



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 Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № ЗПІ/190 від 21.03.2024,
на № ЗПІ/195 від 26.03.2024

Софії Проценко

sofiia.protsenko@rescue.org

foi+request-125817-47500921@dostup.org.ua

*Щодо оцінки майна
на тимчасово окупованих
територіях*

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув Ваше звернення від 21.03.2024 б/н та від 26.03.2024 б/н (вх. Фонду від 21.03.2024 № ЗПІ/190 та від 26.03.2024 № ЗПІ/195) щодо можливості отримання електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, розташованого на тимчасово окупованих територіях, а саме за адресою: смт. Врубівка, Сєвєродонецького району, Луганської області, та повідомляє.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про Фонд державного майна України» до основних завдань Фонду належить, зокрема, здійснення державного регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Фонд згідно із статтею 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) 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, 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.



ЛВ
Фонд державного майна України
№10-66-8262 від 27.03.2024
КЕП: Булгакова С. А. 27.03.2024 13:28
8FAA9288358E8003040000001A103000C743B900
Сертифікат дійсний з 22.05.2023 11:34 до 22.05.2025
11:34

Відповідно до положень Порядку Єдина база даних звітів про оцінку - державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна 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 про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Модуль електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль) – автоматизована система, яка є складовою Єдиної бази, що забезпечує електронне визначення оціночної вартості об'єктів оцінки у випадках відчуження нерухомого майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою) (далі - випадки, на які поширюються вимоги статті 172 Податкового кодексу України), та автоматично застосовується Єдиною базою під час розрахунку оціночної вартості об'єкта оцінки для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості та перевірки подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки) під час реєстрації звіту про оцінку.

Інформаційна основа для визначення Модулем оціночної вартості об'єкта нерухомості (далі - інформаційна основа) формується шляхом використання:

інформаційних джерел з відкритим доступом, зокрема даних Інтернет ресурсів, які системно публікують об'яви (оголошення), щодо пропозицій з продажу нерухомого майна;

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

даних про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесених до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку.

Модуль забезпечує, зокрема:

встановлення Єдиною базою подібного до об'єкта оцінки майна (співставних об'єктів оцінки);

формування та зберігання індикатора вартості майна, подібного до об'єкта оцінки за відповідний період, місцем розташування, характеристиками;

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.

З початком військової агресії РФ проти України, тобто протягом майже 2 років, є очевидним суттєве зниження/припинення активності на ринку нерухомості, зокрема на деокупованих та тимчасово окупованих територіях, і, відповідно, на сьогодні існує об'єктивна проблема з кількістю об'єктів порівняння, необхідних для коректного формування оціночної вартості.

Відповідно до пункту 14 розділу I Порядку протягом періоду тимчасової окупації території України, визначеного згідно із Законами України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» та «Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях», **для об'єктів нерухомості, які розміщені на тимчасово окупованих територіях та на територіях, на яких введено режим надзвичайного, воєнного стану, електронне визначення оціночної вартості такого об'єкта не проводиться та автоматичне формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості не здійснюється.**

При проведенні операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, а також щодо договорів дарування, видачі свідоцтв про право на спадщину (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), при посвідченні інших правочинів, за якими здійснюється перехід права власності на нерухомість та дохід за якими підлягає оподаткуванню, визначених у абзаці першому пункту 14 Порядку, для посвідчення відповідного договору нотаріусу подається звіт про оцінку майна, щодо якого проведено процедуру рецензування відповідно до розділу V цього Порядку та який зареєстрований в Єдиній базі з присвоєнням унікального реєстраційного номера. При цьому звіти про оцінку майна, складені суб'єктами оціночної діяльності не для цілей обчислення доходу платника податку - фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, у випадках, передбачених ПКУ, реєстрації в Єдиній базі не підлягають.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі звіту про оцінку, електронна версія якого зберігається в Єдиній базі. Зареєстрований звіт про оцінку майна чинний протягом 6 місяців з дати оцінки.

Інформуємо, що на офіційному вебсайті Фонду за посиланням <https://www.spfu.gov.ua/ua/list/spf-estimate-registers-subjects.html> розміщено реєстр суб'єктів оціночної діяльності, які мають відповідні дозвільні документи для проведення оцінки майна.

Виходячи із вищезазначеного, оскільки формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості розташованого на тимчасово окупованій території, а саме в смт. Врубівка, Сєверодонецького району, Луганської області на поточний період не здійснюється, Ви можете звернутись до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості майна, складання звіту та подальшого його рецензування.

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

Світлана БУЛГАКОВА