

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України
від 11.09.2026 № 1876

НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА
БАЗОВОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ПІДГОТОВКИ ОЦІНЮВАЧІВ
за напрямом 1
«Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»

Київ – 2026

ЗМІСТ

1. Профіль програми	3
2. Загальна мета програми	4
3. Перелік професійних компетентностей, на формування яких спрямовано програму	5
4. Очікувані результати навчання.....	7
5. Викладання та навчання	9
6. Ресурсне забезпечення навчання із застосуванням відеоконференцз'язку та цифрових інструментів	10
7. Оцінювання та форми контролю	10
8. Структура програми.....	11
8.1. Загальна структура	11
8.2. Структура програми за першим етапом.....	11
8.3. Структура програми за другим етапом – стажування	12
9. Зміст програми I етапу.....	13
10. Організація стажування як другого етапу базової підготовки	27
11. Методичне, кадрове та інформаційне забезпечення програми	28
12. Забезпечення якості та оновлення програми.....	28
13. Література, інформаційні ресурси та нормативно-правові акти	28
13.1. Базові нормативно-правові акти у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності.....	29
13.2. Нормативно-правові акти щодо земельних ділянок, кадастру, землеустрою та оцінки земель.....	30
13.3. Нормативно-правові акти щодо нерухомості, речових прав, будівництва, містобудування та технічної інвентаризації.....	31
13.4. Нормативно-правові акти щодо оренди, приватизації, оподаткування, застави та спеціальних цілей оцінки.....	31
13.5. Нормативно-правові акти щодо енергетичної ефективності, екологічних факторів, культурної спадщини та спеціального правового режиму об'єктів.....	31
13.6. Міжнародні та європейські стандарти, професійні стандарти і методичні джерела.....	32
13.7. Офіційні інформаційні ресурси та електронні системи.....	32
13.8. Рекомендована професійна та навчальна література.....	33

Додаток 1. Матриця відповідності компетентностей, модулів і результатів навчання

Додаток 2. Модель індивідуального календарного плану стажування оцінювача-стажиста за напрямом 1 «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»

1. ПРОФІЛЬ ПРОГРАМИ

Назва програми	Навчальна програма базової кваліфікаційної підготовки оцінювачів за напрямом 1 «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»
Тип програми за змістом	Професійна програма базової кваліфікаційної підготовки оцінювачів
Форма(и) навчання	Очна, яка може поєднувати форму навчання у режимі відеоконференцзв'язку, якщо такий режим здатен забезпечити проходження окремих складових програми ¹
Цільова група	Особи, які мають намір провадити професійну оціночну діяльність за напрямом 1 «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»
Коротка характеристика програми	Програма базової кваліфікаційної підготовки є комплексною професійною програмою, спрямованою на формування у слухачів системних знань, умінь і практичних навичок з оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них, застосування національних та міжнародно визнаних стандартів оцінки, професійної етики, методичних підходів, оціночних процедур, підготовки звіту про оцінку та проходження стажування.
Передумови навчання за програмою	До навчання допускаються особи, які відповідають вимогам законодавства до осіб, що мають намір отримати кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, та подали документи до закладу освіти, який уклав договір про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України.
Замовник / регулятор програми	Фонд державного майна України.
Суб'єкт реалізації програми	Заклад освіти, що уклав з Фондом державного майна України договір про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів.
Обсяг та тривалість програми	1350 академічних годин (45 кредитів ЄКТС). Тривалість базової кваліфікаційної підготовки за напрямом оцінки майна не може бути меншою за один рік і перевищувати два роки з дати початку навчання. ²
Структура програми	I етап - теоретико-практичне навчання: 900 годин / 30 кредитів ЄКТС; II етап - стажування: 450 годин / 15 кредитів ЄКТС.
Організація навчання	Організація (режим) навчання визначається закладом освіти, який уклав договір про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України, з урахуванням вимог до

	базової кваліфікаційної підготовки оцінювачів. Навчальне навантаження протягом одного дня не може перевищувати 8 академічних годин.
Мова викладання	Українська
Документ за результатами першого етапу навчання	Посвідчення оцінювача-стажиста у разі успішного складання підсумкового заліку
Документ за результатами другого етапу навчання	Документи, що підтверджують проходження стажування, включаючи журнал обліку досвіду, навчальні звіти про оцінку майна та відгук керівника стажування
Документ за результатами закінчення навчання	Свідоцтво про закінчення навчання

¹ Форма навчання визначається закладом освіти, який проводить навчання за програмою базової кваліфікаційної підготовки оцінювачів.

² Академічна година дорівнює 40 хвилинам. Один кредит ЄКТС становить 30 академічних годин.

2. ЗАГАЛЬНА МЕТА ПРОГРАМИ

Загальна мета програми – формування у слухачів професійних компетентностей, необхідних для самостійного, обґрунтованого, етичного та відповідального виконання оцінки об’єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них відповідно до законодавства України, національних стандартів оцінки, міжнародно визнаних стандартів оцінки, професійної етики та принципів доброчесності.

Програма має забезпечити інтеграцію слухача у професійне середовище оцінювачів, сформувані цілісне розуміння функції оцінки як джерела незалежної інформації про вартість майна, а також підготувати слухача до практичного стажування, подальшого кваліфікаційного оцінювання та професійної діяльності у сфері оцінки нерухомості.

Основні завдання програми:

- сформувані системне розуміння правових, економічних, технічних, містобудівних та ринкових факторів, що впливають на вартість нерухомого майна;
- забезпечити розуміння принципів оцінки майна та їх практичного значення для визначення вартості об’єктів нерухомого майна і прав на них;
- навчити слухачів застосовувати принципи оцінки під час ідентифікації об’єкта оцінки, аналізу ринку, визначення найбільш ефективного використання, вибору підходів і методів оцінки, узгодження результатів та формування висновку про вартість;
- навчити визначати мету оцінки, базу оцінки, вид вартості, дату оцінки, склад прав та обмеження використання результату оцінки (у т. ч. звіту про оцінку майна);
- сформувані практичні навички збору, перевірки, аналізу та документування вихідних даних;
- забезпечити оволодіння методологією порівняльного, дохідного та витратного підходів;

- сформувати здатність обирати належні методи та моделі оцінки залежно від виду об'єкта нерухомого майна, мети оцінки, бази оцінки, доступності ринкових даних, характеру прав та обмежень щодо об'єкта оцінки;
- сформувати навички перевірки логіки розрахунків, аналізу чутливості ключових припущень, оцінки надійності отриманих результатів та їх узгодження;
- сформувати навички підготовки звіту про оцінку як логічного, доказового та прозорого професійного документа;
- підготувати слухача до стажування через практичні заняття, кейси, розрахункові завдання і моделювання професійних ситуацій;
- закріпити принцип особистої відповідальності оцінювача за формування професійного судження про вартість майна та оформлення звіту про оцінку майна, у тому числі висновку про вартість, незалежно від використаних цифрових інструментів, автоматизованих моделей або штучного інтелекту.

3. ПЕРЕЛІК ПРОФЕСІЙНИХ КОМПЕТЕНТНОСТЕЙ, НА ФОРМУВАННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНО ПРОГРАМУ

Коди компетентностей є внутрішньою методичною системою ідентифікації компетентностей у цій навчальній програмі та використовуються для побудови матриці відповідності компетентностей, модулів і результатів навчання, а також для визначення змісту поточного і підсумкового контролю.

Загальні компетентності

Код	Зміст компетентності
ЗК1	Здатність діяти у правовому полі та керуватися законодавством України: розуміти засади правової системи, орієнтуватися в нормативно-правових актах, дотримуватися законодавства України у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності і Кодексу професійної етики оцінювача, а також застосовувати суміжне цивільне, земельне, містобудівне, житлове, податкове та адміністративне законодавство.
ЗК2	Здатність орієнтуватися у системі національних стандартів оцінки та міжнародно визнаних стандартів оцінки (IVS, EVS), співвідносити їх вимоги та застосовувати їх у межах національного правового регулювання.
ЗК3	Здатність критично аналізувати, перевіряти, систематизувати та документувати правову, технічну, економічну, ринкову й іншу інформацію, необхідну для проведення оцінки нерухомого майна.
ЗК4	Здатність використовувати цифрові інструменти, електронні реєстри, бази даних, електронні таблиці для фінансового та вартісного моделювання, геоінформаційні (ГІС), картографічні, статистичні та аналітичні засоби під час виконання оціночних процедур.

Фахові компетентності за напрямом 1 «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»

Код	Зміст компетентності
ФК1	Здатність формувати завдання на оцінку нерухомого майна з урахуванням мети оцінки, бази оцінки, виду вартості, дати оцінки, визначеного складу прав, обмежень, обсягу робіт (Scope of Work) та запланованого використання результатів.
ФК2	Здатність ідентифікувати та класифікувати різні об'єкти нерухомого майна, земельні ділянки, земельні поліпшення, фізичні й технічні складові об'єкта, правовий режим, речові права, обмеження та обтяження.
ФК3	Здатність формувати інформаційну базу оціночного дослідження, збирати й документувати вихідні дані з різних джерел, оцінювати їхню якість, достатність та достовірність із застосуванням професійного судження.
ФК4	Здатність аналізувати правовий режим, розмежовувати речові та зобов'язальні права, аналізувати місце розташування, локальний ринок нерухомості, фактори попиту і пропозиції та визначати найбільш ефективне використання об'єкта оцінки (НЕВ).
ФК5	Здатність орієнтуватися у нормативно-правовому регулюванні, містобудівній та землепорядній документації, документах технічної інвентаризації, дозвільних режимах у будівництві, режимах використання охоронних зон та пам'яток культурної спадщини.
ФК6	Здатність застосовувати порівняльний підхід: здійснювати аналіз ринку нерухомості, добирати й аналізувати об'єкти порівняння, обирати одиниці та елементи порівняння, обґрунтовувати й розраховувати кількісні та якісні коригування і будувати вартісні моделі.
ФК7	Здатність застосовувати дохідний підхід: аналізувати та прогнозувати операційні доходи й витрати, чистий операційний дохід, грошові потоки, обґрунтовувати ставки капіталізації та дисконтування, застосовувати пряму й непряму капіталізацію та інвестиційні методи.
ФК8	Здатність застосовувати витратний підхід: визначати вартість землі, вартість заміщення або відтворення земельних поліпшень за кошторисною документацією чи укрупненими показниками, розраховувати накопичене знецінення: (фізичний знос, функціональний знос, економічний (зовнішній) знос), а також визначати вартість ліквідації земельних поліпшень, що вичерпали корисність, розмежовуючи її з ліквідаційною вартістю.
ФК9	Здатність оцінювати об'єкти нерухомості зі спеціальним правовим режимом та для спеціальних цілей: проводити оцінку пам'яток культурної спадщини, об'єктів

	незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, пошкодженого, втраченого та зруйнованого майна, оцінку для цілей застави (іпотеки), приватизації, оренди державних об'єктів, оподаткування, банкрутства та відшкодування збитків.
ФК10	Здатність виявляти та комплексно аналізувати систему чинників впливу на вартість: оцінювати вплив фізичних, містобудівних, технічних, економічних та правових чинників, макроекономічних умов, а також характеристик енергоефективності та екологічних факторів (ESG).
ФК11	Здатність здійснювати узгодження та інтерпретацію результатів, отриманих із застосуванням різних підходів і методів, перевіряти обґрунтованість розрахункових моделей, виявляти й розкривати суттєву невизначеність оцінки, формувати підсумкове професійне судження та готувати звіт про оцінку відповідно до законодавства та стандартів.
ФК12	Здатність дотримуватися норм Кодексу професійної етики оцінювача, принципів незалежності, об'єктивності, конфіденційності та доброчесності, виявляти й запобігати конфлікту інтересів; усвідомлювати межі власної професійної компетентності та залучати профільних фахівців; критично оцінювати результати застосування автоматизованих моделей оцінки (AVM) й інструментів штучного інтелекту (ШІ) та нести персональну відповідальність за висновок про вартість незалежно від використаних цифрових засобів.

4. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ

За результатами навчання слухачі повинні демонструвати:

знання	законодавства України у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності; повноважень Фонду державного майна України у сфері регулювання та контролю оціночної діяльності; повноважень саморегулювних організацій оцінювачів у сфері громадського регулювання оціночної діяльності; прав, обов'язків, обмежень і професійної відповідальності оцінювача; Національних стандартів оцінки та порядку їх застосування; Міжнародних стандартів оцінки (IVS), Європейських стандартів оцінки (EVS) та їх співвідношення з національним регулюванням; Кодексу професійної етики оцінювача; цивільного, корпоративного, земельного, містобудівного, житлового, податкового та адміністративного законодавства, а також законодавства, що регулює майновий оборот, діяльність юридичних осіб, договірні зобов'язання, оренду, банкрутство та забезпечення виконання зобов'язань у частині, що стосується нерухомості та майнових прав; класифікації нерухомого майна, земельних ділянок, земельних поліпшень, прав, інтересів і обмежень у нерухомості; ринку нерухомості, аналізу місця розташування, найбільш ефективного використання; порівняльного,
---------------	---

	дохідного та витратного підходів; зв'язку видів вартості з вимогами фінансової звітності (IFRS 13, IAS 16, IAS 2, IAS 41); вимог до звітів про оцінку, робочих файлів, документування припущень, обмежень та джерел інформації; процедур рецензування та контролю якості звітів.
уміння	застосовувати законодавство, стандарти та професійну етику у практичній діяльності; формувати завдання на оцінку з урахуванням мети, бази оцінки, виду вартості, дати оцінки, складу прав і запланованого використання результату; ідентифікувати об'єкт оцінки, правовий режим, технічні характеристики, обмеження та обтяження; збирати, перевіряти і систематизувати правову, технічну, економічну та ринкову інформацію; аналізувати місце розташування, ринок нерухомості, попит і пропозицію, порівнянні докази; визначати найбільш ефективне використання; застосовувати порівняльний, дохідний і витратний підходи; виконувати розрахунки, у тому числі із застосуванням фінансової математики, статистичних інструментів і електронних таблиць; узгоджувати результати, формувати професійне судження про вартість об'єкта оцінки, готувати та оформлювати звіт про оцінку; виявляти етичні ризики, конфлікти інтересів і сторонній вплив; використовувати цифрові реєстри, бази даних, геоінформаційні та аналітичні інструменти; критично оцінювати результати автоматизованих моделей.
навички	комплексного застосування принципів оцінки; структурованого аналізу інформації та причинно-наслідкового обґрунтування вартості; роботи з державними реєстрами, публічними і комерційними базами даних; формування вибірок і перевірки порівняльності даних; побудови вартісних моделей і перевірки їх надійності; аналізу чутливості та ризиків; документування припущень, спеціальних припущень, обмежень, джерел інформації та професійних суджень; підготовки логічно структурованого звіту про оцінку; аргументованого захисту висновку про вартість; дотримання принципів незалежності, об'єктивності, конфіденційності, професійної компетентності і персональної відповідальності оцінювача.

Код	Результат навчання
РН1	Пояснювати правові, етичні, методологічні та організаційні засади професійної оціночної діяльності.
РН2	Формувати завдання на оцінку нерухомого майна та обсяг робіт з урахуванням мети оцінки, бази оцінки, виду вартості, дати оцінки, складу прав і обмежень.
РН3	Ідентифікувати об'єкт нерухомого майна, його фізичні складові, правовий режим, технічні характеристики, містобудівні та земельні обмеження.
РН4	Збирати, перевіряти, систематизувати і документувати правові, технічні, економічні, ринкові та інші вихідні дані.
РН5	Аналізувати місце розташування, локальний ринок нерухомості, фактори попиту і пропозиції, рівень цін та орендних ставок.
РН6	Визначати найбільш ефективне використання об'єкта оцінки.
РН7	Застосовувати порівняльний підхід, виконувати аналіз порівнянних об'єктів, визначати коригування та робити висновок щодо вартості.
РН8	Застосовувати дохідний підхід, прогнозувати грошові потоки, визначати ставки капіталізації/дисконтування та аналізувати ризики.

PH9	Застосовувати витратний підхід, визначати вартість землі, вартість заміщення або відтворення земельних поліпшень та накопичене знецінення.
PH10	Оцінювати вплив прав, обмежень, обтяжень, умов користування та спеціальних припущень на вартість нерухомого майна.
PH11	Здійснювати узгодження результатів, отриманих за різними підходами, та обґрунтовувати професійне судження.
PH12	Готувати звіт про оцінку нерухомого майна відповідно до законодавства, стандартів, професійної етики та вимог до доказовості.
PH13	Використовувати електронні реєстри, цифрові бази даних, таблиці, статистичні методи, картографічні та аналітичні інструменти.
PH14	Критично оцінювати результати автоматизованих моделей оцінки (AVM) та інструментів штучного інтелекту (ШІ), забезпечуючи персональну відповідальність за висновок про вартість.
PH15	Дотримуватися професійної етики, незалежності, конфіденційності, доброчесності та запобігати конфлікту інтересів.

5. ВИКЛАДАННЯ ТА НАВЧАННЯ

Навчання за програмою здійснюється за очною формою із застосуванням інтерактивних аудиторних занять, практичних робіт, ситуаційних вправ (кейсів), розрахункових завдань, ділових ігор, аналізу реальних або змодельованих професійних ситуацій, індивідуальної та групової роботи слухачів. Частина занять може проводитися у режимі відеоконференції з дотриманням обмежень щодо максимальної частки такого навчання.

Під час навчання застосовуються такі методи:

інтерактивна мінілекція для систематизації ключових понять, стандартів, алгоритмів та регуляторних вимог;

групова дискусія щодо професійних суджень, меж застосування підходів, якості вихідних даних, етичних дилем та конфлікту інтересів;

аналіз ситуацій і розв'язання ситуаційних завдань (case-study) з оцінки різних типів нерухомості, у тому числі оцінки земельних ділянок;

практична робота з державними реєстрами, кадастрами, витягами, технічною документацією, містобудівними матеріалами, ринковими даними та електронними таблицями;

розрахункові практикуми з побудови моделей порівняльного, дохідного і витратного підходів;

критична перевірка результату автоматизованої моделі (AVM) або інструменту ШІ;

підготовка фрагментів звіту про оцінку та навчального звіту;

взаємне рецензування навчальних матеріалів та обговорення типових помилок;

самостійне опрацювання нормативно-правових актів, стандартів, навчальної літератури, інформаційних матеріалів, відеоматеріалів та прикладів звітів.

6. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАВЧАННЯ ІЗ ЗАСТОСУВАННЯМ ВІДЕОКОНФЕРЕНЦВ'ЯЗКУ ТА ЦИФРОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ

Компонент	Опис
Платформа синхронного навчання	Zoom, Microsoft Teams, Google Meet або інша захищена платформа, визначена закладом освіти.
Електронне навчальне середовище	LMS закладу освіти, Google Classroom, Moodle, корпоративний портал або інша система для розміщення матеріалів, завдань, тестів і комунікації зі слухачами.
Цифрові інструменти	Електронні таблиці (MS Excel / Google Sheets / LibreOffice Calc), інструменти статистичного аналізу, ГІС/картографічні сервіси, відкриті державні реєстри, публічні й комерційні бази ринкових даних.
Матеріали для самостійної роботи	Нормативно-правові акти, стандарти оцінки, методичні рекомендації, презентації, кейси, шаблони розрахунків, приклади фрагментів звітів, контрольні питання.
Ідентифікація та контроль участі	Реєстрація присутності, контроль активності на заняттях, виконання завдань, фіксація результатів поточного й підсумкового контролю.

7. ОЦІНЮВАННЯ ТА ФОРМИ КОНТРОЛЮ

Система оцінювання побудована за логікою професійних програм: оцінюється не лише засвоєння теоретичного матеріалу, а й здатність слухача виконувати професійні дії оцінювача, працювати з даними, будувати розрахункові моделі, формувати і захищати професійне судження.

Складова оцінювання	Питома вага	Зміст
Відвідування занять та активна участь	10%	присутність, участь у дискусіях, виконання завдань під час аудиторних занять або занять у режимі відеоконференцв'язку
Поточний контроль за модулями	30%	тестування після кожного модуля (обов'язкове відповідно до пункту 9 розділу II Загальних вимог), мінікейси, опитування
Практичні роботи та кейси	30%	аналіз правових і технічних документів, розрахункові завдання, побудова моделей, фрагменти звіту, рецензування
Самостійна робота	10%	опрацювання літератури, стандартів, нормативно-правових актів, підготовка до практичних занять
Підсумковий залік першого етапу	20%	підсумкове тестування та комплексне інтегративне ситуаційне завдання (наскрізний навчальний звіт) за напрямом, включно з оцінюваним кейсом етичної дилеми

Кожен модуль завершується тестуванням, що перевіряє рівень засвоєння знань і здатність застосовувати їх на практиці. Перший етап завершується підсумковим заліком. Слухач допускається до підсумкового заліку першого етапу за умови виконання обов'язкових практичних завдань, участі у поточному контролі за модулями та підготовки

фрагментів навчального звіту або комплексного професійного кейсу. Успішним завершенням першого етапу вважається досягнення слухачем установленого закладом освіти мінімального порогу результативності, що підтверджує здатність перейти до стажування.

8. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

8.1. Загальна структура програми

Етап	Зміст	Обсяг
I етап	Теоретико-практичне навчання у закладі освіти	900 годин / 30 кредитів ЄКТС
II етап	Стажування під наглядом і безпосереднім контролем керівника стажування	450 годин / 15 кредитів ЄКТС
Разом	Повний цикл базової кваліфікаційної підготовки	1350 годин / 45 кредитів ЄКТС

8.2. Структура програми за першим етапом

Назва модуля	Усього год.	Аудиторні заняття, у т.ч. заняття у режимі ВКЗ	Самостійна робота	Контроль
Модуль 01. Загальні питання оцінки	84	40	38	6
Модуль 02. Теоретичні основи оцінки нерухомості	60	20	36	4
Модуль 03. Просторова ідентифікація об'єктів нерухомості	30	8	20	2
Модуль 04. Містобудівна та землепорядна документація. Правила зонування територій	30	8	20	2
Модуль 05. Характеристика земельних поліпшень. Загальні та локальні кошториси	30	16	12	2
Модуль 06. Державні реєстри, інформаційні ресурси та інше документальне забезпечення оцінки нерухомості	30	8	18	4
Модуль 07. Економічні основи оцінки нерухомості, фінансова математика та статистика	60	20	36	4
Модуль 08. Методологічні засади оцінки нерухомості: принципи оцінки, найбільш ефективне використання, підходи і методи	90	30	54	6

Назва модуля	Усього год.	Аудиторні заняття, у т.ч. заняття у режимі ВКЗ	Самостійна робота	Контроль
Модуль 09. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості	90	28	56	6
Модуль 10. Дохідний підхід в оцінці нерухомості	90	32	52	6
Модуль 11. Витратний підхід в оцінці нерухомості	60	20	36	4
Модуль 12. Оцінка земельних ділянок	60	20	36	4
Модуль 13. Особливості оцінки окремих типів нерухомого майна	60	20	36	4
Модуль 14. Оцінка нерухомості зі спеціальним правовим режимом та для спеціальних цілей	66	24	38	4
Модуль 15. Ринкові дані, цифрові інструменти, ШІ, звіт і комплексний навчально-практичний кейс	60	24	32	4
Усього за першим етапом	900	318	520	62

Примітка. Обсяг першого етапу становить 900 академічних годин / 30 кредитів ЄКТС. Загальний модуль «Загальні питання оцінки» передбачено в обсязі 84 години / 2,8 кредита ЄКТС. Аудиторні заняття становлять 320 годин, що перевищує мінімально необхідні 300 годин, у тому числі заняття у режимі відеоконференцзв'язку, яке не може становити понад дві третини тривалості аудиторних занять.

8.3. Структура програми за другим етапом – стажування

№	Компонент стажування	Годин
1	Ознайомлення з організацією роботи суб'єкта оціночної діяльності, внутрішніми процедурами, етичними вимогами, правилами документообігу та контролю якості	30
2	Участь в оглядах об'єктів оцінки, фіксація характеристик нерухомості, фотофіксація, робота з технічною документацією	60
3	Збір, перевірка та систематизація правової, технічної, економічної, ринкової і містобудівної інформації	70
4	Виконання розрахункових процедур за порівняльним, дохідним та витратним підходами під наглядом керівника стажування	120
5	Підготовка не менше трьох навчальних звітів про оцінку різних за видом і складністю об'єктів нерухомого майна	120
6	Обговорення навчальних звітів з керівником стажування, доопрацювання зауважень, формування професійного судження	30
7	Підготовка журналу обліку досвіду, підсумкових матеріалів стажування та відгуку керівника стажування	20
	Усього	450

9. ЗМІСТ ПРОГРАМИ І ЕТАПУ

Перший етап програми базової кваліфікаційної підготовки спрямований на формування у слухачів професійних знань, умінь і навичок, необхідних для переходу до стажування та подальшого виконання оціночних завдань під контролем керівника стажування.

Модуль 01. Загальні питання оцінки

Тема 01.1. Оцінка як вид професійної діяльності

Історичний огляд оцінки майна. Соціальна функція оцінки як джерела незалежної інформації про вартість майна та майнових прав. Сфери застосування оцінки. Об'єкти оцінки. Роль оцінки у прийнятті економічних, фінансових, інвестиційних, управлінських та правових рішень. Професія оцінювача, кваліфікаційні вимоги, професійна компетентність, незалежність, об'єктивність, добросовісність і відповідальність.

Тема 01.2. Законодавче регулювання оціночної діяльності

Правові засади оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності. Повноваження Фонду державного майна України. Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Саморегулівні організації оцінювачів. Випадки обов'язкового проведення оцінки. Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності. Права, обов'язки, обмеження та відповідальність оцінювача.

Тема 01.3. Стандарти оцінки

Національні стандарти оцінки та їх застосування. Міжнародні стандарти оцінки (IVS), Європейські стандарти оцінки (EVS) та інші міжнародно визнані стандарти на рівні професійного співвіднесення з національними вимогами. Співвідношення стандартів оцінки із законодавством України. Застосування стандартів у професійній діяльності оцінювача.

Тема 01.4. Основи економіки та ринкового ціноутворення

Базові положення мікроекономіки та макроекономіки. Попит, пропозиція, ринкова рівновага, еластичність, конкуренція, ліквідність, ринкові цикли. Ціна і вартість. Вплив державної політики, податкових, фінансових, інвестиційних та регуляторних факторів на формування вартості майна.

Тема 01.5. Основи правового регулювання майнових відносин

Об'єкти цивільних прав. Майно, речі, майнові права. Право власності та інші речові права. Договірні зобов'язання, оренда, забезпечення виконання зобов'язань, корпоративні права, банкрутство, реорганізація та ліквідація юридичних осіб у частині, що впливає на оцінку майна. Податкові наслідки операцій з майном. Відшкодування шкоди і збитків. Судові та альтернативні механізми вирішення спорів. Процесуальний статус оцінювача як спеціаліста або судового експерта у судочинстві та виконавчому провадженні.

Тема 01.6. Принципи оцінки майна та майнових прав

Принципи, засновані на уявленні користувача: корисності, заміщення, очікування. Принципи, пов'язані з природою майна: внеску, збалансованості, надлишкової продуктивності, граничної продуктивності. Принципи, пов'язані з ринковим

середовищем: попиту і пропозиції, конкуренції, відповідності, зміни. Принцип найбільш ефективного використання.

Тема 01.7. Фінансова математика (базовий рівень)

Вартість грошей у часі. Накопичення та дисконтування. Поточна і майбутня вартість грошової одиниці, функції складного відсотка та анuitету. Ставки процента, ставки дисконту, ставки капіталізації. Використання фінансової математики у процесі оцінки майна та майнових прав.

Тема 01.8. Процес оцінювання

Етапи проведення оцінки: визначення проблеми, формування завдання та договору на оцінку, визначення обсягу оціночних робіт (Score of Work), мети оцінки, виду вартості, дати оцінки, складу прав, запланованого використання результату та користувачів. Оцінка майна, яка самостійно проводиться органами державної влади чи місцевого самоврядування, та поняття Акта оцінки майна. Збір і аналіз інформації. Вибір підходів і методів. Виконання розрахунків. Узгодження результатів. Формування висновку про вартість.

Тема 01.9. База оцінки та види вартості

Поняття бази оцінки як комплексу методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна, та її значення як обраного виду вартості. Визначення бази оцінки з урахуванням мети оцінки, умов завдання, вимог законодавства та передбачуваного використання результатів оцінки. Ринкова вартість, справедлива вартість, інвестиційна вартість, ліквідаційна вартість, вартість ліквідації, спеціальна вартість та інші неринкові види вартості; їх зміст, передумови та сфери застосування. Розмежування ліквідаційної вартості та вартості ліквідації. Вплив обраної бази оцінки на вихідні дані, припущення, вибір підходів і методів оцінки та формування результату оцінки. Урахування податку на додану вартість (ПДВ) у вартісних розрахунках. Обґрунтування вибору бази оцінки та розкриття відповідної інформації у звіті про оцінку.

Тема 01.10. Дані та вхідна інформація в оцінці

Джерела інформації для оцінки. Правова, технічна, економічна, фінансова, ринкова та інша інформація. Критерії достовірності, релевантності, достатності, актуальності та перевірюваності даних. Обмеження інформації. Документування джерел, припущень, спеціальних припущень і застережень. Екологічні, соціальні та управлінські чинники (ESG) як складова вхідної інформації: джерела даних щодо енергетичної ефективності, екологічних обмежень і вимог до експлуатації; врахування таких чинників у ринкових даних та елементах порівняння.

Тема 01.11. Підходи до оцінки, методи та моделі оцінки

Загальна характеристика порівняльного, дохідного і витратного підходів. Умови застосування та незастосування підходів. Методи оцінки у межах підходів. Оціночні процедури. Роль професійного судження під час вибору підходів, методів і моделей оцінки. Узгодження результатів, отриманих різними підходами.

Тема 01.12. Професійна відповідальність оцінювача, суб'єкта оціночної діяльності та дисциплінарні процедури

Правові засади професійної відповідальності оцінювача та суб'єкта оціночної діяльності. Види відповідальності у сфері оцінки майна: професійна, дисциплінарна, цивільно-правова, адміністративна та інша відповідальність. Підстави відповідальності: порушення законодавства про оцінку майна, національних стандартів оцінки, професійної етики, принципів незалежності, об'єктивності, доброчесності, конфіденційності та запобігання конфлікту інтересів. Відповідальність суб'єкта оціночної діяльності за організацію надання послуг з оцінки, забезпечення якості звітів, зберігання звітів і робочих файлів, дотримання вимог законодавства та недопущення виконання оцінки особами без належної кваліфікації. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія оцінювачів: роль, повноваження, підстави розгляду дисциплінарних питань, професійні проступки, права оцінювача під час розгляду, значення рецензій, пояснень, доказів та інших матеріалів. Дисциплінарні стягнення, їх пропорційність характеру порушення, наслідкам, повторності, ступеню вини та іншим обставинам.

Тема 01.13. Рецензування звітів про оцінку

Рецензування звіту про оцінку як форма контролю якості оцінки та професійного аналізу відповідності звіту вимогам законодавства, національних стандартів оцінки, інших нормативно-правових актів з оцінки майна, умовам завдання на оцінку та професійній методології. Мета, завдання і види рецензування. Суб'єкти, які можуть здійснювати рецензування звітів про оцінку. Предмет рецензування: повнота ідентифікації об'єкта оцінки, правильність визначення мети, бази оцінки, виду вартості, дати оцінки, складу прав, обґрунтованість вихідних даних, вибору підходів і методів оцінки, логіка розрахунків, узгодження результатів та висновку про вартість. Типові недоліки звітів про оцінку та класифікація висновків рецензії за НСО № 1. Значення рецензії для підтвердження якості звіту, виправлення недоліків, професійного контролю, дисциплінарних процедур і захисту прав користувачів результатів оцінки.

