

## **АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

### **до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»**

#### **I. Визначення проблеми**

Статтею 172 Податкового кодексу України (ПКУ) визначається порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця.

Єдина база даних звітів про оцінку (далі - Єдина база) - 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Законом України від 20.09.2022 № 2600-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон) внесені зміни зокрема до пункту 172.3 статті 172 ПКУ, яким визначаються особливості оподаткування доходу від продажу нерухомості фізичними особами.

Для визначення бази оподаткування фізичної особи від продажу нерухомого майна будь-яка юридична або фізична особа за допомогою мережі Інтернет може зареєструватися в Єдиній базі та на підставі даних про об'єкт нерухомості, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт, визначити оціночну вартість нерухомого майна. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

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

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.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість 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.

Запровадження автоматичного та безкоштовного сервісу визначення бази оподаткування надає додаткову альтернативу фізичним особам під час визначення вартості нерухомості для оформлення правочинів з продажу (обміну) нерухомого майна. Такий автоматичний сервіс визначення оціночної вартості нерухомості працює найбільш коректно для типових об'єктів нерухомого майна у великих містах. Тобто для об'єктів нерухомості, які мають досить розвинений ринок купівлі-продажу.

Для інших об'єктів нерухомості (комерційна нерухомість, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, об'єкти незавершеного будівництва), які потребують врахування індивідуальних особливостей, доцільно звертатися до суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) для визначення ринкової вартості.

Обов'язковою умовою реєстрації в Єдиній базі звіту про оцінку, як зазначалося вище, є відповідність ринкової вартості, внесеної оцінювачем до Єдиної бази, межах 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

Така умова на практиці призводить до застосування 25-відсоткового цінового діапазону як «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості, особливо стосовно типових об'єктів нерухомості в великих містах, щодо яких визначений автоматично показник оціночної вартості нерухомості є співставним з ринковими вартостями таких об'єктів.

Так, за результатами моніторингу інформації в Єдиній базі, зафіксовані випадки, коли сторони правочину, користуючись послугами недобросовісних суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), використовують законодавчу норму щодо реєстрації звітів про оцінку, навмисно визначаючи ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків.

Інформація з Єдиної бази, що підтверджує вказані випадки, наведено у таблиці.

Таблиця

**Приклади зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості в найбільших містах України**

№	Адреса об'єкта оцінки			Оціночна вартість (є-довідка), грн	Ринкова вартість (звіт про оцінку), грн	Зменшення вартості, % <sup>1</sup>
	тип вулиці	назва вулиці	буд.			
1	2	3	4	5	6	7
м. Київ						
1	вул.	Алма Атинська	64-А	759 853	568 400	25,20
2	вул.	Білоруська	23	1 539 086	1 169 710	24,00
3	вул.	Джона Маккейна	1А	3 225 585	2 500 918	22,47
4	вул.	Івана Пулюя	1-а	2 330 097	1 750 009	24,90

