



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ
КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ №11/2026

Про внесення змін
до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку

06 липня 2026 року Фондом державного майна України видано Наказ «Про внесення змін до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» N 1422, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 20 серпня 2026 р. за N 1157/46551 (далі-Наказ №1422), яким затверджено у новій редакції Порядок ведення Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Порядок).

1. Щодо набрання чинності.

Наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування (опубліковано **18 вересня 2026 року** Офіційний вісник України, 2026, N 76 (18.09.2026), ст. 5026) та застосовується з дати оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майна України повідомлення про прийняття Фондом державного майна України рішення про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, крім

-пункту 2 розділу II (щодо виконання функцій Фонду державного майна України як держателя та розпорядника Єдиної бази)

-пункту 5 розділу II (щодо обов'язків суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) під час їхньої роботи в Єдиній базі),

-пункту 5 розділу V (щодо забезпечення рецензування звіту про оцінку в разі відмови в його реєстрації в Єдиній базі),

-розділу VII (щодо прийняття Фондом державного майна України рішень про зупинення або відновлення доступу суб'єктів оціночної діяльності до Єдиної бази)

Порядку, які застосовуються з дати набрання чинності цим наказом (**18 вересня 2026 року**).

Оприлюднення на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України повідомлення про прийняття Фондом державного майна України рішення про

введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку очікується після її створення.

2. Щодо особливостей формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та реєстрації в Єдиній базі звітів про оцінку майна для цілей оподаткування майна, розташованого на окремих територіях.

Наказом № 1422 встановлено, що

-щодо об'єктів нерухомого майна, неподільних об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, розташованих на території адміністративно-територіальних одиниць, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28 лютого 2025 року N 376, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11 березня 2025 року за N 380/43786 (в редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 26 травня 2026 року N 987) (далі - Наказ №376), для яких не визначено дату припинення можливості бойових дій / завершення бойових дій / завершення тимчасової окупації, автоматичне формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та реєстрація в Єдиній базі звітів про оцінку майна для цілей оподаткування, складених відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок для цілей оподаткування, складених відповідно до Закону України "Про оцінку земель", не здійснюється.

У разі здійснення операцій з продажу (обміну) зазначених вище об'єктів нерухомості, а також під час посвідчення договорів дарування, видачі свідоцтв про право на спадщину (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), а також інших правочинів, що передбачають перехід права власності на таке нерухоме майно та за якими дохід підлягає оподаткуванню, для посвідчення відповідного договору нотаріусу подається звіт про оцінку майна, складений суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) разом із рецензією на такий звіт, відповідно до якої звіт про оцінку майна класифіковано за абзацами другим або третім пункту 67 Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року N 1440.

Рецензування звітів про оцінку забезпечується Фондом державного майна України шляхом залучення рецензентів, визначених у пункті 5 розділу V Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року N 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року за N 677/32129 (зі змінами).

Щодо вказаних змін необхідно зазначити, що до територій, які включені до Переліку, затвердженого Наказом №376 належать такі території:

- тимчасово окуповані Російською Федерацією території;
- території активних бойових дій, в тому числі території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні реєстри;
- території можливих бойових дій.

З Наказу №1422 вбачається, що для усіх наведених територій **автоматичне формування електронних довідок** про оціночну вартість об'єкта нерухомості та **реєстрація в Єдиній базі звітів про оцінку** майна для цілей оподаткування, складених відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок для цілей оподаткування, складених відповідно до Закону України "Про оцінку земель", **не здійснюється.**

У аспекті нездійснення автоматичного формування електронних довідок та реєстрації звітів про оцінку майна на окремих територіях необхідно зазначити наступне.

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України встановлено, що визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази **будь-якою особою** за допомогою мережі Інтернет, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт. Перелік даних, які вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, за результатом чого Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера. Звернення до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта відповідно до зазначеної норми є правом, а не обов'язком особи та виключно у випадку, **якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта.** Проведення рецензування звіту про оцінку майна передбачено лише для випадків, якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону та Єдиною базою автоматично відмовлено в реєстрації такого звіту, як право, а не обов'язок особи, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача).

