

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА від 26 жовтня 2011 р. № 1103 Киї
в

Деякі питання визначення оціночної вартості

нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва,

що продаються (обмінюються)

Відповідно до пункту 172.11 статті 172 Податкового кодексу України на період до законодавчого врегулювання питання щодо визначення органу, уповноваженого проводити оцінку нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, дохід від продажу (обміну) яких оподатковується згідно із зазначеною статтею, Кабінет Міністрів України постановляє:

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

2. Пункт 29 Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 44, ст. 2885), після слів “присадибних земельних ділянок” доповнити словами “, а також під час проведення оцінки об'єктів нерухомості, дохід від продажу (обміну) яких оподатковується відповідно до Податкового кодексу України”.

3. Фонду державного майна:

1) затвердити у двомісячний строк форму подання суб'єктами оціночної діяльності, що уповноважені проводити оцінку земельних поліпшень, інформації про такі поліпшення (місце розташування, об'ємно-планувальні характеристики, фізичний стан, функціональне призначення, оціночну вартість (ціну продажу), а також для об'єкта незавершеного будівництва — інформацію про ступінь будівельної готовності;

2) у шестимісячний строк:

внести на розгляд Кабінету Міністрів України проект Закону України “Про внесення змін до Податкового кодексу України та Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” щодо визначення органу, який проводитиме оцінку нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, дохід від продажу (обміну) яких оподатковується відповідно до Податкового кодексу України;

разом із Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства розробити і затвердити Порядок визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень — будинків, будівель та споруд багатоповерхового житлового будівництва.

4. Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям забезпечити визначення щороку до 1 січня показників мінімальної вартості 1 кв. метра земельних поліпшень (житлових, торгівельних, промислових будівель, будівель, призначених для адміністративних цілей, а також їх частин (приміщень) для всіх категорій населених пунктів у розрізі районів, районів у мм. Києві та Севастополі.

Прем'єр-міністр України М. АЗАРОВ

Інд.70

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від 26 жовтня 2011 р. № 1103

ТИМЧАСОВИЙ ПОРЯДОК

визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів

незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)

1. Цей Порядок визначає механізм визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва (далі — об'єкти нерухомості), що використовується для обчислення доходу від продажу (обміну) об'єкта нерухомості та іншого доходу платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості, крім випадків його успадкування та дарування.

2. Дія Порядку поширюється на такі об'єкти нерухомості:

земельні поліпшення (об'єкти малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, а також їх частини, об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини, об'єкти нежитлового фонду, а також їх частини, об'єкти незавершенного будівництва);

земельні ділянки.

3. Визначення оціночної вартості здійснюється суб'єктами оціночної діяльності:

для земельних поліпшень — суб'єктами господарювання, які відповідають вимогам, установленим Законом України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”. Суб'єкти оціночної діяльності, які мають намір провадити діяльність з оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування, письмово повідомляють про це Фонд державного майна за установленою Фондом формою;

для земельних ділянок — юридичними особами — суб'єктами господарювання та фізичними особами — суб'єктами підприємницької діяльності, які відповідно до Закону України “Про оцінку земель” отримали відповідні ліцензії, а також Держземагентством.

4. Оціночна вартість об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, визначається шляхом застосування витратного та порівняльного методичних підходів. Витратний підхід до проведення оцінки застосовується у послідовності, визначеній пунктом 7 Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 44, ст. 2885) (далі — Національний стандарт № 2), та з урахуванням укрупнених показників вартості відтворення малоповерхових будинків, будівель та споруд.

Порівняльний підхід застосовується відповідно до Національного стандарту № 2 у разі наявності інформації про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до дати проведення оцінки.

5. Об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини оцінюються шляхом застосування порівняльного підходу та з урахуванням інформації про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до дати проведення оцінки, якою володіє суб'єкт оціночної діяльності, що проводить таку оцінку.

У разі відсутності зазначеної інформації оціночна вартість об'єктів нерухомості визначається у послідовності, визначеній пунктом 7 Національного стандарту № 2, та з урахуванням укрупнених показників вартості відтворення багатопверхових житлових будинків.