Тема 01.14. Документація, звітність, професійна етика, цифрові інструменти та контроль якості

Звіт про оцінку як професійний документ. Структура, зміст, оформлення і зберігання звіту. Робочий файл оцінювача. Розкриття джерел, припущень, спеціальних припущень, обмежень і відхилень. Кодекс професійної етики оцінювача: незалежність, об'єктивність, конфіденційність, запобігання конфлікту інтересів. Етичні стандарти, правила прозорості та розкриття фактів використання автоматизованих моделей оцінки (AVM) й інструментів штучного інтелекту (ШІ); персональна відповідальність оцінювача за кінцевий висновок про вартість. Розкриття у звіті про оцінку врахованих екологічних, соціальних та управлінських чинників (ESG), джерел відповідних даних і меж їх урахування. Внутрішній контроль якості, самоперевірка звіту, перевірка повноти, логіки, доказовості та узгодженості результатів оцінки. Значення належного документування оціночного процесу, професійної етики та внутрішнього контролю якості для запобігання професійним порушенням.

Модуль 02. Теоретичні основи оцінки нерухомості

Тема 02.1. Нерухоме майно як об'єкт оцінки

Поняття нерухомої речі та нерухомого майна. Особливості нерухомості як об'єкта оцінки. Земельна ділянка і земельні поліпшення як фізичні складові нерухомості. Нерухоме майно, майнові права, інтереси, обмеження та зобов'язання, пов'язані з нерухомістю.

Тема 02.2. Класифікація об'єктів нерухомості

Класифікація нерухомого майна за видом використання землі, функціональним призначенням, типом поліпшень, ступенем поліпшення, характером обороту на ринку, способом використання, ліквідністю, спеціалізованістю, історичною або культурною цінністю, умовами відтворення.

Тема 02.3. Склад об'єкта оцінки нерухомості

Склад об'єкта оцінки: земельна ділянка, будівлі, споруди, інженерна інфраструктура, невід'ємні поліпшення, права та обмеження. Одиниця нерухомості. Комплекс нерухомого майна. Портфель нерухомості. Асиметричність розподілу вартості між фізичними і правовими складовими нерухомості.

Тема 02.4. Життєвий цикл об'єктів нерухомого майна

Стадії життєвого циклу нерухомості: формування земельної ділянки, проєктування, будівництво, введення в експлуатацію, використання, реконструкція, модернізація, зміна функціонального використання, знос, виведення з експлуатації, ліквідація поліпшень. Вплив стадії життєвого циклу на вартість.

Тема 02.5. Фізичні, технічні та функціональні характеристики нерухомості

Техніко-економічні показники будівель і споруд. Площа, об'єм, поверховість, конструктивні елементи, інженерне забезпечення, технічний стан, енергоефективність, доступність, інклюзивність, цивільний захист. Документи, що підтверджують технічні характеристики нерухомого майна.

Тема 02.6. Фактори вартості нерухомого майна

Фактори місцезонашування, фізичні, правові, економічні, соціальні, екологічні, інфраструктурні та ринкові фактори. Вплив правового статусу, технічного стану, функціонального використання, попиту, пропозиції, ліквідності та очікувань учасників ринку на вартість нерухомості.

Модуль 03. Просторова ідентифікація об'єктів нерухомості

Тема 03.1. Загальні основи геодезії для потреб оцінки нерухомості

Геодезія як система знань про вимірювання земної поверхні. Роль геодезичних даних у формуванні характеристик земельної ділянки та ідентифікації об'єкта нерухомості. Значення геодезичної інформації для оцінки.

Тема 03.2. Системи координат, висот і просторових даних

Системи координат і висот, що застосовуються в Україні. Координати поворотних точок меж земельних ділянок. Просторові дані, кадастрові плани, топографічні матеріали, картографічні джерела. Похибки вимірювань та їх вплив на характеристики земельної ділянки.

Тема 03.3. Топографічні плани, карти та планово-картографічні матеріали

Поняття топографічних планів і карт. Масштаби, умовні позначення, рельєф, ситуаційні елементи, інженерні мережі, забудова, транспортна інфраструктура. Читання та інтерпретація топографічних і картографічних матеріалів для потреб оцінки.

Тема 03.4. Визначення меж і характеристик земельної ділянки

Межі земельної ділянки, площа, конфігурація, доступ, суміжне землекористування. Встановлення та перевірка просторової ідентичності земельної ділянки за даними кадастру, правовстановлюючими документами, планами, схемами, матеріалами землеустрою та результатами огляду об'єкта оцінки.

Тема 03.5. Просторова ідентифікація об'єкта нерухомого майна

Просторова прив'язка земельної ділянки, будівель, споруд та інших поліпшень. Взаємозв'язок кадастрових, технічних, містобудівних і реєстрових даних. Встановлення фактичного розташування об'єкта, його складових, під'їздів, інженерної та транспортної інфраструктури. Виявлення невідповідностей між документами, фактичним станом, даними реєстрів, картографічними матеріалами та результатами огляду.

Тема 03.6. Використання картографічних, геоінформаційних ресурсів і даних дистанційного зондування Землі

Публічні кадастрові та картографічні ресурси. Геоінформаційні сервіси для аналізу місця розташування, транспортної доступності, інфраструктури, зонування, обмежень і ринкового оточення. Дані дистанційного зондування Землі та їх похідні продукти: супутникові знімки, ортофотоплани, аерофотознімання, цифрові моделі місцевості, тематичні шари геопросторових даних. Можливості та обмеження використання відкритих просторових даних для ідентифікації, аналізу фактичного стану та перевірки характеристик об'єкта оцінки.

Тема 03.7. Огляд об'єкта оцінки із застосуванням технічних засобів та інформаційних джерел

Огляд об'єкта оцінки як елемент збору та перевірки вихідних даних. Мета, завдання і межі огляду об'єкта нерухомого майна. Фіксація місця розташування, меж, доступу, забудови, земельних поліпшень, технічного стану, фактичного використання, інженерного забезпечення, пошкоджень, обмежень та інших характеристик, що можуть впливати на вартість. Використання фото- і відеоматеріалів, геотегування, мобільних пристроїв, безпілотних літальних апаратів у випадках, дозволених законодавством, картографічних сервісів, даних дистанційного зондування Землі та інших інформаційних джерел. Документування результатів огляду, перевірка узгодженості фактичного стану з правовстановлюючими, кадастровими, технічними, містобудівними та реєстровими даними. Обмеження огляду, випадки неможливості або обмеженого доступу до об'єкта, розкриття відповідних припущень, застережень і спеціальних припущень у звіті про оцінку.

Модуль 04. Містобудівна та землепорядна документація. Правила зонування територій

Тема 04.1. Землепорядкування як основа формування земельних ділянок

Землеустрій як система заходів щодо формування, раціонального використання та охорони земель. Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Встановлення та відновлення меж земельних ділянок. Поділ, об'єднання та зміна конфігурації земельних ділянок.

Тема 04.2. Документація із землеустрою

Види документації із землеустрою, її призначення та зміст. Проекти землеустрою, технічна документація, матеріали встановлення меж, документи щодо обмежень у використанні земель. Використання землепорядної документації під час ідентифікації об'єкта оцінки.

Тема 04.3. Містобудівна документація та просторове планування

Генеральні плани населених пунктів, комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, плани зонування територій, детальні плани територій. Містобудівні умови та обмеження. Взаємозв'язок містобудівної і землепорядної документації.

Тема 04.4. Функціональне зонування та правила використання територій

Функціональні зони, планувальна структура території, допустимі види використання, параметри забудови, щільність, висотність, відступи, інженерна та транспортна інфраструктура. Вплив зонування і регламентів забудови на вартість нерухомості.

Тема 04.5. Обмеження у використанні земель і територій

Охоронні, санітарно-захисні, прибережні, водоохоронні, інженерні, історико-культурні, екологічні та інші зони з особливим режимом використання. Земельні сервітути. Обтяження, заборони та спеціальні режими. Вплив обмежень на ринкову вартість.

Тема 04.6. Містобудівні та землепорядні ризики в оцінці

Невідповідність фактичного використання цільовому або функціональному призначенню. Самочинне будівництво. Незавершене оформлення прав. Конфлікти між даними реєстрів, кадастру, містобудівною документацією та фактичним станом. Врахування ризиків у припущеннях, обмеженнях і висновку про вартість.

Модуль 05. Характеристика земельних поліпшень. Загальні та локальні кошториси

Тема 05.1. Земельні поліпшення як складова нерухомого майна

Поняття земельних поліпшень. Будівлі, споруди, інженерні мережі, благоустрій, невід'ємні поліпшення земельної ділянки. Роль земельних поліпшень у формуванні вартості нерухомого майна.

Тема 05.2. Технічні характеристики будівель і споруд

Конструктивні елементи будівель і споруд. Капітальність, клас наслідків, функціональне призначення, інженерне забезпечення, технічний стан, фізичний вік,

ефективний вік, економічне життя. Матеріали технічної інвентаризації та інші документи, що підтверджують характеристики поліпшень.

Тема 05.3. Основи кошторисного ціноутворення у будівництві

Склад і структура кошторисної документації. Локальні кошториси, об'єктні кошториси, зведені кошторисні розрахунки. Прямі та непрямі витрати, матеріали, конструкції, обладнання, оплата праці, експлуатація машин і механізмів, накладні витрати, кошторисний прибуток.

Тема 05.4. Вартість нового будівництва, реконструкції та ремонту

Визначення вартості будівельних робіт. Джерела інформації про будівельні витрати. Індексація, актуалізація вартості, врахування змін цін. Вартість нового будівництва, реконструкції, модернізації, капітального ремонту та відновлення пошкоджених об'єктів.

Тема 05.5. Межі застосування кошторисної інформації в оцінці

Умови використання кошторисної документації для оціночних цілей. Відмінність між витратами, ціною і вартістю. Ризики механічного перенесення кошторисної вартості у висновки про ринкову вартість. Документування джерел, припущень і коригувань.

Модуль 06. Державні реєстри, інформаційні ресурси та інше документальне забезпечення оцінки нерухомості

Тема 06.1. Державні реєстри як джерело інформації для оцінки

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державний земельний кадастр, Єдина державна електронна система у сфері будівництва, Єдина база даних звітів про оцінку, інші державні реєстри та інформаційні системи. Їх роль у підтвердженні прав, характеристик і обмежень об'єкта оцінки. Державні кадастри і реєстри, їх роль в оцінці і взаємозв'язок. Порядок доступу до кадастрів і реєстрів.

Тема 06.2. Документи, що підтверджують права на нерухомість

Правовстановлюючі документи, витяги з реєстрів, договори, рішення органів влади, судові рішення, документи про державну реєстрацію прав і обтяжень. Перевірка складу прав, користувачів, обмежень, заборон, іпотек, арештів та інших обтяжень.