5	вул.	Радистів	34-к	2 181 506	1 691 380	22,47
6	вул.	Світла	Зд	570 390	450 026	21,10
7	проси.	Соборності	4	1 367 367	1 040 233	23,92
8	пров.	Тбіліський	1	2 925 224	2 528 362	13,57
9	вул.	Маршала Тимошенка	21 корп. 3	3 629 469	2 800 000	22,85
10	вул.	Урлівська	23-Г	2 700 011	2 100 000	22,22
м. Харків						
1	вул.	Героїв Праці	60Б	703 842	548 100	22,13
2	вул.	Краснодарська	183	835 079	645 000	22,76
3	вул.	Салтівське	43	505 834	390 251	22,85
4	вул.	12 Квітня	20	536 885	420 000	21,77
5	вул.	Авіаційна	1	2 607 565	1 743 665	33,13
6	вул.	Героїв Сталінграда	167-А	732 974	676 283	7,73
7	вул.	Космічна	23	672 861	525 000	21,97
8	просп.	Московський	193-А	915 893	758 000	17,24
9	вул.	Академіка Павлова	158	2 523 415	2 106 968	16,50
10	вул.	Шарикова	47	703 543	531 374	24,47
м. Львів						
1	вул.	Городоцька	133	898 291	674 000	24,97
2	вул.	Грушевського М.	9	2 570 120	1 780 550	30,72
3	вул.	Дністерська	6	1 036 835	779 100	24,86
4	вул.	Єрошенка	6	1 334 515	1 014 240	24,00
5	вул.	Заводська	19	895 347	690 000	22,93
6	вул.	Шевченка	60	1 979 497	1 485 070	24,98
7	вул.	Зелена	212	736 964	552 730	25,00
8	вул.	Івана Пулюя	40	1 183 544	894 926	24,39
9	вул.	Камянецька	26	871 434	697 000	20,02
10	вул.	Назаренка	8	1 240 915	931 331	24,95
м. Одеса						
1	вул.	Середньофонтанська	19-А	1 285 330	965 000	24,92
2	вул.	Гайдара	48	770 937	579 000	24,90
3	вул.	Академіка Заболотного	39	702 489	528 000	24,84
4	вул.	Ільфа і Петрова	31	1 252 677	953 000	23,92
5	вул.	Маразлівська	64	1 042 100	983 831	5,59
6	вул.	Сахарова Академіка	24	709 712	533 000	24,90
7	масив	Радужний	8	847 776	635 895	24,99
8	вул.	40-річчя оборони Одеси	8	721 249	556 000	22,91
9	пров.	Адміральський	1-Б	1 201 119	924 336	23,04
10	вул.	Паркова	81	689 146	518 667	24,74
м. Дніпро						
1	вул.	Абхазька	4	638 818	570 000	10,77
2	вул.	Батумська	40	656 659	493 000	24,92
3	вул.	Волинська	7	527 570	402 376	23,73

4	вул.	Дементьєва	2	1 232 295	995 600	19,21
5	вул.	Запорізьке	48	1 327 944	1 009 240	24,00
6	вул.	Петра Калнишевського	39	714 372	542 923	24,00
7	вул.	Князя Ярослава Мудрого	22	1 040 329	781 000	24,93
8	вул.	Менахем-Мендл Шнеєрсона	9	962 134	722 500	24,91
9	вул.	Олександра Поля	986	1 114 265	838 566	24,74
10	пров.	Парусний	6	1 116 923	838 543	24,92

Тобто середнє зменшення ринкової вартості, визначеної у звітах про оцінку майна які були використані під час укладання правочинів нотаріусами, становить близько 22,62%.

Такі дії відповідних осіб потенційно зменшують обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.

Разом з тим для об'єктів нерухомості, продаж яких відбувається в місцевостях з нерозвиненим ринком купівлі-продажу або такий ринок перебуває в стадії формування, як для земельних ділянок сільськогосподарського призначення (ринок яких відкрився 1 липня 2021 року), а також для нетипових об'єктів нерухомості (комунальні квартири, будинки барачного типу, будинки дореволюційної забудови до 1920 року тощо), застосування 25-відсоткового діапазону недостатньо для коректного застосування роботи Єдиної бази під час перевірки звітів про оцінку для їх реєстрації в Єдиній базі.

Враховуючи викладене, Фонд вважає за доцільне врегулювати положення щодо умов реєстрації звітів про оцінку шляхом застосування диверсифікованих значень відсотка для реєстрації звіту про оцінку майна в Єдиній базі. Такі значення будуть залежати від виду та типу нерухомості, розвиненості ринків, типовості об'єктів нерухомості тощо та встановлюватимуться у Порядку, затвердженому Фондом.

Наступним проблемним питанням, яке потребує врегулювання, є процедура формування довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Як зазначалося вище, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості формуються автоматично Єдиною базою на запити юридичних і фізичних осіб та є безоплатними.

За результатами моніторингу та аналізу даних Єдиної бази, за 2025 рік на запити заявників сформовано 1 678 581 довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості. Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 239 051 довідок, або близько 14% загальної кількості сформованих довідок.

Крім того, оцінювачами за 2025 рік зареєстровано в Єдиній базі інформацію з 319 226 звітів про оцінку об'єктів нерухомості. Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 258 330 звітів, або близько 81% загальної кількості зареєстрованих звітів.

З огляду на такі показники фактичного використання довідок про оціночну

вартість об'єкта нерухомості є підстави стверджувати, що переважна більшість довідок формується заявниками не для використання їх за цільовим призначенням.

З метою збільшення надходжень до Державного бюджету України пропонується встановлення плати за формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.