6. Оціночна вартість об'єктів нежитлового фонду, а також їх частин визначається шляхом застосування усіх методичних підходів з урахуванням наявної інформації, що необхідна для проведення оцінки, виду та функціонального призначення об'єкта оцінки. У разі застосування порівняльного підходу використовується інформація про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до дати проведення оцінки. Зазначена вимога стосується також розміру орендної плати за використання подібних об'єктів нерухомості, інформація про яку використовується під час застосування дохідного підходу.

Визначення оціночної вартості об'єктів нежитлового фонду, розміщених у вбудованих (прибудованих) приміщеннях об'єктів житлового будівництва, здійснюється відповідно до абзацу першого цього пункту.

7. Під час визначення оціночної вартості земельних поліпшень (житлових, торгівельних, промислових будівель, будівель, призначених для адміністративних цілей, а також їх частин (приміщень) суб'єкти оціночної діяльності враховують показники мінімальної вартості 1 кв. метра таких земельних поліпшень.

8. Оціночна вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається шляхом застосування методу прямого відтворення витратного підходу та (або) поєднання кількох методичних підходів.

Метод прямого відтворення витратного підходу ґрунтується на кошторисній вартості, скоригованій на індекс зміни вартості, що встановлюється Мінрегіоном, коефіцієнт готовності та коефіцієнт зносу (у разі його наявності) з урахуванням вартості майнових прав платника податку, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташований такий об'єкт незавершеного будівництва.

Визначення оціночної вартості об'єкта незавершеного будівництва шляхом застосування кількох методичних підходів здійснюється відповідно до абзацу другого пункту 26 Національного стандарту № 2 за умови, що об'єкт має такі ознаки:

його будівельна готовність становить понад 70 відсотків;

показники міцності конструкції об'єкта дають можливість завершити будівництво;

об'єкт розпочатий будівництвом не більш як п'ять років тому;

у разі тимчасового припинення будівництва об'єкта роботи з його консервації виконані своєчасно;

об'ємно-планувальні характеристики об'єкта відповідають сучасним вимогам будівельних норм і правил.

9. Оціночна вартість земельної ділянки визначається за результатами нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, інших земель несільськогосподарського призначення або земель сільськогосподарського призначення, де розташована така земельна ділянка, проведеної відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151; 2004 р., № 27, ст. 1782), та Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525 (Офіційний вісник України, 1997 р., число 23, с. 87; 2004 р., № 27, ст. 1782).

У разі непроведення нормативної грошової оцінки земель оціночна вартість земельної ділянки дорівнює ринковій вартості такої земельної ділянки, визначеній за результатами експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 (Офіційний вісник України, 2002 р., № 42, ст. 1941).

Оціночна вартість земельної ділянки зазначається у документації з оцінки земель відповідно до статті 20 Закону України "Про оцінку земель".

10. Строк визначення оціночної вартості земельних поліпшень (об'єкти малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, а також їх частини, об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини, об'єкти нежитлового фонду, а також їх частини, об'єкти незавершеного будівництва), який не може перевищувати одного місяця, зазначається в договорі про оцінку. Вихідними даними для визначення оціночної вартості земельних поліпшень є, зокрема, матеріали технічної інвентаризації, підготовлені бюро технічної інвентаризації, документи, що

підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, проектно-кошторисна документація на об'єкт незавершеного будівництва, інформація про продаж та пропонування подібних об'єктів. За результатами оцінки земельних поліпшень суб'єкт оціночної діяльності складає звіт про оцінку таких поліпшень відповідно до пункту 57 Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995).

Оціночною вартістю земельних поліпшень є ринкова вартість таких поліпшень, що визначена відповідно до цього Порядку і наведена у висновку про вартість об'єкта оцінки, який є частиною звіту про оцінку земельних поліпшень. Строк дії звіту про оцінку, що становить не більш як шість місяців з дати проведення оцінки, зазначається у такому звіті.

11. Рецензування звіту про оцінку об'єктів нерухомості здійснюється у випадках і порядку, що передбачені Законами України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", "Про оцінку земель" та Національним стандартом № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995).

12. Суб'єкти оціночної діяльності подають щомісяця Фонду державного майна інформацію про результати проведення оцінки за формою, встановленою Фондом.

13. Документи про визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості зберігаються не менш як п'ять років у суб'єкта оціночної діяльності.

14. У разі незгоди платника податку із визначеною суб'єктом оціночної діяльності оціночною вартістю об'єкта нерухомості звіт про оцінку такого об'єкта може бути оскаржено в судовому порядку.