Тема 06.3. Технічна, енергетична та екологічна документація щодо об'єктів нерухомості

Технічні паспорти, матеріали технічної інвентаризації, проєктна документація, експертні звіти, акти обстеження, документи щодо технічного стану, пошкоджень, ремонту, реконструкції та експлуатації. Енергетичні сертифікати будівель, звіти з енергетичного аудиту будівель та інші документи щодо енергетичної ефективності. Екологічна, дозвільна та природоохоронна документація, що може впливати на вартість нерухомого майна: звіти і висновки з оцінки впливу на довкілля, звіти та висновки екологічного аудиту, дозволи на викиди забруднюючих речовин стаціонарними джерелами, інтегровані дозвіллі дозволи, документи щодо управління відходами, забруднення, обмежень використання території, екологічних ризиків, відновлення або рекультивації. Значення такої документації для ідентифікації об'єкта оцінки, аналізу його технічного, функціонального, енергетичного та екологічного стану, визначення

обмежень, ризиків, витрат на приведення об'єкта у належний стан та впливу цих факторів на вартість.

Тема 06.4. Ринкові, статистичні та податкові джерела інформації

Джерела інформації про ціни пропозицій, ціни угод, орендні ставки, витрати, ставки доходності, попит, пропозицію і ліквідність. Статистичні дані, податкова інформація, комерційні бази даних, відкриті інформаційні ресурси. Перевірка достовірності і релевантності ринкових даних.

Тема 06.5. Інформаційне досьє об'єкта оцінки

Формування переліку документів для проведення оцінки. Перевірка повноти, актуальності, узгодженості і достатності документів. Виявлення суперечностей між різними джерелами. Документування джерел, обмежень інформації, припущень і спеціальних припущень.

Модуль 07. Економічні основи оцінки нерухомості, фінансова математика та статистика

Тема 07.1. Економіка нерухомості

Нерухомість як економічний актив. Особливості ринку нерухомості: локальність, неоднорідність, обмежена ліквідність, тривалість експозиції, залежність від правового режиму, інфраструктури та очікувань учасників ринку. Ринкові цикли та фактори вартості.

Тема 07.2. Попит, пропозиція і ринкове ціноутворення

Фактори попиту і пропозиції на ринку нерухомості. Ринкова рівновага, ліквідність, конкуренція, еластичність, сегментація ринку. Ціни продажу, ціни пропозиції, орендні ставки, строки експозиції. Вплив економічних, соціальних, екологічних і державних факторів.

Тема 07.3. Фінансова математика в оцінці нерухомості

Вартість грошей у часі. Дисконтування і капіталізація. Прості та складні проценти. Поточна і майбутня вартість. Ануїтети. Номінальні та ефективні ставки. Використання фінансової математики в дохідному підході, інвестиційному аналізі та оцінці ризиків.

Тема 07.4. Основи інвестиційного аналізу нерухомості

Нерухомість як інвестиційний актив. Доходи, витрати, грошові потоки, вакантність, ризики, ставка доходності, строк окупності, чистий операційний дохід. Критерії прийняття інвестиційних рішень. Вплив фінансування, вартості капіталу і ринкових очікувань.

Тема 07.5. Статистичні методи в оцінці нерухомості

Описова статистика. Середні величини, медіана, мода, діапазон, дисперсія, стандартне відхилення, коефіцієнт варіації. Формування вибірок, виявлення викидів, перевірка репрезентативності. Аналіз зв'язку між ціною і факторними ознаками.

Тема 07.6. Аналіз ризиків і чутливості

Ключові припущення оціночної моделі. Ризики ринку, ліквідності, правового режиму, технічного стану, доходів, витрат і ставок. Аналіз чутливості результату до зміни основних параметрів. Документування ризиків і професійного судження.

Модуль 08. Методологічні засади оцінки нерухомості: принципи оцінки, найбільш ефективне використання, підходи і методи

Тема 08.1. Принципи оцінки у сфері нерухомості

Практичне застосування принципів оцінки: корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, внеску / граничної продуктивності та найбільш ефективного використання. Застосування у професійній практиці додаткових ринкових закономірностей і оціночних концепцій, що використовуються під час аналізу нерухомого майна: збалансованості, конкуренції, відповідності, зміни, залежності вартості від місцерозташування, ринкового середовища та поведінки учасників ринку.

Тема 08.2. Методологія найбільш ефективного використання

Найбільш ефективне використання (НЕВ) земельної ділянки як вакантної та поліпшеної нерухомості. Юридична дозволеність, фізична можливість, фінансова доцільність і максимальна продуктивність. Особливі ситуації при визначенні НЕВ. НЕВ в умовах містобудівних обмежень, дефіциту ринкової інформації або нестабільності ринку.

Тема 08.3. Вибір бази оцінки і виду вартості для нерухомості

Зв'язок мети оцінки, запланованого використання результату, складу прав, ринкових умов і бази оцінки. Ринкова, інвестиційна, ліквідаційна, справедлива та інші види вартості. Вимоги до обґрунтування вибору бази оцінки.

Тема 08.4. Вибір підходів і методів оцінки нерухомості

Умови застосування порівняльного, дохідного та витратного підходів. Обґрунтування застосування або незастосування кожного підходу. Вплив типу нерухомості, мети оцінки, доступності даних, активності ринку, складу прав і обмежень на вибір методів.

Тема 08.5. Припущення, спеціальні припущення та обмеження

Роль припущень і спеціальних припущень в оцінці нерухомості. Умови їх застосування. Вплив припущень на результат оцінки. Розкриття припущень, спеціальних припущень, застережень та обмежень у звіті про оцінку.

Тема 08.6. Узгодження результатів і професійне судження

Аналіз результатів, отриманих різними підходами. Оцінка надійності, якості і достатності вихідних даних. Визначення ваги результатів. Формування висновку про вартість. Документування логіки узгодження і професійного судження.

Модуль 09. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості

Тема 09.1. Загальні положення порівняльного підходу

Економічна сутність порівняльного підходу. Принцип заміщення і порівняльності. Умови застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості. Порівнянні дані, подібні об'єкти, об'єкти порівняння, одиниці порівняння, елементи порівняння.

Тема 09.2. Аналіз ринку для цілей порівняльного підходу

Ринкова зона, сегмент ринку, рівень цін, ліквідність, активність угод, строки експозиції. Пропозиції, угоди, ринкові докази. Ієрархія порівнянних доказів. Перевірка достовірності, актуальності та релевантності ринкових даних.

Тема 09.3. Формування вибірки порівнянних об'єктів

Критерії відбору об'єктів порівняння. Подібність за місцезнаходженням, правовим режимом, функціональним призначенням, площею, технічним станом, інженерним забезпеченням, умовами продажу та іншими характеристиками. Атрибутивна вибірка. Репрезентативність вибірки.

Тема 09.4. Одиниці та елементи порівняння

Одиниці порівняння для різних типів нерухомості. Елементи порівняння: права, що передаються; умови фінансування; умови продажу; дата угоди; місцезнаходження; фізичні характеристики; економічні характеристики; умови використання; обмеження та обтяження.

Тема 09.5. Коригування порівнянних даних

Кількісні та якісні коригування. Послідовність коригувань. Коригування на дату, місцезнаходження, площу, технічний стан, функціональне використання, інженерне забезпечення, правовий режим, умови угоди. Валова і чиста поправка. Перевірка обґрунтованості коригувань.

Тема 09.6. Моделі ринкового порівняння

Метод середніх величин, аналітичне групування, парні продажі, матриці порівняння, статистичний аналіз, гедоністичні моделі. Використання електронних таблиць. Перевірка якості моделі, чутливості та надійності результату.

Модуль 10. Дохідний підхід в оцінці нерухомості

Тема 10.1. Загальні положення дохідного підходу

Економічна сутність дохідного підходу. Принцип очікування. Умови застосування дохідного підходу до нерухомості, що генерує або може генерувати дохід. Поточна і потенційна дохідність. Ринкова і договірна орендна плата.

Тема 10.2. Аналіз доходів і витрат

Потенційний валовий дохід, дійсний валовий дохід, витрати від вакантності та недоотримання платежів, операційні витрати, резерви на заміщення, чистий операційний дохід. Джерела інформації про доходи і витрати. Перевірка ринковості доходів та витрат.

Тема 10.3. Пряма капіталізація доходу

Сутність методу прямої капіталізації. Ставка капіталізації, джерела та способи її визначення. Співвідношення та взаємозв'язок ставки капіталізації та ставки дисконту (норми віддачі на капітал). Мультиплікатори валового та чистого доходу. Умови застосування та обмеження методу.

Тема 10.4. Дисконтування грошових потоків

Сутність методу дисконтування грошових потоків. Прогнозний період. Види грошових потоків. Ставка дисконту та вимоги щодо її узгодженості з видом грошового потоку. Вартість реверсії (термінальна вартість). Аналіз сценаріїв, урахування ризиків, інфляції, зміни орендних ставок, вакантності та капітальних витрат. Перевірка обґрунтованості припущень.

Тема 10.5. Інвестиційний метод в оцінці нерухомості

Оцінка дохідної нерухомості з урахуванням ринкових орендних відносин. Аналіз договорів оренди, строків, індексації, витрат, обмежень і ризиків. Інтерес орендодавця та орендаря. Вплив умов користування на вартість.

Тема 10.6. Метод зисків та оцінка нерухомості, асоційованої з бізнесом

Нерухомість, вартість якої пов'язана з комерційною діяльністю. Відмінність оцінки нерухомості від оцінки бізнесу. Аналіз операційних доходів і витрат, прибутку, що може бути віднесений до нерухомості. Припущення, ризику і межі застосування методу.

Модуль 11. Витратний підхід в оцінці нерухомості

Тема 11.1. Загальні положення витратного підходу

Економічна сутність витратного підходу. Принцип заміщення та корисність. Сфери застосування витратного підходу. Відмінність між витратами, ціною і вартістю. Обмеження витратного підходу та умови, за яких він є найбільш доречним.

Тема 11.2. Вартість заміщення та вартість відтворення земельних поліпшень

Поняття вартості заміщення і вартості відтворення. Сучасне еквівалентне майно. Подібне майно. Джерела інформації про будівельні витрати. Прямі та непрямі витрати, фінансові витрати, прибуток підприємця, витрати життєвого циклу.

Тема 11.3. Методи визначення вартості поліпшень

Кошторисний метод, метод розбивки за компонентами, метод порівняльної одиниці, метод одиничних показників, індексний метод. Умови застосування кожного методу. Перевірка актуальності і ринковості витрат.

Тема 11.4. Визначення вартості землі у витратному підході

Вартість землі як складова витратного підходу. Метод зіставлення продажів, метод розвитку, метод залишку для землі, метод розподілу, метод виділення, капіталізація земельної ренти. Вплив найбільш ефективного використання (НЕВ) на вартість землі.

