотаріальної палати України щодо визначення оціночної вартості майбутніх об'єктів нерухомості (далі – МОН) та повідомляє.

Фонд згідно із статтею 172 Податкового кодексу України та відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами) (далі – Порядок), забезпечує ведення єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

Порядком визначено механізм ведення Фондом Єдиної бази даних звітів про оцінку, формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та реєстрації звітів про оцінку майна, складених суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) 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 оподатковується 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 (ПКУ).

Проте, на сьогодні в Єдиній базі відсутня програмна реалізація оцінки МОН. З метою запровадження автоматичної оцінки таких об'єктів, а також удосконалення функціонування інформаційно-комунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку» Фондом вживаються заходи щодо розробки необхідних змін до нормативно-правових актів та пошуку фінансування для модернізації відповідного програмного забезпечення.



UB  
Фонд державного майна України  
№10-66-32515 від 02.12.2024  
КЕП: Булгакова С. А. 02.12.2024 16:07  
3FAA9288358ES00304000001A103000C743B900  
Сертифікат дійсний з 22.05.2023 11:34 до 22.05.2025 11:34

З метою реалізації прав фізичних осіб щодо розпорядження належними їм майбутніми об'єктами нерухомості, до вирішення питання модернізації автоматичної оцінки зазначених об'єктів, слід використовувати існуючі програмні ресурси з наступними уточненнями, а саме:

при формуванні довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості засобами Єдиної бази необхідно вносити дані щодо таких об'єктів нерухомості за відповідними видами об'єктів нерухомості з обов'язковим зазначенням в полі «назва об'єкта оцінки» назви об'єкта починаючи зі слів «майбутній об'єкт нерухомості - ...».

Звертаємо увагу, що при формуванні довідки про оціночну вартість майбутнього об'єкта нерухомості засобами Єдиної бази не вноситься інформація щодо коефіцієнту готовності об'єкту.

Відповідні роз'яснення розміщені на офіційному вебсайті Фонду в розділі Діяльність/ Оцінка/ Єдина база даних звітів про оцінку (<https://www.spfu.gov.ua/userfiles/files/mon.pdf>).

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

Для реєстрації суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) звіту про оцінку майбутнього об'єкта нерухомості та внесення інформації зі звіту використовуються форми, встановлені додатками до Порядку, відповідно до даних в правовстановлюючих документах на об'єкт оцінки, а саме:

для об'єктів житлової нерухомості - додаток 4;

для об'єктів нежитлової нерухомості - додатки 7-10.

При реєстрації звіту про оцінку майбутнього об'єкта нерухомості оцінювач обирає «Вид об'єкта нерухомого майна» - «об'єкт житлової нерухомості», або «об'єкт нежитлової нерухомості». В розділі «Інформація про об'єкт оцінки» в полі «назва об'єкта оцінки» вноситься назва об'єкта починаючи зі слів «майбутній об'єкт нерухомості - ...».

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість майбутнього об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

У випадку відмови Єдиної бази в реєстрації звіту про оцінку такий звіт може бути зареєстрований в Єдиній базі тільки після позитивного рецензування цього звіту.

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

**Світлана БУЛГАКОВА**