

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України



Наталія ПАНОВА

« 8 » серпня 2026 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Президент ПВНЗ
«Міжнародний інститут бізнесу»



Олександр САВЧЕНКО

« 1 » серпня 2026 р.

СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА НАВЧАННЯ «ОЦІНКА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: МЕТОДОЛОГІЯ ТА ПРАКТИКА»

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Назва програми:	Спеціальна тематична програма навчання «Оцінка житлової нерухомості: методологія та практика»
Напрямок:	«Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»
Рівень:	Програма підвищення кваліфікації (неформальна освіта)
Рік розробки:	2026 рік
Документ, що видається:	Сертифікат про навчання
Категорія слухачів:	Оцінювачі, які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (КСО) за напрямом «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них», а також оцінювачі, які мають КСО за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» за спеціалізацією 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»

II. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Форма навчання:	Очна / Навчання у режимі відеоконференцзв'язку
Загальний обсяг:	8 академічних годин
Кількість кредитів ЄКТС:	0,3 кредиту ЄКТС
Мінімальна/максимальна кількість осіб у групі:	15 – 60 осіб
Форми роботи:	Лекція, дискусія, практичний кейс

III. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ

Організатор:	ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу» (МІБ)
Місце проведення:	вул. Старокиївська 10-Ф, м. Київ / платформа Zoom
Контактна особа:	Юрченко Ганна Андріївна, 0675617984, hanna.yurchenko@iib.com.ua
Розробник програми:	Нагул Ярослав Віталійович

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Методичне забезпечення:	Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали: чек-лист інспекції житлової нерухомості, шаблон розрахунку коригувань для порівняльного підходу (Excel), пам'ятка щодо правової рамки компенсації / відшкодування за пошкоджене житло громадян (Закон №2923-IX від 23.02.2023, КМУ №381 від 21.04.2023), роздатковий матеріал з AI-інструментів у практиці оцінки житла (use cases, готові промти, ризики, шаблони розкриття у звіті).
-------------------------	---

V. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ

Спеціальну тематичну програму навчання «Оцінка житлової нерухомості: методологія та практика» розроблено з метою поглиблення знань і вдосконалення практичних навичок фахівців у сфері оцінки нерухомості. Програма охоплює нормативне регулювання, методологію трьох підходів до оцінки житлової нерухомості, а також детальний розбір типових помилок під час проведення такої оцінки. Програма призначена для фахівців з оцінки нерухомого майна, які мають відповідне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

VI. МЕТА ПРОГРАМИ

поглиблення професійних навичок оцінювачів у сфері оцінки житлової нерухомості з урахуванням НСО №1, №2, IVS 2025, EVS 2025 (EVGN 1, EVGN 3) та специфіки українського ринку в умовах воєнного часу і повоєнного відновлення. Програма включає практичне застосування AI-інструментів для аналізу ринку житла (систематизований відбір аналогів, vision-аналіз стану за фотографіями, проекти методологічних розділів звіту), правової рамки «Відновлення (КМУ №381/2023) та типових помилок із практики.

VII. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ

Після завершення слухач удосконалить:

- уміння застосовувати підходи та методи оцінки для житлової нерухомості;
- здатність проводити оцінку в нестабільних економічних умовах та умовах воєнного стану;
- знання нормативно-правового регулювання оцінки житла для різних цілей;
- навички підготовки вибірки об'єктів порівняння та обґрунтування коригувань;
- навички підготовки звіту відповідно до НСО №1, IVS 106 та EVGN 3 (EVS 2025) як практичного орієнтира і структурного чек-листа для звіту з оцінки житлової нерухомості;
- розуміння правової рамки відшкодування збитків фізичним особам за пошкоджене / знищене житло: розмежування сфери дії Методики №3904/1223 (z1522-22), основна сфера застосування якої — підприємства, установи, організації та інші суб'єкти господарювання, та механізмів для громадян (Закон №2923-ІХ від 23.02.2023, КМУ №381 від 21.04.2023, судові позови).
- уміння обґрунтовано використовувати AI-інструменти (LLM, vision, регульовані AVM) для допоміжних задач з обов'язковою верифікацією та документуванням у звіті відповідно до IVS 104, IVS 105 та EVGN 3.