Тема 11.5. Знос, знецінення та вартість ліквідації поліпшень

Фізичний знос, функціональний знос, економічний (зовнішній) знос. Методи визначення накопиченого знецінення. Усувний і неусувний знос. Вплив технічного стану, функціональної придатності та зовнішнього середовища на вартість. Поняття та розрахункова сутність вартості ліквідації об'єктів (земельних поліпшень), які повністю вичерпали корисність відповідно до своїх первісних функцій. Фундаментальна відмінність між вартістю ліквідації та ліквідаційною вартістю.

Тема 11.6. Застосування витратного підходу до різних об'єктів нерухомості

Нові, спеціалізовані, промислові, інфраструктурні об'єкти. Об'єкти незавершеного будівництва. Пошкоджене або знищене майно. Об'єкти з обмеженим ринком. Особливості розрахунку вартості ліквідації у випадках знесення будівель, підготовки майданчика під нове будівництво, калькулювання залишкової цінності будівельних матеріалів та витрат на демонтаж і утилізацію (встановлення значення вартості ліквідації у розмірі 1 гривні у разі, коли за результатами розрахунків вона становить від'ємну величину). Узгодження результатів витратного підходу з результатами інших підходів.

Модуль 12. Оцінка земельних ділянок

Тема 12.1. Земельна ділянка як складова нерухомого майна

Поняття земельної ділянки. Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав і як складова об'єкта нерухомості. Кадастровий номер, межі, площа, конфігурація, місцезнаходження, рельєф, інженерне забезпечення, доступ, цільове призначення та функціональне використання.

Тема 12.2. Правові засади використання та оцінки земель

Категорії земель. Цільове призначення земельних ділянок. Види прав на землю: право власності, право користування, оренда, сервітут, суперфіцій, емфітевзис. Обмеження та обтяження прав на землю. Вплив правового режиму земельної ділянки на її вартість.

Тема 12.3. Нормативна та експертна грошова оцінка земель

Призначення, сфери застосування та відмінності нормативної і експертної грошової оцінки земель. Використання результатів оцінки земель для оподаткування, оренди, відчуження, застави, судових спорів та інших цілей.

Тема 12.4. Фактори формування вартості земельної ділянки

Місцезнаходження, площа, конфігурація, рельєф, інженерна інфраструктура, транспортна доступність, екологічні характеристики, містобудівні умови, обмеження, обтяження, ринкове середовище і потенціал використання земельної ділянки.

Тема 12.5. Методологія визначення ринкової вартості земельних ділянок

Застосування порівняльного, дохідного та витратного підходів до оцінки земельних ділянок. Метод зіставлення продажів, метод розвитку, метод залишку для землі, метод розподілу, метод виділення, капіталізація земельної ренти. Умови застосування методів за наявності або відсутності активного ринку.

Тема 12.6. Найбільш ефективне використання земельної ділянки

Аналіз земельної ділянки як вакантної та у складі поліпшеної нерухомості. Критерії юридичної дозволеності, фізичної можливості, фінансової доцільності та максимальної продуктивності. Вплив містобудівної документації, планувальних обмежень і ринкового попиту на НЕВ.

Модуль 13. Особливості оцінки окремих типів нерухомого майна

Тема 13.1. Оцінка житлової нерухомості

Квартири, житлові будинки, садові та дачні будинки, апартаменти. Особливості правового режиму житлових об'єктів. Фактори вартості: місцезнаходження, площа, планування, поверховість, технічний стан, інженерне забезпечення, стан будинку і прибудинкової території. Переважне застосування порівняльного підходу за наявності активного ринку.

Тема 13.2. Оцінка нежитлової та комерційної нерухомості

Офісні, торговельні, складські, готельні, сервісні та інші об'єкти комерційної нерухомості. Функціональне призначення, орендний потенціал, потоки доходів і витрат, вакантність, ліквідність, ризику. Застосування дохідного, порівняльного і витратного підходів.

Тема 13.3. Оцінка промислової та спеціалізованої нерухомості

Виробничі, складські, логістичні, інфраструктурні, енергетичні та інші спеціалізовані об'єкти. Особливості ідентифікації та оцінки передавальних пристроїв (повітряних і підземних мереж, трубопроводів, ліній електропередач, комунікацій). Обмежений або неактивний ринок. Технічні характеристики, функціональна придатність, ступінь зносу, економічний (зовнішній) знос. Особливості застосування витратного підходу та перевірки результатів іншими підходами.

Тема 13.4. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва

Правова природа об'єктів незавершеного будівництва. Визначення ступеня будівельної готовності. Аналіз можливості завершення будівництва. Витрати на завершення, правові, містобудівні, технічні та ринкові ризики. Застосування витратного, дохідного та порівняльного підходів.

Тема 13.5. Оцінка майбутніх об'єктів нерухомості та майнових прав

Майбутній об'єкт нерухомості як об'єкт майнових прав. Ідентифікація прав, ризиків і обмежень. Вплив стадії будівництва, дозвільної документації, умов фінансування, строків завершення та ринкових очікувань на вартість.

Тема 13.6. Оцінка пошкодженого, зруйнованого або функціонально втраченого нерухомого майна

Класифікація пошкоджень і втрат. Часткове пошкодження, повне знищення, втрата функціонального призначення. Визначення вартості відновлення, заміщення або відтворення. Фізичний, функціональний та економічний (зовнішній) знос. Документальне підтвердження пошкоджень.

Модуль 14. Оцінка нерухомості зі спеціальним правовим режимом та для спеціальних цілей

Тема 14.1. Оцінка нерухомості з обмеженим обігом або спеціальним правовим режимом

Поняття нерухомості з обмеженим обігом. Законодавчі, містобудівні, охоронні, екологічні та інші обмеження. Вплив спеціального правового режиму на ринкову вартість. Коригування методичних підходів, припущень і застережень.

Тема 14.2. Оцінка об'єктів культурної спадщини

Правовий статус об'єктів культурної спадщини. Охоронні договори, зони охорони, режими використання. Автентичність, історична, архітектурна та культурна цінність. Вплив обмежень на вартість та найбільш ефективне використання.

Тема 14.3. Оцінка нерухомості, асоційованої з бізнесом

Комерційна та інвестиційна нерухомість. Нерухомість, що бере участь у формуванні доходу підприємства. Відмежування оцінки нерухомості від оцінки бізнесу. Аналіз операційних доходів і витрат. Ризики подвійного врахування доходу або активів.

Тема 14.4. Оцінка нерухомості для застави та іпотечного кредитування

Особливості оцінки для забезпечення кредитних зобов'язань. Ліквідність, строки експозиції, обмеження використання результату. Вплив ризиків банківського забезпечення на професійне судження оцінювача.

Тема 14.5. Оцінка нерухомості для оренди, приватизації, відчуження та оподаткування

Особливості визначення вартості для цілей оренди, приватизації, відчуження, примусового відчуження, внесення до статутного капіталу, оподаткування та інших регуляторних цілей. Визначення бази оцінки, виду вартості, складу прав, користувачів і обмежень використання результату.

Тема 14.6. Оцінка нерухомості для судових спорів, виконавчого провадження, визначення шкоди та збитків

Оцінка для судових і компенсаційних цілей. Реальні збитки, упущена вигода, витрати на відновлення. Ідентифікація об'єкта і прав в умовах пошкодження або знищення. Доказовість, причинно-наслідковий зв'язок, джерела інформації, фото- і відеофіксація, акти обстеження, дані реєстрів. Підвищені вимоги до обґрунтованості розрахунків і професійної відповідальності.

Модуль 15. Ринкові дані, цифрові інструменти, ШІ, звіт і комплексний навчально-практичний кейс

Тема 15.1. Ринкові дані та інформаційна база оцінки нерухомості

Джерела інформації про ринок нерухомості. Дані про продажі, пропозиції, оренду, витрати, ставки доходності, строки експозиції, вакантність і ліквідність. Критерії достовірності, релевантності, достатності та обмежень даних. Верифікація інформації з кількох джерел.

Тема 15.2. Цифрові інструменти та електронні таблиці в оцінці нерухомості

Використання електронних таблиць для формування вибірок, розрахунків, коригувань, побудови грошових потоків, аналізу витрат, визначення ставок, узгодження результатів і перевірки чутливості. Документування розрахунків та забезпечення їх прозорості.

Тема 15.3. Автоматизовані моделі оцінки та аналітичні інструменти

Автоматизовані моделі оцінки, масова оцінка, статистичні та гедоністичні моделі. Принципи роботи, припущення, обмеження, сфери застосування. Перевірка якості моделі, коректності вихідних даних, стабільності результатів і ризиків алгоритмічних викривлень.

Тема 15.4. Штучний інтелект у професійній діяльності оцінювача

Можливості та обмеження застосування інструментів штучного інтелекту в оцінці нерухомості. Використання ШІ для пошуку, структурування, перевірки, аналізу та узагальнення інформації. Ризики некоректних даних, непрозорих моделей, помилкових висновків і надмірної автоматизації. Персональна відповідальність оцінювача за висновок про вартість.

Тема 15.5. Підготовка звіту про оцінку нерухомого майна

Структура звіту про оцінку. Завдання на оцінку, опис об'єкта, склад прав, аналіз документів, аналіз ринку, НЕВ, застосування підходів і методів, розрахунки, узгодження результатів, висновок про вартість. Розкриття стандартів, джерел, припущень, спеціальних припущень, обмежень і застережень. Робочий файл оцінювача.

Тема 15.6. Контроль якості, типові помилки та рецензування звітів

Внутрішня перевірка повноти і обґрунтованості оцінки. Типові помилки у звітах: некоректна ідентифікація об'єкта, недостатність даних, необґрунтований вибір підходів, некоректні коригування, помилки у ставках, невідповідність висновків вихідним даним. Рецензування звітів про оцінку. Критерії доказовості та професійності.

Тема 15.7. Комплексний навчально-практичний кейс

Виконання повного циклу оцінки змодельованого або навчального об'єкта нерухомого майна: аналіз завдання, визначення мети, бази оцінки, виду вартості, дати оцінки і складу прав; ідентифікація об'єкта; збір і перевірка вихідних даних; аналіз ринку і місця розташування; визначення НЕВ; вибір і застосування підходів та методів; виконання розрахунків; узгодження результатів; підготовка фрагмента або навчального звіту про оцінку; обґрунтування професійного судження.

Тема 15.8. Підсумковий залік першого етапу

Перевірка засвоєння змісту модулів першого етапу, здатності застосовувати законодавство, стандарти, принципи оцінки, підходи, методи та оціночні процедури до об'єктів нерухомого майна і прав на них. Узагальнення результатів навчання, необхідних для переходу до стажування.