За результатами аналізу даних Єдиної бази були виявлені непоодинокі випадки маніпулювання даними про об'єкт нерухомості, з метою заниження показника оціночної вартості. Формування довідок також використовується оцінювачами для застосування 25-відсоткової «знижки», про що зазначалося вище. Також за результатами аналізу звернень, що надходять до Фонду від фізичних та юридичних осіб, довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості використовуються для інших цілей, не передбачених статтею 172 Податкового кодексу України, зокрема під час примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності або під час придбання за кошти субвенції житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, підтримки малих групових будинків та забезпечення житлом дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, тощо.

Ці випадки відповідно до законодавства передбачають визначення ринкової вартості суб'єктом оціночної діяльності шляхом складання звіту про оцінку майна.

Таке нецільове використання довідок призводить до надмірного навантаження на інформаційно-телекомунікаційну систему Єдиної бази та додаткових фінансових витрат з боку держави.

Враховуючи викладене, вважаємо за доцільне встановити плату за формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості. Запровадження мінімальної фіксованої плати сприятиме також вирішенню питання забезпечення фінансування Єдиної бази для її супроводження та модернізації.

Враховуючи унікальність таких об'єктів як неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості пропонується межу, нижче якої не може бути база оподаткування визначати за результатами незалежної оцінки відповідно до звіту про оцінку зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів з обов'язковим рецензуванням.

Також запроваджені Законом зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночної» та «ринкової» вартості.

Законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Згідно із Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість

- вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних. Відповідно до норм Закону оціночна вартість визначається модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази шляхом автоматичного розрахунку та із застосуванням вихідних даних, що вносяться до зазначеного модуля власником нерухомого майна.

Ринкова вартість визначається за результатами незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності - суб'єктами господарювання, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом незалежної оцінки суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання складає звіт про оцінку майна, який згідно із Законом підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Стаття 173 Податкового кодексу України визначає порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, що належить фізичним особам - платникам податку.

Чинна редакція пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України визначає різні шляхи визначення доходу платника податку залежно від виду рухомого майна.

Так, дохід від продажу (обміну) рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів), тобто майна спеціального призначення (наприклад, автомобіль швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, іншого майна, що вузько представлене на ринку), визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із Законом (за вибором платника податку).

Закон не передбачає алгоритму визначення оціночної вартості об'єктів рухомого майна. За аналогією під час визначення оціночної вартості буде застосовуватися алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід зазначити, що Єдину базу доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна, як легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак зміни, визначені Законом, передбачають застосування Єдиної бази саме для рухомого майна спеціального призначення. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатися некоректно.

Крім цього, пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Такий пункт передбачає необхідність застосування нотаріусом, суб'єктом господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні, та органом, у

присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюється укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, оціночної вартості рухомого майна. У цьому пункті не впроваджено зміни, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на зазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, доцільним є проведення незалежної оцінки, а тому в тексті статті 173 слово «оціночна» замінено словом «ринкова».

Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину або дарунку коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад, предмет антикваріату або витвір мистецтва, будь-який транспортний засіб та обладнання до нього, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на об'єкти інтелектуальної власності тощо. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість, визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликатиме сумнів.

З метою впорядкування норм законодавства щодо податкової політики проектом передбачається перенесення положень пункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України стосовно функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

З метою забезпечення органів державної влади, органів місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України пропонується створення Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій (далі – Реєстр звітів та рецензій), якій складається з:

- 1) сервісу реєстрації звітів про оцінку майна;
- 2) сервісу реєстрації та зберігання рецензій;
- 3) реєстру звітів про оцінку майна, складених для цілей фінансових установ;
- 4) електронного кабінету користувача електронної системи (далі - електронний кабінет);
- 5) порталу електронної системи.

З метою зменшення витрат Державного бюджету України за отримання витягів з Реєстру звітів та рецензій пропонується справляння адміністративного збору у розмірі:

0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому отримується витяг - отримання витягу в письмовій формі у вигляді паперового документа;

0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому отримується витяг - отримання витягу в письмовій формі у вигляді електронного документа.

