



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел.: (044) 254-29-76
E-mail: info@spfu.gov.ua, сайт: www.spfu.gov.ua, код ЄДРПОУ 00032945

№ _____

На № 32/4 від 22.06.2026, № 38/4
від 12.08.2026, № 43/3 від 21.08.2026

Нотаріальна палата України

Щодо функціонування Єдиної бази

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув листи Нотаріальної палати України від 22.06.2026 № 32/4 (вх. Фонду від 26.08.2026 №19/40260), від 12.08.2026 № 38/4 (вх. Фонду від 26.08.2026 №19/40320) та від 21.08.2026 № 43/3 (вх. Фонду від 28.08.2026 №19/40632) щодо проблемних питань функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), питань оцінки майна та рецензування звітів про оцінку майна та повідомляє.

Щодо проблем, які виникали під час експлуатації програмного комплексу Єдиної бази та перешкоджали реалізації повноважень нотаріусів.

Інформуємо, що проблеми у роботі програмного комплексу Єдиної бази в частині забезпечення реалізації повноважень нотаріусів, а саме пошуку та перевірки зареєстрованих в Єдиній базі довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості та звітів про оцінку, а також формування витягів з Єдиної бази та внесення даних щодо фактичної ціни продажу об'єктів нерухомості, вирішені. Водночас звертаємо увагу, що Фонд оперативно вживає заходів для запобігання та усунення проблем функціонування програмного забезпечення Єдиної бази.

Щодо зазначення у звітах про оцінку майна застережень та обмежень використання результатів оцінки

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку) оцінка майна є процесом визначення його вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Статтею 11 Закону про оцінку передбачено, що оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником оцінки. При цьому сторони договору мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Однією з істотних умов договору є мета проведення оцінки.



UB
Фонд державного майна України
№10-66-25996 від 24.09.2026
КЕП: Булакова С. А. 24.09.2026 17:46
3FAA9288358EC003040000001A103000C789E300
Сертифікат дійсний з 29.04.2025 13:44 до 27.04.2027 13:44

Відповідно до ст. 12 Закону про оцінку, звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання відповідно до договору.

Разом з тим вимоги до змісту звіту визначаються не тільки умовами договору, а також нормативно-правовими актами з оцінки майна та національними стандартами оцінки. Зокрема, Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт №1), передбачено, що застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта оцінки зазначаються у звіті про оцінку майна.

У разі потреби оцінювач має право відобразити у висновку свої припущення та застереження щодо використання результатів оцінки.

Програмний комплекс Єдиної бази технічно не має можливості виявляти та аналізувати специфічні текстові застереження, припущення чи обмеження, які оцінювачі самостійно вносять до описової частини завантажених звітів. Реєстрація звіту в системі та присвоєння йому унікального номера підтверджує лише проходження автоматичної верифікації вартості.

Отже, вирішення питання зазначення у звітах про оцінку певних застережень та обмежень може бути врегульоване лише безпосередньо між замовником та виконавцем оцінки.

Щодо відповідності вартості майна, зазначеної у звіті, його ринковій вартості та рецензування звітів про оцінку.

Незалежна оцінка майна є професійною діяльністю, результатом якої є визначення вартості майна на відповідну дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Пунктом 5 Розділу II Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами) (далі – Порядок), встановлено наступні обов'язки суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів):

за результатом визначення ринкової вартості об'єкта оцінки складати звіт про оцінку майна та вносити до Єдиної бази інформацію з нього відповідно до вимог, встановлених цим Порядком;

забезпечувати повноту, правильність, актуальність та достовірність інформації, що вноситься до Єдиної бази;

відображати у звіті про оцінку та інформації зі звіту про оцінку повну та достовірну інформацію;

забезпечувати ідентичність інформації про об'єкт оцінки, зокрема його вартість, що вноситься суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) до Єдиної бази, інформації, що міститься про такий об'єкт оцінки, зокрема його вартість, у звіті про оцінку, який підлягає зберіганню в Єдиній базі.