10. ОРГАНІЗАЦІЯ СТАЖУВАННЯ ЯК ДРУГОГО ЕТАПУ БАЗОВОЇ ПІДГОТОВКИ

Стажування проводиться з метою удосконалення та застосування на практиці знань, здобутих під час першого етапу навчання, а також набуття практичних навичок діяльності з оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них. Стажування відбувається під наглядом та безпосереднім контролем керівника стажування, який має чинне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача за відповідним напрямом, не менш ніж п'ятирічний досвід практичної діяльності, не має дисциплінарних стягнень протягом останніх п'яти років та внесений до Узагальненого переліку оцінювачів-керівників стажування, що оприлюднений на офіційному вебсайті Фонду державного майна України. Керівник стажування не може одночасно проводити стажування у більше ніж трьох оцінювачів-стажистів.

Програма стажування повинна передбачати:

- набуття практичних навичок із застосування національних стандартів оцінки, міжнародно визнаних стандартів оцінки та нормативно-правових актів з оцінки майна;
- практичне застосування методичних підходів, методів і оціночних процедур;
- участь оцінювача-стажиста в оглядах об'єктів оцінки;
- складання не менше трьох навчальних звітів про оцінку майна, об'єктом оцінки яких є різні за видом та складністю активи у межах напрямку оцінки;
- навчання щодо дотримання професійної етики оцінювача;
- ведення журналу обліку досвіду, підготовку індивідуального календарного плану та підсумкових матеріалів стажування.

11. МЕТОДИЧНЕ, КАДРОВЕ ТА ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ

Компонент	Вимоги
Кадрове забезпечення	Викладачі, які мають відповідну освіту, професійний досвід у сфері оцінки, права, економіки, будівництва, землеустрою, фінансів, статистики, цифрових інструментів; залучені практикуючі оцінювачі, рецензенти, експерти ринку нерухомості.
Методичне забезпечення	Робочі програми модулів, силабуси, презентації, навчальні кейси, шаблони розрахунків, методичні рекомендації для практичних занять, контрольні питання, тестові завдання, критерії оцінювання.
Інформаційне забезпечення	Нормативно-правові акти, стандарти оцінки, відкриті державні реєстри, кадастри, статистичні ресурси, ринкові бази даних, містобудівна документація, технічна документація.
Матеріально-технічне забезпечення	Навчальні аудиторії, комп'ютерна техніка, доступ до мережі Інтернет, програмне забезпечення для роботи з таблицями, презентаціями, відеоконференцв'язком, аналітичними і картографічними інструментами.

12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЯКОСТІ ТА ОНОВЛЕННЯ ПРОГРАМИ

Якість реалізації програми забезпечується через відповідність змісту програми законодавству, Загальним вимогам до навчальних програм та професійної підготовки оцінювачів, національним стандартам оцінки, міжнародно визнаним стандартам, актуальній ринковій практиці та потребам професійного середовища.

Механізми забезпечення якості:

- періодичне оновлення модулів з урахуванням змін законодавства, стандартів оцінки, та практики оцінки;
- аналіз результатів поточного і підсумкового контролю;
- зворотний зв'язок від слухачів, викладачів, керівників стажування та професійного середовища;
- перегляд кейсів і практичних завдань з урахуванням типових помилок у звітах про оцінку;
- внутрішній методичний аудит силабусів, тестів, практичних завдань і критеріїв оцінювання;
- дотримання принципів академічної доброчесності, професійної етики та недопущення формального проходження навчання.

13. ЛІТЕРАТУРА, ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ

Під час реалізації програми використовуються чинні редакції нормативно-правових актів, національних та міжнародно визнаних стандартів оцінки, офіційні інформаційні ресурси, професійна література, навчально-методичні матеріали, кейси, приклади

розрахунків і навчальних звітів, визначені закладом освіти у робочих програмах модулів та силабусах.

13.1. Базові нормативно-правові акти у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
2. Закон України «Про Фонд державного майна України».
3. Закон України «Про адміністративну процедуру».
4. Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг».
5. Закон України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».
6. Закон України «Про захист персональних даних».
7. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (зі змінами).
8. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 (зі змінами).
9. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 (зі змінами).
10. Порядок визнання Фондом державного майна статусу саморегульованої організації оцінювачів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2001 № 1668 (зі змінами).
11. Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 № 326 (зі змінами).
12. Наказ Фонду державного майна України від 28.04.2025 № 627 «Про затвердження Кодексу професійної етики оцінювача», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 05.06.2025 за № 867/44273.
13. Наказ Фонду державного майна України від 15.10.2025 № 1712 «Про затвердження Положення про Кваліфікаційно-дисциплінарну комісію оцінювачів», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 24.10.2025 за № 1545/44951.
14. Наказ Фонду державного майна України від 15.10.2025 № 1713 «Про затвердження Загальних вимог до навчальних програм та професійної підготовки оцінювачів», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18.11.2025 за № 1707/45113.
15. Наказ Фонду державного майна України від 14.03.2002 № 479 «Про затвердження Положення про видачу сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 28 березня 2002 за № 312/6600 (зі змінами).
16. Наказ Фонду державного майна України від 11.06.2025 № 854 «Про затвердження Порядку розгляду питань про відкликання або визнання недійсним сертифіката суб'єкта оціночної діяльності», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25.06.2025 за № 981/44387 (із змінами).
17. Наказ Фонду державного майна України від 10.06.2013 № 796 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної

- діяльності», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13.06.2013 за № 937/23469.
18. Наказ Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами).
 19. Наказ Фонду державного майна України від 31.10.2011 № 1585/1 «Про затвердження Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25.11.2011 за № 1351/20089 (зі змінами).
 20. Наказ Фонду державного майна України від 26.05.2025 № 765 «Деякі питання у сфері професійної оціночної діяльності», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10.06.2025 за № 896/44302.
 21. Наказ Фонду державного майна України від 26.05.2025 № 766 «Про затвердження форми кваліфікаційного свідоцтва оцінювача», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10.06.2025 за № 892/44298.
 22. Наказ Фонду державного майна України від 12.03.2013 № 293 «Про затвердження Методики оцінки активів суб'єктів природних монополій, суб'єктів господарювання на суміжних ринках у сфері комбінованого виробництва електричної та теплової енергії» (із змінами).
 23. Наказ Фонду державного майна України, Державного комітету з питань житлово-комунального господарства, від 23.12.2004 № 2929/227 «Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва».
 24. Наказ Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації».
 25. Наказ Міністерства економіки України, Фонду державного майна України від 18.10.2022 № 3904/1223 «Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 02.12.2022 № 1522/38858.
 26. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» (із змінами).

13.2. Нормативно-правові акти щодо земельних ділянок, кадастру, землеустрою та оцінки земель

1. Земельний кодекс України.
2. Закон України «Про оцінку земель».
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр».

4. Закон України «Про землеустрій».
5. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»;
6. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».
7. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531.
8. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 № 2, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 23.05.2003 за № 396/7717.
9. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

13.3. Нормативно-правові акти щодо нерухомості, речових прав, будівництва, містобудування та технічної інвентаризації

1. Цивільний кодекс України.
2. Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб».
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
4. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
6. Закон України «Про основи містобудування».
7. Закон України «Про архітектурну діяльність».
8. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 488 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації».

13.4. Нормативно-правові акти щодо оренди, приватизації, оподаткування, застави та спеціальних цілей оцінки

1. Податковий кодекс України.
2. Закон України «Про оренду державного та комунального майна».
3. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна».
4. Закон України «Про іпотеку».
5. Закон України «Про заставу».
6. Закон України «Про виконавче провадження».
7. Кодекс України з процедур банкрутства.
8. Інші нормативно-правові акти, що регулюють оцінку майна для цілей оренди, приватизації, відчуження, оподаткування, застави, іпотеки, виконавчого провадження, судових спорів, відшкодування шкоди та збитків.

13.5. Нормативно-правові акти щодо енергетичної ефективності, екологічних факторів, культурної спадщини та спеціального правового режиму об'єктів

1. Закон України «Про енергетичну ефективність будівель».
2. Закон України «Про енергетичну ефективність».
3. Закон України «Про оцінку впливу на довкілля».
4. Закон України «Про екологічний аудит».
5. Закон України «Про управління відходами».
6. Закон України «Про охорону культурної спадщини».
7. Нормативно-правові акти щодо охоронних зон, санітарно-захисних зон, прибережних захисних смуг, зон охорони пам'яток культурної спадщини, екологічних обмежень, рекультивації, поводження з відходами, енергетичної сертифікації та технічного стану будівель.

13.6. Міжнародні та європейські стандарти, професійні стандарти і методичні джерела

1. Міжнародні стандарти оцінки (International Valuation Standards, IVS), International Valuation Standards Council, чинна редакція.
2. Європейські стандарти оцінки (European Valuation Standards, EVS), The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), чинна редакція.
3. Професійні стандарти оцінки RICS – RICS Valuation Global Standards, чинна редакція, як довідкове джерело міжнародної професійної практики.
4. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), The Appraisal Foundation, чинна редакція, як довідкове джерело міжнародної професійної практики та етичних вимог.
5. Методичні матеріали, роз'яснення, навчальні кейси, шаблони розрахунків, приклади навчальних звітів, підготовлені закладом освіти, що реалізує програму, з урахуванням вимог Фонду державного майна України.
6. Узагальнена практика рецензування звітів про оцінку, дисциплінарна практика Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів, навчальні приклади типових помилок у звітах про оцінку – у разі їх оприлюднення або надання для навчальних цілей у встановленому порядку.

13.7. Офіційні інформаційні ресурси та електронні системи

1. Офіційний вебсайт Верховної Ради України, база даних «Законодавство України».
2. Офіційний вебсайт Фонду державного майна України.
3. Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
4. Єдина база даних звітів про оцінку.
5. Національний банк України (курси валют, облікова ставка).
6. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.
7. Державний земельний кадастр.
8. Єдина державна електронна система у сфері будівництва.
9. Містобудівний кадастр на державному рівні.
10. Єдиний реєстр з оцінки впливу на довкілля.
11. Офіційні геоінформаційні, картографічні, кадастрові, статистичні та інші державні інформаційні ресурси, що можуть використовуватися для ідентифікації об'єктів

нерухомості, аналізу місця розташування, правового режиму, обмежень, ринкового середовища та технічних характеристик об'єктів оцінки.

12. Офіційні вебсайти IVSC, TEGoVA, RICS, The Appraisal Foundation.

