

## **Інформація щодо законодавчо визначеного використання Довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості**

Автоматичне формування електронних довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості на запити фізичних і юридичних осіб забезпечується Єдиною базою даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) з метою реалізації положень статті 172 Податкового кодексу України (ПКУ), якою визначений порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна.

Зокрема, пунктом 172.3 статті 172 ПКУ визначено, що дохід, отриманий платником податку – фізичною особою від продажу (обміну) об'єкта нерухомості, визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче 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.

**Отже, довідка про оціночну вартість об'єктів нерухомості (далі – Довідка) має обмежену сферу використання, а саме, застосовується лише для визначення бази оподаткування доходу фізичної особи від продажу (обміну) власного нерухомого майна і не може бути використана для інших цілей не передбачених пунктом 172.3 статті 172 ПКУ.**

Водночас, до Фонду державного майна України (далі Фонд) неодноразово звертаються юридичні та фізичні особи, правоохоронні та контролюючі органи щодо надання Довідок для цілей, не передбачених статтею 172 ПКУ, зокрема:

- визначення розміру збитків/ нанесеної шкоди;
- визначення вартості заставного майна;
- визначення вартості нерухомого майна юридичних осіб;
- визначення розміру судового збору;
- перевірки майнового стану державних службовців та/або заповнення декларацій;
- примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
- придбання за кошти субвенції житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, забезпечення житлом дітей сиріт, ветеранів та інших пільгових категорій громадян;
- тощо.

Для більшості перелічених вище цілей оцінки чинним законодавством з оцінки майна передбачено визначення ринкової вартості. Звертаємо увагу, що оціночна вартість і ринкова вартість не є тотожними поняттями. Оціночна вартість, що зазначається в Довідці, відноситься до неринкових видів вартості. Визначається така вартість шляхом використання встановленого алгоритму та набору даних. Ринкова вартість визначається суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у відповідності з вимогами Національних стандартів оцінки.

Отже, нецільове використання Довідок не передбачене законом призводить до надмірного навантаження на інформаційно-телекомунікаційну систему Єдиної бази, додаткових фінансових витрат з боку держави, а використання їх за нецільовим призначенням може призводити до прийняття неправомірних/безпідставних рішень.

Надання Фондом Довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості фізичним або юридичним особам чинним законодавством не передбачено.