Таким чином, визначення ринкової вартості об'єкта оцінки з урахуванням характеристик об'єкта оцінки, зокрема технічного стану та особливостей його місця розташування, складання відповідного звіту та внесення інформації з нього до Єдиної бази є складовими належного виконання суб'єктом оціночної діяльності своїх професійних обов'язків.

Модуль електронного визначення оціночної вартості (далі - Модуль) - інформаційна (автоматизована) система, яка є складовою Єдиної бази, та забезпечує зокрема розрахунок електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна на підставі встановлених співставних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної основи для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості для застосування під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку.

Єдина база автоматично відмовляє у реєстрації звіту про оцінку, у разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, неподільні об'єкти незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, визначеного Модулем.

Розділом V Порядку «Наслідки відмови в реєстрації звіту про оцінку» передбачено, що фізична або юридична особа, на запит якої здійснюється визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) (далі - заявник) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови в реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі звернутися в письмовій формі шляхом особистого звернення до Фонду або в електронній формі з використанням сервісу реєстрації звітів про оцінку та рецензій на звіти про оцінку Єдиної бази із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку майна, оформленою відповідно до вимог статті 40 Закону України «Про адміністративну процедуру». Заява, що подається в електронній формі, повинна відповідати вимогам Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг».

Фондом забезпечується рецензування таких звітів про оцінку протягом 3-7 робочих днів.

Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає автоматичній реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера за умови класифікації такого звіту рецензентом за ознаками абзацу другого або третього пункту 67 Національного стандарту № 1.

Відповідно до ст. 4 Закону про оцінку рецензування звіту про оцінку майна полягає в його критичному розгляді та наданні висновків щодо його повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.

Щодо оцінки об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості

Законодавством про оцінку майна передбачена можливість оцінки не лише права власності на завершені об'єкти нерухомості, а й відповідних майнових прав, у тому числі спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості.

Єдина база передбачає реєстрацію звітів про оцінку об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості.

Роз'яснення щодо формування довідки про оціночну вартість майбутніх об'єктів нерухомості, а також особливості реєстрації суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) звіту про оцінку майбутніх об'єктів нерухомості та внесення інформації зі звіту, розміщені на офіційному вебсайті Фонду за посиланням <https://www.spfu.gov.ua/userfiles/files/mon.pdf>.

Відповідно до статті 11 Закону про оцінку сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання.

Щодо надання переліків оцінювачів, які мають право здійснювати оцінку для державних програм, а також проводити оцінку майбутніх об'єктів нерухомості.

Статтею 15 Закону про оцінку визначені наступні напрями оцінки майна, що підтверджуються у відповідних кваліфікаційних свідоцтвах оцінювачів: оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них; оцінка рухомого майна та оцінка бізнесу, інтересів у бізнесі, фінансових інструментів та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Формування будь-яких переліків оцінювачів, зокрема які мають право здійснювати оцінку для певних державних програм, а також проводити оцінку майбутніх об'єктів нерухомості не передбачене чинним законодавством та обмежує конкуренцію на ринку оціночних послуг.

Щодо вдосконалення функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку

Єдина база – державна автоматизована інформаційно-комунікаційна система, до складу якої входять база даних, програмне забезпечення, модуль електронного визначення оціночної вартості, сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок;.

Єдина база має забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації відповідно до вимог Закону України «Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах» щодо об'єктів нерухомості, неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості, оціночна або ринкова вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.

Фонд врахує практичні проблеми, які виникають у користувачів Єдиної бази, зокрема застосування актуальних даних щодо адміністративно-територіального устрою країни та в межах компетенції, повноважень, фінансових і технічних можливостей опрацює питання щодо вдосконалення відповідних інформаційних механізмів.

Щодо подальшої співпраці Фонду державного майна України та Нотаріальної палати України

Фонд державного майна України підтримує необхідність конструктивної взаємодії з Нотаріальною палатою України з питань удосконалення Єдиної бази, зокрема електронних сервісів, процедур реєстрації та рецензування звітів, а також нормативно-правового регулювання відповідних питань.

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

Світлана БУЛГАКОВА

Олексій Петержак 044 200 32 58