



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Київ

№ _____

Про затвердження Порядку визначення
оціночної вартості нерухомості та об'єктів
незавершеного будівництва,
що продаються (обмінюються)

Відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року № 677/32129 (в редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24), з метою приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до законодавства України, а також впорядкування діяльності єдиної бази даних звітів про оцінку

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), що додається.

2. Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України
_____ 2021 року № _____

**Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів
незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)**

1. Цей Порядок розроблено відповідно до пунктів 172.3 та 172.11 статті 172 Податкового кодексу України, Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 червня 2018 року № 677/32129 (в редакції наказу Фонду державного майна України від 12 січня 2021 року № 24) (далі – Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку).

2. Визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), здійснюється модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), який є складовою єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

3. Випадки визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), встановлені статтею 172 Податкового кодексу України.

4. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному у Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.

5. Функції, що забезпечуються Модулем, визначені пунктом 12 розділу I Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.

6. Для забезпечення роботи Єдиної бази Модуль використовує:

алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості (додаток 1);

загальні алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості (додаток 2ДСК).

7. Інформаційна основа, що використовується алгоритмами, зазначеними у пункті 6 цього Порядку, визначена статтею 172 Податкового кодексу України та пунктом 11 розділу I Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.

8. За результатами застосування Модулем алгоритмів встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються співставні об'єкти порівняння подібного майна до об'єкта нерухомості.

9. Визначені згідно з пунктом 8 цього Порядку співставні об'єкти порівняння подібного майна до об'єкта нерухомості застосовується:

для розрахунку електронного визначення оціночної вартості нерухомого майна під час формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

для реєстрації в Єдиній базі звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у випадках, передбачених статтею 172 Податкового кодексу України.

10. За результатами застосування Модулем загальних алгоритмів визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості розраховується:

оціночна вартість нерухомого майна для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості;

індикатор вартості майна подібного до об'єкта оцінки для встановлення допустимого діапазону вартості на співставні об'єкти нерухомості, який застосовується під час перевірки ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку.

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

Світлана БУЛГАКОВА

Додаток 1
до Порядку визначення оціночної
вартості нерухомості та об'єктів
незавершеного будівництва, що
продаються (обмінюються)
(пункт 6)

Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості

1. Для визначення подібних об'єктів використовується інформаційна основа, зазначена в пункті 7 цього Порядку.

2. Показники, які впливають на ціноутворення об'єкта нерухомості поділяються на основні та додаткові.

3. Основними показниками, які впливають на ціноутворення об'єкта нерухомості незалежно від його виду та типу є:

період, відповідно до якого здійснюється підбір об'єктів порівняння подібного до об'єкта нерухомості майна та який становить 6 місяців, що передують даті формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або даті внесення інформації зі звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), до Єдиної бази даних звітів про оцінку;

місце розташування об'єкта нерухомості.

4. Додаткові показники, які впливають на ціноутворення об'єкта нерухомості розрізняються у відповідності до видів та типів нерухомого майна:

1) для об'єктів житлової нерухомості, які розташовані в багатоповерховій / малоповерховій житловій будівлі, гуртожитку, комунальній квартирі:

за площею об'єкта нерухомості;

за роком забудови;

за поверховістю будинку;

за поверхом у будинку, на якому розміщена квартира;

за кількістю кімнат;

за розміром частки, яка є об'єктом правочину;

2) для об'єктів житлової нерухомості, які розташовані в житлових будинках / котеджах (будинках одноквартирних підвищеної комфортності) / таунхаусах та дачних (садових) будинках:

за площею об'єкта нерухомості;

за площею земельної ділянки;

за розміром частки, яка є об'єктом правочину.

3) для земельних ділянок:

за площею земельної ділянки;

за цільовим призначенням земельної ділянки;

за розміром частки, яка є об'єктом правочину.

4) для об'єктів нежитлової нерухомості (адміністративні будівлі, промислові (складські) будівлі, торгівельні будівлі, а також їх приміщення):

за функціональним призначенням об'єкту нежитлової нерухомості;

за площею об'єкта нерухомості;

за поверховістю;

за розміром частки, яка є об'єктом правочину.

5) для об'єктів нежитлової нерухомості (гаражі, паркувальні місця в закритому паркінгу):

за площею об'єкта нерухомості;

за розміром частки, яка є об'єктом правочину.

б) для об'єктів незавершеного будівництва:

за функціональним призначенням;

за площею об'єкта будівництва (згідно проектної документації, або технічної інвентаризації);

за площею земельної ділянки.

Для об'єктів незавершеного будівництва обов'язковим є врахування ступеня готовності об'єкта нерухомості.

5. За результатами застосування основних та додаткових показників, які впливають на цінотворення об'єкта нерухомості, визначаються співставні об'єкти порівняння подібного майна до об'єкта нерухомості.

Для службового користування
до Порядку визначення
оціночної вартості
нерухомості та об'єктів
незавершеного будівництва,
що продаються
(обмінюються)
(пункт 6)

**Загальні алгоритми визначення оціночної вартості об'єктів
нерухомості**