VIII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ)

Після завершення слухач вміє:

- формувати та верифікувати вибірку об'єктів порівняння для порівняльного та дохідного підходу;
- обґрунтовувати кількісні та якісні коригування для порівняльного та дохідного підходу;
- застосовувати вартість заміщення з урахуванням зносу у межах витратного підходу для житлової нерухомості;
- застосовувати IVS 2025 та EVS 2025 термінологію у звітах та висновках;
- готувати звіти з оцінки житлової нерухомості для різних цілей;
- застосовувати AI-інструменти у допоміжних задачах оцінки житла (ринковий аналіз, vision-аналіз стану з фото, проекти розділів звіту, обробка даних) з документуванням використання та верифікацією результатів відповідно до IVS 104 та IVS 105.

ІХ. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладачі	Форма проведення
1	Тема 1. Нормативна рамка 2022–2025: зміни, акценти, типові виклики у практиці	1,0	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія
2	Тема 2. Ринок житла: дані та вхідні дані, AI-інструменти аналізу	2,0	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія
3	Тема 3. Методологія: порівняльний, дохідний і витратний підходи	2,5	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія, практична вправа
4	Тема 4. Два кейси: іпотека, пошкоджене житло	1,5	Нагул Ярослав	Розбір практичного кейсу, дискусія
5	Тема 5. Звіт про оцінку житлової нерухомості: EVGN 3 як практичний орієнтир	1,0	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія
РАЗОМ:	Всього годин:	8,0		
	Всього кредитів ЄКТС:	0,3		

Х. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Тема 1. Нормативна рамка 2022–2025: зміни, акценти, типові виклики у практиці

НСО №1 і №2 — актуальні вимоги, зміни останніх років та типові помилки застосування у практиці оцінки житлової нерухомості. Кодекс професійної етики оцінювача.

IVS 2025 та НСО — ключові особливості: IVS 101 «Обсяг робіт», IVS 400 «Права в нерухомому майні». EVS 2025: EVS 1 «Market Value» — визначення ринкової вартості; EVS 2 «Valuation Bases Other than Market Value» — коли застосовується; EVS Part II «Valuation Methodology» у застосуванні до нерухомого майна. EVGN 1 «Applying EVS in Wartime Circumstances» — як EVS діє в умовах збройного конфлікту. Три рамки стандартів: де перетинаються, де розходяться.

Тема 2. Ринок житла: дані та вхідні дані, AI-інструменти аналізу

Ринок житла сьогодні: сегментація (первинний і вторинний ринки), воєнні реалії, переміщення попиту, відновлення. Джерела ринкових даних: Держстат, DOM.RIA, OLX, Prozorro, ГІС "Увекон", реєстри Мін'юсту тощо. Ринкова та інші види вартості: коли і для яких цілей їх застосовують. Принцип найкращого та найбільш ефективного використання (HABU) для житла. AI-інструменти для аналізу ринку та опрацювання даних: огляд категорій (LLM, vision, регульовані AVM, NLP, GIS); методологічна рамка використання — IVS 104 «Дані та вхідні дані», IVS 105 «Моделі оцінки», Кодекс професійної етики оцінювача (Наказ ФДМУ №627), GDPR. Практичне застосування: систематизований ринковий аналіз сегмента, відбір і верифікація аналогів, vision-аналіз стану за фотографіями, проскти методологічних розділів звіту, обробка даних. Принципи відповідального використання AI: верифікація результатів оцінювачем, документування у звіті, кінцева професійна відповідальність оцінювача за висновок. АМО ФДМУ як приклад регульованої державою AVM (evaluation.spfu.gov.ua): місце довідки про оціночну вартість у практичній процедурі. «Відновлення (КМУ №381 від 21.04.2023): огляд правової рамки, межі застосування звіту оцінювача у суміжних процедурах.