З метою удосконалення законодавства щодо повноважень Фонду державного майна України з питань оціночної діяльності та утворення Реєстру звітів та рецензій пропонується внесення змін до Закону України «Про Фонд державного майна України»

Дія Проєкту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва (питома вага групи у загальній кількості, 45%)	+	

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

впорядкувати норми законодавства в частині функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку – перенести з Податкового кодексу України до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» питання функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку;

гармонізувати Податковий кодекс України із законодавством з питань оціночної діяльності в частині термінології визначення видів вартості об'єктів оцінки;

удосконалити законодавство з питань оціночної діяльності, в частині повноважень Фонду державного майна України щодо формування та реалізації державної політики у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності, а також організації професійної підготовки оцінювачів, затвердження складу та порядку роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів, визначення порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій;»;

забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України шляхом утворення Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій;

зменшити витрат Державного бюджету України на функціонування Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій шляхом введення оплати за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості, а також витягів в паперовій чи електронній формі з Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

#### 1. Визначення альтернативних способів

Під час розроблення акту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p style="text-align: center;"><i>Залишення існуючої на цей момент ситуації без змін.</i></p> <p>Спосіб є неприйнятним, оскільки у такій ситуації проблеми, які існують, не будуть вирішеними, а саме: залишиться навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також подовжиться легалізація «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі близько 25 відсотків. Існуватиме реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами. Продовжиться нецільове використання ресурсів Єдиної бази для формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості. Відсутність Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій не дасть можливості забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України. Залишаться витрати Державного бюджету України на функціонування Єдиної бази.</p>
Альтернатива 2	<p style="text-align: center;"><i>Прийняття регуляторного акта.</i></p> <p>Прийняття регуляторного акта забезпечить удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації положень Податкового кодексу України з законодавством з питань оціночної діяльності. Надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази шляхом належного використання довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості та фінансового забезпечення супроводження та модернізації Єдиної бази. Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій надасть можливості забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України. Забезпечить додаткові надходження Державного бюджету України в сумі більше 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).</p>

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

## Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	<p>Відсутні, продовжиться легалізація «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі близько 25 відсотків. Існуватиме реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами. Продовжиться нецільове використання ресурсів Єдиної бази для формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості. Відсутність Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій не дасть можливості забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України. Залишаться витрати Державного бюджету України на функціонування Єдиної бази.</p>	<p>Залишиться навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази</p> <p>Продовжиться нецільове використання ресурсів Єдиної бази для формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості.</p> <p>Зниження обсягів надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.</p>
Альтернатива 2	<p>Забезпечить удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації положень Податкового кодексу України з законодавством з питань оціночної діяльності. Надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази шляхом належного використання довідок</p>	<p>Витрати в межах видатків, передбачених державним бюджетом.</p>

	<p>про оціночну вартість об'єкта нерухомості та фінансового забезпечення супроводження та модернізації Єдиної бази. Державний реєстр звітів про оцінку майна та рецензій надасть можливості забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України. Забезпечить додаткові надходження Державного бюджету України в сумі більше 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).</p>	
--	---	--

#### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
Альтернатива 1	<p>Продовжиться легалізація «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі близько 25 відсотків. Існуватиме реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Продовжиться нецільове безкоштовне використання ресурсів Єдиної бази для формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості.</p>	<p>Не передбачаються Плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості відсутня. Отримання витягів з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа та плата за них передбачені у зв'язку із відсутністю такого реєстра.</p>
Альтернатива 2	<p>Усунення ризиків наслідків щодо укладання правочинів за заниженою вартістю. Підвищення зручності користування внаслідок своєчасної модернізації та підтримки Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій за рахунок збільшення надходження коштів до Державного бюджету України.</p>	<p>Витрати фізичних та юридичних осіб – 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).</p>

## Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1 058	1 279	2 337*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	45	54	100

\* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Вигоди відсутні, оскільки продовжиться легалізація «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі близько 25 відсотків. Існуватиме реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть ринкову вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Продовжиться нецільове безкоштовне використання ресурсів Єдиної бази для формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості.	Не передбачаються «Прямі» витрати суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання виконані і витрати на них здійсненні в перший рік набрання чинності актом (2018-2019 роки). Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання вже виконані, а також процедури організації виконання вимог регулювання виконані і витрати на них здійсненні в перший рік набрання чинності актом (2021-2022 роки). Плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості відсутня. Отримання витягів з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа та плата за них передбачені у зв'язку із відсутністю такого реєстра.
Альтернатива 2	Усунення ризиків того, що замовники послуг з оцінки майна вимагатимуть від суб'єкта оціночної діяльності визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Підвищення зручності користування внаслідок своєчасної модернізації та підтримки Державного реєстру звітів про	Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням акту одноразові і становлять за перший рік 972 192 грн. Ці витрати виникають внаслідок ознайомлення зі змінами, що передбачаються проектом