Таким чином встановлені Наказом №1422 імперативні обмеження щодо способу визначення оціночної вартості щодо об'єктів нерухомого майна, неподільних об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, розташованих на території адміністративно-територіальних одиниць, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Наказом N 376, а

також встановлені Наказом №1422 вимоги щодо **обов'язковості** рецензування звіту про оцінку майна **не відповідають положенням статті 172 Податкового кодексу України.**

Висновки щодо цього аспекту:

-автоматичне формування електронних довідок та реєстрація звітів про оцінку майна окремих територій не може бути обмежено Наказом №1422, оскільки є вимогою статті 172 Податкового кодексу України.

Відсутність технічної можливості формування електронних довідок або реєстрації звітів про оцінку майна у випадках відмови сервісу Єдиної бази на зазначених територіях через відсутність інформаційної основи для здійснення розрахунків потребує реалізації можливості реєстрації в ній звітів про оцінку майна за рецензією Фонду державного майна України.

У аспекті встановлених законом обов'язків нотаріусів та порядку вчинення нотаріальних дій необхідно зазначити наступне.

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України визначено, що під час посвідчення правочинів з продажу (обміну) чи іншого відчуження об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості **нотаріус перевіряє зміст електронної довідки** про оціночну вартість об'єкта на достовірність даних про об'єкт нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки або **реєстрації звіту** про оцінку в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також **звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість** об'єкта, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази. Також пунктом 174.8. статті 174 Податкового кодексу України передбачено, що у разі отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків, які позитивно оподатковуються, об'єктом оподаткування є оціночна вартість або ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу (тобто такий же порядок перевірки довідок та звітів для дарування та спадщини).

На виконання таких вимог Податкового кодексу України у Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України продубльовано ці норми, що має наслідком перевірку їх дотримання при проведенні перевірок нотаріусів терорганамі Мін'юсту.

Зокрема, пунктом 1.15 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України передбачено, що нотаріус посвідчує правочин, який передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва (крім посвідчення договору дарування, у разі якщо обдаровуваним є резидент), за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної згідно з вимогами нормативно-

правових актів з оцінки майна, у випадках та в порядку, визначених статтею 172 Податкового кодексу України.

Нотаріус перевіряє зміст електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, унікальний реєстраційний номер та дату формування цієї довідки або реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також звіряє інформацію про суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) та ринкову вартість об'єкта нерухомості, які містяться у звіті про оцінку, з даними Єдиної бази даних звітів про оцінку.

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості та витяг із Єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або **копія висновку** про вартість майна та витяг із Єдиної бази даних звітів про оцінку про реєстрацію звіту про оцінку майна **долучається до відповідної нотаріальної справи**. Звіт про оцінку повертається особі, що його подала.

Висновки щодо цього аспекту:

-статті 172, 174 Податкового кодексу України та пункт 1.15 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України не містять винятків щодо вимоги обов'язковості реєстрації звіту про оцінку майна для цілей оподаткування у Єдиній базі, в тому числі залежно від виду територій та технічних можливостей роботи Єдиної бази.

3. Оновлений порядок перевірки нотаріусами електронної довідки та реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі (Розділ VI) набере чинності з дати оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майна України повідомлення про прийняття Фондом державного майна України рішення про введення в експлуатацію Єдиної бази.

Розділ містить новацію, яка передбачає, що після набрання ним чинності у разі виявлення нотаріусом під час перевірки змісту наданої електронної довідки або перевірки реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі недостовірної, неправдивої інформації зі звіту про оцінку, невідповідності такої інформації офіційним документам про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості та звіту про оцінку нотаріус вносить до Єдиної бази **інформацію про таку невідповідність**. Така електронна довідка або звіт про оцінку в подальшому для посвідчення відповідних правочинів **не використовуються**.

До нових видів об'єктів нерухомого майна для формування електронної довідки, реєстрації звіту додано «апартаменти», «**неподільний об'єкт незавершеного будівництва**», «**майбутній об'єкт нерухомості**».

Пропозиції, які внесені Нотаріальною палатою України до ФДМУ щодо покращення роботи Єдиної бази, можуть бути реалізовані лише при створенні нової бази.

4. Користувачами Єдиної бази згідно діючого Порядку та змін є правоохоронні та контролюючі органи, зокрема центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин та інші органи державної влади, та інші особи згідно з пунктами 8,9 Порядку.

22 вересня 2026 року

**Комісія з
аналітично-методичного забезпечення нотаріальної
діяльності
Нотаріальної палати України**