Тема 3. Методологія: порівняльний, дохідний і витратний підходи

Порівняльний підхід: вибірка аналогів — критерії відбору, мінімальна кількість, проблема «тонкого ринку». Елементи порівняння (НСО №2, IVS 103; EVS Part II §6 — Comparative Method як основний практичний інструмент оцінки житла на активних ринках за наявності достатніх і надійних ринкових даних). Ціни пропозиції vs ціни угод: позиція EVS § 6.3. Коригування: кількісні та якісні. Практична вправа: верифікація вибірки аналогів для квартири за критеріями EVGN 3 п.42–45. Витратний підхід для житлової нерухомості: вартість заміщення з урахуванням зносу (DRC / Depreciated Replacement Cost). Оцінка земельної ділянки. Знос: фізичний, функціональний, зовнішній — специфіка для житлової нерухомості. Дохідний підхід для житла: коли його застосовують і коли — ні. Ринкова орендна плата (IVS 102, A20): де знайти дані. Метод прямої капіталізації — базова логіка (огляд, без глибокого розрахунку).

Тема 4. Два кейси: іпотека, пошкоджене житло

Кейс А — Квартира, вторинний ринок: оцінка для іпотечного кредитування. Вибір аналогів, розрахунок коригувань, обґрунтування кінцевого значення. Типові помилки.

Кейс В — Пошкоджене/знищене житло громадян: правова рамка відшкодування. Методика №3904/1223 (z1522-22): основна сфера застосування — оцінка збитків підприємств, установ, організацій та інших суб'єктів господарювання; розмежування з компенсаційними механізмами для фізичних осіб (типова помилка оцінювачів). Механізми для фізичних осіб: Закон №2923-IX (від 23.02.2023) та механізм «Відновлення» (КМУ №381/2023); ринковий підхід «до/після»; документування для судового позову, страхового відшкодування та державної компенсації.

Тема 5. Звіт про оцінку житлової нерухомості: EVGN 3 як практичний орієнтир

EVGN 3 «EVS Valuation Reports», Section I — «The EVS Valuation Report for Residential Property» як практичний орієнтир і структурний шаблон звіту. Порівняльна вправа: слухачі отримують чек-лист EVGN 3 і перевіряють власні звіти — що є, чого не вистачає. Ключові елементи EVGN 3, які потребують окремої уваги порівняно з НСО №1: покладання на звіт третіх осіб (third party reliance) (п.6) — якщо погоджено, що певні ідентифіковані треті сторони (банк, суд, страховик) покладатимуться на звіт, вони мають бути явно названі; зонування ризиків (п.38) — фізичні ризики (пожежа, землетрус, повінь тощо) та перехідні ризики від регулювання енергоефективності (воєнні ризики входять окремо через EVGN 1); сертифікат енергоефективності (EPC) (п.33); заява про відповідність EVS (п.54) — за умови застосування EVS; заява щодо захисту персональних даних / GDPR у структурі EVGN 3; для звітів в Україні — практично актуально за наявності іноземних користувачів або вимоги замовника. Співставлення трьох рамок: НСО №1 (обов'язкова основа) + МСО 106 (мінімальний зміст) + EVGN 3 (практичний шаблон). Зв'язок з EVGN 1 «Applying EVS in Wartime Circumstances»: вимоги до звіту при оцінці пошкодженого/неінспектованого майна — належні розкриття, застереження та матеріальна невизначеність (EVS 5.4.2.6). Типові помилки у звітах — розбір реальних прикладів з практики.

ХІ. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

- Лекційні блоки з детальним розглядом нормативної бази та методології.
- Практичні розрахункові кейси (порівняльний підхід, вартість заміщення з урахуванням зносу, оцінка наслідків пошкодження житла).
- Дискусії та обговорення проблемних питань практики оцінки.

ХІІ. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ

Вид контролю	Форма проведення	Шкала оцінювання
Поточний контроль:	Присутність на всіх заняттях, активна участь в обговореннях та дискусіях, перевірка правильності логіки/розрахунку кейсу	Зараховано (із видачею сертифіката) / Не зараховано