	оцінку майна та рецензій за рахунок збільшення надходження коштів до Державного бюджету України.	Закону. Витрати фізичних та юридичних осіб – 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).
--	--	---

## ТЕСТ

### малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання Проект було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень – зауваження та пропозиції не надходили.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання – 2 337, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 100 %.

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання - суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених ПКУ.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
<i>Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання*</i>				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	не передбачається	не передбачається	не передбачається

2	<p>Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування</p> <p><i>Формула:</i>  <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	не передбачається	не передбачається	не передбачається
3	<p>Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)</p> <p><i>Формула:</i>  <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	не передбачається	не передбачається	не передбачається
4	<p>Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)</p> <p><i>Формула:</i>  <i>оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	не передбачається	не передбачається	не передбачається
5	Інші процедури	не передбачається	не передбачається	не передбачається
6	<p>Разом, гривень</p> <p><i>Формула:</i>  <i>(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</i></p>	X	X	X
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 337	X	X

8	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)	X	X	X
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання: витрати на ознайомлення зі змінами, що передбачені Проектом, гривень Формула: витрати часу на ознайомлення зі змінами, що передбачені Проектом x вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата)	ознайомлення з актом, - 240 хв., що становить 208 грн (52**x240)/60)	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	ознайомлення з актом, - 240 хв., що становить 208 грн (52**x240)/60)
1.1	Процедури організації виконання вимог регулювання: впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання, гривень Формула: витрати робочого часу впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання x вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата)	240 хв. (120***+90**** +30*****), що становить 208 грн (52*x240)/60)	240 хв. (120***+90**** +30*****), що становить 208 грн (52*x240)/60)	240 хв. (120***+90****+ 30*****), що становить 208 грн (52*x240)/60)
2	Разом, гривень	416	X	416
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 337	X	X
4	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "Разом, гривень" x кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 x рядок 4)	972 192	X	972 192

\* оскільки зазначені послуги надаються через мережу Інтернет (вебсторінку) додаткових «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання не

передбачається.

\*\* згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2026 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 52,0 грн.

\*\*\* витрати робочого часу на обробку вихідних даних, необхідних для проведення оцінки майна, гривень.

\*\*\*\* витрати робочого часу на підготовку звіту про оцінку майна та іншої інформації, необхідної для підготовки 1 звіту про оцінку майна в електронній формі обсягом 100 аркушів.

\*\*\*\*\* витрати робочого часу на завантаження інформації зі звіту до Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій, гривень.

Витрати на ознайомлення зі змінами, що передбачені Проектом та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання одноразові.

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
<i>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</i>				
1	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості X кількість сформованих довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості</i>	12 750 000 (51 X 250 000*)	12 750 000 (51 X 250 000*)	63 750 000 (5 X 51 X 250 000*)
2	Разом, гривень	12 750 000	12 750 000	63 750 000

\* з урахуванням результатів 2025 року кількість сформованих довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості які використані нотаріусами під час посвідчення відповідних правочинів 250 000 шт/на рік).

У зв'язку з тим, будь-яка фізична або юридична особа без будь-яких дозвільних документів за допомогою мережі Інтернет може на підставі даних про об'єкт нерухомості, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт, засобами Єдиної бази даних звітів про оцінку сформувавши довідку про оціночну вартість об'єкта нерухомості, кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць не визначена.

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
<i>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</i>				
1.1	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>плата за отримання витягу у вигляді паперового документа X кількість отриманих витягів з Реєстру звітів та рецензій</i>	10 400 000 (41,6** X 50 000***)	10 400 000 (41,6** X 50 000***)	57 000 000 (5 x 41,6** X 50 000***)
1.2	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>плата за отримання витягу у вигляді електронного документа. * кількість отриманих витягів з Реєстру звітів та рецензій</i>	20 800 000 (83,2** x 250 000***)	20 800 000 (83,2** x 250 000***)	104 000 000 (5 x 83,2 x 250 000***)
2	Разом, гривень	31 200 000	31 200 000	156 000 000

\*\* з урахуванням розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб встановленого Законом України «Про Державний бюджет України на 2026 рік» на рівні 3 328 грн на місяць (0,025 прожиткового мінімуму - отримання витягу у вигляді паперового документа; 0,0125 - отримання витягу у вигляді електронного документа).

