

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 (далі – 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 частково сплачено 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.

Так, Законом вводиться новий об'єкт оподаткування – «неподільний об'єкт незавершеного будівництва / майбутній об'єкт нерухомості», дохід від продажу якого визначатиметься на підставі ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче від оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі.

Тобто щодо нового об'єкта «неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості», запровадженого Законом, мають також здійснюватися автоматичне визначення оціночної вартості та формуватися довідка про оціночну вартість.

На сьогодні для таких об'єктів, як «майбутній об'єкт нерухомості», відсутня методологічна основа визначення їх вартості, а також жодним нормативно-правовим актом у сфері оцінки не врегульовуються методологічні питання визначення вартості таких об'єктів.

Враховуючи унікальність кожного об'єкта незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва, зокрема в частині стану готовності таких об'єктів, автоматичне визначення їх оціночної вартості в Єдиній базі є проблематичним з огляду на відсутність інформації щодо співставних об'єктів порівняння.

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) такого 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 визначення ринкової вартості 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).

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 «знижки» від ринкової вартості об'єкта нерухомості, особливо стосовно типових об'єктів нерухомості в великих містах, щодо яких автоматично визначений 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, наведена 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, % '
	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	3д	570 390	450 026	21,10
7	просп.	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.	Кам'янецька	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.	Маразліївська	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 коректної роботи Єдиної бази під час перевірки звітів про оцінку для їх реєстрації в Єдиній базі.

Враховуючи викладене, Фонд державного майна України (далі – 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 11 місяців 2025 року на запити заявників сформовано 1 540 922 довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості. Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 216 317 довідок, або близько 14 % від загальної кількості сформованих довідок.

Крім того, оцінювачами за 11 місяців 2025 року зареєстровано в Єдиній базі інформацію з 290 381 звіту про оцінку об'єктів нерухомості. Використано (перевірено) під час посвідчення відповідних правочинів нотаріусами 233 077 звітів, або близько 80 % від 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.

За результатами аналізу даних Єдиної бази були виявлені непоодинокі випадки маніпулювання даними про об'єкт нерухомості з метою заниження

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 ПКУ, 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 база оподаткування бути не може, 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 ПКУ призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночна вартість» та «ринкова вартість».

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 ПКУ 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 ПКУ 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, автомобілі швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, інше майно, що обмежено представлене на ринку), визначається на підставі ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче від оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається на підставі ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче від середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче від 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 ПКУ, тобто використання модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід відмітити, 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 ПКУ визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Цей пункт передбачає необхідність застосування оціночної вартості рухомого майна 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. У цьому пункті не впроваджено зміни, що призвело до різночитання норм статті 173 ПКУ.

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

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

Пунктом 174.1 статті 174 ПКУ визначені об'єкти спадщини, до яких належать майно, що 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, викликати сумнів.

Дія Проєкту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

II. Цілі державного регулювання

Цілями проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт) є удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, у тому числі неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості, та гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Дія Проєкту поширюється на сферу інтересів фізичних осіб у частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації положень ПКУ із законодавством з питань оціночної діяльності.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.12.2025 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.12.2025 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, од.	1088	1287	2375*
Питома вага групи у загальній кількості, %	46	54	100

* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України.

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<i>Альтернатива 1</i> Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Наявний 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 від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.
<i>Альтернатива 2</i> Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Цей спосіб забезпечить удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації положень ПКУ із законодавством з питань оціночної діяльності. Надасть можливість запобігти зниженню або недоотриманню 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.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині підтримки функціонування Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує 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 від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.	Не передбачаються
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Цей спосіб забезпечить удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності. Надасть можливість запобігти зниженню або недоотриманню 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. У результаті Державний бюджет України отримає додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.	Не передбачаються

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть оціночну вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.	Залишаться витрати на підтримку функціонування Єдиної бази
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності надасть можливість запобігти зниженню або недоотриманню 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.	Витрати, пов'язані з ознайомленням з положеннями нормативно-правового акта Фонду. Витрати на формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує 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 від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.	Витрати, пов'язані з документообігом, зумовленим направленням звітів про оцінку до Фонду у паперовій формі для забезпечення процедури рецензування
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності надасть можливість запобігти зниженню або недоотриманню 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.	Витрати суб'єктів господарювання пов'язані із впровадженням Проєкту. Витрати за перший рік становлять 242 250 грн. Витрати фізичних осіб на формування довідок – близько 4,5 млн грн/рік

Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Витрати, пов'язані з ознайомленням з положеннями нормативно-правового акта Фонду, для суб'єктів господарювання становлять за перший рік 242 250 грн. Витрати фізичних осіб на формування довідок близько 4,5 млн грн/рік.

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 Проєкту	1 – цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблеми продовжують існувати
Прийняття Проєкту	4 – цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей, будуть удосконалені положення ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Неприйняття Проєкту	Зазначений спосіб залишить навантаження на Державний бюджет України в частині Єдиної бази, а також легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Наявний 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 від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.		Залишаться фінансові витрати фізичних осіб на замовлення обов'язкових послуг з оцінки нерухомого майна та внесення інформації зі звітів до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності.
Прийняття Проєкту	Удосконалення положень ПКУ 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	Витрати, пов'язані з ознайомленням з положеннями нормативно-правового акта Фонду, для суб'єктів господарювання за перший рік становлять 242 250 грн. Витрати фізичних осіб на формування довідок – близько 4,5 млн грн/рік.	Розробка Проєкту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей, що забезпечить удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

	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.		
--	---	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Неприйняття Проекту	Проблема продовжує існувати.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	Удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності надасть можливість запобігти зниженню або недоотриманню 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.	Витрати, пов'язані з ознайомленням з положеннями нормативно-правового акта Фонду.

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

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

Розв'язання визначеної проблеми можливе шляхом:

удосконалення положень ПКУ в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення ринкової вартості об'єктів нерухомості;
 гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проєкту:

- дії органів виконавчої влади – забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майна України;
- фізичним особам – власникам нерухомого майна, суб'єктам оціночної діяльності, оцінювачам, нотаріусам – ознайомлення з положеннями регуляторного акта.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація положень Проєкту 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). У зв'язку з цим додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розроблявся.

Витрати суб'єктів малого підприємництва наведені відповідно у додатку 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта.

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Проєкт було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень.

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

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.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.12.2025 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.12.2025 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під регулювання, од.	1088	1287	2375*
Питома вага групи у загальній кількості, %	46	54	100

* Джерело: Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України.

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання × вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) × оціночна кількість внутрішніх процедур	Ознайомлення з проектом – 30 хв, що становить 34 грн* (68×30)/60)	Витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	Не передбачені
1.1	Інші процедури Формула: витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування × вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) × оціночна кількість внутрішніх процедур	Опанування положень проекту становить 68 грн* (68×60)/60)	Витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	Не передбачені
2	Разом, гривень	102	X	
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2375	Витрати відсутні	
4	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" × кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 × рядок 4)	242 250	X	

* Згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2025 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 68,0 грн.

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

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

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

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти оціночної діяльності);

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта – середній.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду з 13.11.2025.

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

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту 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.

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності змінами, що передбачаються Проектом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проекту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна,

майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133; телефон: 200-32-58).

**В. о. Голови Фонду
державного майна України**

Іванна СМАЧИЛО

«___»_____ 2025 року