\*\*\* з урахуванням результатів 2025 року кількість зареєстрованих в Єдиній базі звітів про оцінку 300 000 шт/на рік, прогнозований розподіл отримання витягів у вигляді паперового та електронного документа 1:5).

У зв'язку з тим, актом не обмежено що коло осіб (юридичних або фізичних) які можуть отримувати витяги з Реєстру звітів та рецензій, кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, не визначена.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.

Реалізація норм Проєкту не передбачає додаткових бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу).

Витрати здійснюються в межах видатків, передбачених державним бюджетом на здійснення Фондом своїх повноважень.

Процедура регулювання суб'єктів малого	Планові витрати	Вартість часу	Оцінка кількості	Оцінка кількості	Витрати на
--	-----------------	---------------	------------------	------------------	------------

підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	часу на процедури (хв)	співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні: моніторинг інформації, що вноситься суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) до Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій	180	420 (140*x180/60)	1	200**	84 000
рецензування електронної форми звіту про оцінку майна обсягом 100 аркушів;	180	420 (140*x180/60)	3	50	63 000
виїзні	-	-	-	-	-
2. Інші адміністративні процедури:					
підготовка та проведення адміністративної процедури за результатами моніторингу та/або рецензування звітів про оцінку майна, гривень ***	180	420 (140*x180/60)	1	50***	21 000
Разом за рік	X	X	X	X	168 000
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	840 000

\* Станом на 01.01.2026 оклад головного спеціаліста Фонду державного майна України становить 22 451 грн.

\*\*Моніторинг здійснюється відносно найбільш активних суб'єктів оціночної діяльності (в середньому це 200-250).

\*\*\*Адміністративні провадження здійснюються щодо суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) які неодноразово порушують вимоги нормативно-правових актів з питань оцінки майна.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

№ з/п	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	не передбачаються	не передбачаються
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	972 192	972 192
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	43 950 000 (12 750 000 + 31 200 000)	219 750 000 (63 750 000 + 156 000 000)
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	168 000	840 000
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	45 090 192	221 562 192

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

У зв'язку з тим, що витрати суб'єктів малого підприємництва пов'язані із застосування норм запропонованого регулювання лягають в основу собівартості їх послуг і здебільшого здійснюються за рахунок кінцевого споживача цих послуг розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачається.

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Неприйняття Проекту	1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблеми продовжують існувати

Прийняття Проекту	4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, будуть удосконалені положень законодавства в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності. А також будуть забезпечені додаткові надходження до Державного бюджету України в розмірі приблизно 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн.).
-------------------	---	---

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у
Неприйняття Проекту	У разі залишення існуючої на цей момент ситуації без змін, вигоди для держави відсутні. Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині забезпечення функціонування Єдиної бази, а також залишаться ризики зменшення надходжень до державного бюджету від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості фізичними особами внаслідок використання сторонами правочину ринкової вартості об'єкта нерухомості зі «знижкою» 25 відсотків.	Витрати для суб'єкта оціночної діяльності не зміняться. Продовження	У разі залишення існуючої на цей момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.

<p>Прийняття Проекту</p>	<p>Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності, надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази.</p>	<p>У разі прийняття Проекту держава не нестиме обтяжливих матеріальних та інших витрат, суб'єкти господарювання матимуть – перелічити вигоди ...</p> <p>Витрати держави на адміністрування регулювання для одного суб'єкта господарювання не зміняться.</p> <p>Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням акту одноразові і становлять за перший рік 972 192 грн.</p> <p>Витрати фізичних осіб збільшуються 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).</p>	<p>У разі прийняття акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить відповідне регулювання.</p>
--------------------------	---	--	---

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Неприйняття Проекту	<p>Цей альтернативний спосіб досягнення цілей не може бути застосований, проблема продовжує існувати, а саме залишиться навантаження на Державний бюджет України в частині забезпечення функціонування Єдиної бази, а також залишаться ризики зменшення надходжень до державного бюджету від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості фізичними особами внаслідок використання сторонами правочину ринкової вартості об'єкта нерухомості зі «знижкою» 25 відсотків.</p>	<p>Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.</p>

Прийняття Проекту	Розроблення акта є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей, такий спосіб дасть змогу удосконалити положення законодавства в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності, надасть можливість запобігти зниженням або недоотриманням Державним бюджетом України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами, а також зменшить витрати Державного бюджету України на підтримку функціонування Єдиної бази. Додатково до бюджету буде спрямовано близько 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта.
-------------------	---	--

#### Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Вид альтернативи	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	Витрати не змінюються
Альтернатива 2	Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням акту одноразові і становлять за перший рік 972 192 грн. Витрати фізичних та юридичних осіб на рік – 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн).

#### V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

У сфері правового регулювання діють:

Податковий кодекс України;

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

Закон України «Про Фонд державного майна України».

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття акту, шляхом внесення змін до Податкового кодексу України, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України», що забезпечить: впорядкувати норми законодавства в частині функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку – перенести з Податкового кодексу України до Закону України «Про

оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» питання функціонування єдиної бази даних звітів про оцінку;

гармонізувати Податковий кодекс України із законодавством з питань оціночної діяльності в частині термінології визначення видів вартості об'єктів оцінки;

удосконалити законодавство з питань оціночної діяльності, в частині повноважень Фонду державного майна України щодо формування та реалізації державної політики у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності, а також організації професійної підготовки оцінювачів, затвердження складу та порядку роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів, визначення порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій;»;

забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування та учасників цивільного обороту достовірною інформацією про зареєстровані звіти про оцінку майна та рецензії, а також реалізації інших функцій, передбачених законодавством України шляхом утворення Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій;

зменшити витрат Державного бюджету України на функціонування Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій шляхом введення оплати за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості, а також витягів в паперовій чи електронній формі з Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження акту:

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) оприлюднення Проекту на сайті Фонду з метою отримання зауважень та пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань;
- 2) погодження Проекту із Міністерством економіки, довілля та сільського господарства України, Міністерством фінансів України, Державною регуляторною службою України, Міністерством цифрової трансформації України, Національним банком України, Міністерством внутрішніх справ України;
- 3) подання Проекту на розгляд до Урядового офісу координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів України;
- 4) направлення Проекту до Міністерства юстиції України з метою проведення правової експертизи та до Національного агентства з питань запобігання корупції з метою визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи;
- 5) подання Проекту до Кабінету Міністрів України з метою його розгляду та прийняття;
- 6) після прийняття регуляторного акта інформування суб'єктів господарювання

про зміни в законодавстві.

Дії суб'єктів господарювання – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його положень під час проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна.

Дії органів державної влади – взяти до відома та використовувати у роботі, забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення.

#### **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Реалізація положень акту здійснюватиметься працівниками Фонду відповідно до їх повноважень.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

#### **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Акт набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії акту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується акт.

#### **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних з дією акта, – прийняття регуляторного акта збільшить надходження до державного бюджету приблизно 42 млн грн (плата за формування довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості більше 12,7 млн. грн за та плата за отримання витягу у з Реєстру звітів та рецензій у вигляді паперового або електронного документа більше 31,2 млн. грн) в рік.;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта, – 2 337;

розмір коштів та часу, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, –

972 192 грн та 1 121 760 хв.;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта – інформування шляхом оприлюднення на сайті Фонду.

Після набрання чинності регуляторним актом його результативність визначатиметься такими показниками:

кількість звітів про оцінку майна зареєстрованих в Державному реєстрі звітів про оцінку та рецензій;

кількість рецензій на звіти про оцінку майна зареєстрованих в в Державному реєстрі звітів про оцінку та рецензій;

кількість витягів з в Державного реєстру звітів про оцінку та рецензій;

кількість довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, сформованих Єдиною базою даних звітів про оцінку.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом її думки стосовно результативності заходів, що запроваджуються актом.

## **IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності акту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, - статистичні.

Метод проведення відстеження результативності - статистичний.

Результативність змін, що вносяться до акту, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом шляхом повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності акту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у I кварталі 2027 року.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у I кварталі 2028 року.

Періодичні відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки починаючи з I квартала 2031 року.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Дмитро НАТАЛУХА**

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 року