13.8. Рекомендована професійна та навчальна література

1. Real Estate Valuation in Global Markets, Appraisal Institute, чинне або останнє доступне видання.
2. Valuation: Principles into Practice, RICS / професійні навчальні матеріали RICS, чинні або останні доступні видання.
3. Навчальні матеріали The Appraisal Foundation щодо кваліфікаційних критеріїв оцінювачів нерухомого майна, підходів до кваліфікаційної освіти, практичного досвіду та етики.
4. Навчальні та методичні матеріали з фінансової математики, статистики, інвестиційного аналізу нерухомості, аналізу ринку нерухомості, геоінформаційних систем, кадастрових даних, кошторисної справи та технічної інвентаризації, рекомендовані закладом освіти у силабусах відповідних модулів.
5. Професійні публікації, аналітичні огляди ринку нерухомості, статистичні та галузеві матеріали, які містять релевантні, перевірювані й документовані дані для навчальних кейсів.

МАТРИЦЯ ВІДПОВІДНОСТІ КОМПЕТЕНТНОСТЕЙ, МОДУЛІВ І РЕЗУЛЬТАТІВ НАВЧАННЯ

У матриці використано коди загальних компетентностей (ЗК1–ЗК4), фахових компетентностей (ФК1–ФК12) та результатів навчання (РН1–РН15), визначених у розділах 3 і 4 навчальної програми. Матриця відображає основні змістові зв'язки між модулями першого етапу, компетентностями та результатами навчання; деталізація завдань, методів контролю та практичних робіт визначається у робочих програмах модулів і силабусах.

Модуль / етап програми	Компетентності	Результати навчання
Модуль 01. Загальні питання оцінки	ЗК1, ЗК2, ЗК3, ФК1, ФК11, ФК12	РН1, РН2, РН4, РН11, РН12, РН15
Модуль 02. Теоретичні основи оцінки нерухомості	ЗК3, ФК2, ФК4, ФК10	РН3, РН4, РН5, РН10
Модуль 03. Просторова ідентифікація об'єктів нерухомості	ЗК3, ЗК4, ФК2, ФК3	РН3, РН4, РН13
Модуль 04. Містобудівна та землепорядна документація. Правила зонування територій	ЗК1, ЗК3, ЗК4, ФК2, ФК4, ФК5, ФК10	РН3, РН4, РН5, РН6, РН10, РН13
Модуль 05. Характеристика земельних поліпшень. Загальні та локальні кошториси	ЗК3, ФК2, ФК5, ФК8, ФК10	РН3, РН4, РН9, РН10
Модуль 06. Державні реєстри, інформаційні ресурси та інше документальне забезпечення оцінки нерухомості	ЗК1, ЗК3, ЗК4, ФК3, ФК5	РН3, РН4, РН10, РН13
Модуль 07. Економічні основи оцінки нерухомості, фінансова математика та статистика	ЗК3, ЗК4, ФК3, ФК4, ФК6, ФК7, ФК10	РН4, РН5, РН7, РН8, РН9, РН13
Модуль 08. Методологічні засади оцінки нерухомості: принципи оцінки, найбільш ефективне використання, підходи і методи	ЗК2, ЗК3, ФК1, ФК4, ФК6, ФК7, ФК8, ФК11	РН2, РН4, РН6, РН10, РН11
Модуль 09. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості	ЗК3, ЗК4, ФК3, ФК4, ФК6, ФК11	РН4, РН5, РН7, РН11, РН13
Модуль 10. Дохідний підхід в оцінці нерухомості	ЗК3, ЗК4, ФК3, ФК4, ФК7, ФК11	РН4, РН5, РН8, РН11, РН13
Модуль 11. Витратний підхід в оцінці нерухомості	ЗК3, ЗК4, ФК3, ФК8, ФК10, ФК11	РН4, РН9, РН10, РН11, РН13
Модуль 12. Оцінка земельних ділянок	ЗК1, ЗК3, ФК2, ФК4, ФК6, ФК7, ФК8	РН3, РН4, РН5, РН6, РН9, РН10
Модуль 13. Особливості оцінки окремих типів нерухомого майна	ЗК1, ЗК3, ФК2, ФК4, ФК6, ФК7, ФК8, ФК10, ФК11	РН3, РН5, РН6, РН7, РН8, РН9, РН10, РН11, РН12

Модуль / етап програми	Компетентності	Результати навчання
Модуль 14. Оцінка нерухомості зі спеціальним правовим режимом та для спеціальних цілей	ЗК1, ЗК2, ЗК3, ФК1, ФК4, ФК5, ФК9, ФК10, ФК12	РН1, РН2, РН3, РН4, РН10, РН11, РН12, РН15
Модуль 15. Ринкові дані, цифрові інструменти, ШІ, звіт і комплексний навчально-практичний кейс	ЗК2, ЗК3, ЗК4, ФК3, ФК6, ФК7, ФК8, ФК11, ФК12	РН4, РН7, РН8, РН9, РН11, РН12, РН13, РН14, РН15
II етап. Стажування	ЗК1–ЗК4, ФК1–ФК12	РН1–РН15

**МОДЕЛЬ ІНДИВІДУАЛЬНОГО КАЛЕНДАРНОГО ПЛАНУ СТАЖУВАННЯ
оцінювача-стажиста за напрямом 1 «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості)
та прав на них»**

1. Загальні положення щодо застосування моделі

Індивідуальний календарний план стажування складається керівником стажування разом з оцінювачем-стажистом на підставі програми стажування, затвердженої закладом освіти, та погоджується із закладом освіти. План є робочим документом, за яким організовується, документується та контролюється другий етап базової кваліфікаційної підготовки.

Стажування проводиться протягом не менше шести місяців в обсязі 450 академічних годин / 15 кредитів ЄКТС та має забезпечити практичне застосування знань, здобутих під час першого етапу навчання, зокрема національних стандартів оцінки, міжнародно визнаних стандартів оцінки, нормативно-правових актів, методичних підходів, методів та оціночних процедур.

План має передбачати участь оцінювача-стажиста в оглядах об'єктів оцінки, складання не менше трьох навчальних звітів про оцінку майна щодо різних за видом (типом) та складністю активів у межах напряму «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них», навчання щодо дотримання професійної етики, ведення Журналу обліку досвіду та підготовку підсумкових матеріалів стажування.

2. Ідентифікаційні дані індивідуального календарного плану

Прізвище, власне ім'я, по батькові оцінювача-стажиста	
Номер та дата посвідчення оцінювача-стажиста	
Заклад освіти, який організовує та контролює стажування	
Суб'єкт оціночної діяльності, у складі якого працює керівник стажування	
Реквізити сертифіката суб'єкта оціночної діяльності	
Керівник (и) стажування	
Реквізити кваліфікаційного свідоцтва оцінювача керівника (ів) стажування	
Період проходження стажування	з «__» _____ 20__ року до «__» _____ 20__ року
Загальний обсяг стажування	450 академічних годин / 15 кредитів ЄКТС
Дата погодження плану закладом освіти	

3. Орієнтовний календарний план стажування

Період	Зміст завдань стажування	Орієнтовний обсяг, год.	Очікуваний результат / доказ виконання	Форма контролю керівника стажування	Контроль закладу освіти
Місяць 1	Ознайомлення з документообігом та архівом суб'єкта оціночної діяльності (СОД). Вивчення запитів та умов договорів. Аналіз основних функцій оцінки та передумов вартості. Практичне формування завдання на оцінку нерухомості (склад прав, замовники, користувачі). Аналіз відповідності умов завдання передбачуваному використанню результатів. Визначення виду вартості, дати оцінки, обсягу й масштабу дослідження (Score of Work). Оцінка меж професійної компетентності та потреби у залученні сторонніх спеціалістів і сервісних організацій. Опрацювання вимог Кодексу професійної етики (об'єктивність, конфіденційність, незалежність, відсутність конфлікту інтересів). Затвердження плану-графіка підготовки не менше трьох навчальних звітів для об'єктів різного виду та складності.	30	Запис у Журналі обліку досвіду; перелік опрацьованих внутрішніх документів; погоджений перелік завдань та затверджений план-графік.	Співбесіда; перевірка записів; визначення індивідуальних завдань і меж участі стажиста.	Подання Журналу обліку досвіду за місяць не пізніше останнього робочого дня місяця.
Місяць 1–2	Участь у оглядах об'єктів оцінки у супроводі керівника стажування. Практична ідентифікація об'єктів, аналіз наданих замовником даних про їх правовий, технічний та економічний стан. Візуально-інструментальна фіксація фізичних складових, конструктивних та технологічних особливостей об'єктів, обов'язкова фотофіксація, оцінка придатності для	60	Нотатки/матеріали огляду; фото- або інші матеріали фіксації; опис об'єкта; перелік виявлених невідповідностей між документами і фактичним станом.	Супроводження під час оглядів до моменту визнання стажиста компетентним для самостійного проведення оглядів; перевірка матеріалів огляду.	Щомісячна перевірка Журналу обліку досвіду та наявності записів щодо оглядів.

	використання. Опис характеристик розташування, параметрів мікро- та макрооточення, виявлення трендів у ринковій зоні, що впливають на вартість і ліквідність майна. Збір та аналіз даних щодо екологічних, соціальних та управлінських чинників (ESG-факторів, включаючи енергоефективність). Опрацювання джерел вхідних даних. Верифікація матеріалів залучених фахівців (землевпорядників, технічних експертів, екологічних аудиторів) та аналіз розбіжностей із реєстрами й документами.				
Місяць 2–3	Збір, верифікація та систематизація вихідних даних для комплектування та ведення робочих файлів оцінювача. Дослідження відповідного сегмента ринку та ціноутворюючих чинників. Практичне використання публічних і спеціальних джерел для обґрунтування найбільш ефективного використання (НЕВ) об'єкта. Аналіз аналогів на основі публічних даних та обстежень, встановлення елементів порівняння. Оцінка якості даних за відповідними критеріями. Обґрунтування суттєвих припущень та спеціальних припущень (гіпотетичних умов). Вибір підходів, методів та розробка вартісної моделі. Освоєння етапів життєвого циклу оціночних моделей та моделей сервісної організації: проектування, розробка, впровадження, тестування, валідація (перевірка) та документування.	70	Формування робочих файлів; аналітичні таблиці джерел даних; опис перевірки вхідних даних за критеріями якості; обґрунтування НЕВ.	Перевірка повноти джерел, достатності інформації, коректності припущень і спеціальних припущень.	Подання Журналу обліку досвіду; за потреби - проміжна консультація закладу освіти.
Місяць 3–4	Практичне застосування підходів, методів та	120	Розрахункові вартісні моделі;	Перевірка розрахунків,	Перевірка наявності

	моделей оцінки. Порівняльний підхід: застосування методів зіставлення продажів та статистичного аналізу, вибір трансакцій, встановлення одиниць та елементів порівняння, якісно-кількісний аналіз відмінностей, внесення коригувань та узгодження показників. Дохідний підхід: застосування методів прямої капіталізації та непрямой капіталізації. Вибір типу грошового потоку. Визначення тривалості прогнозу, прогнозування потоків, розрахунок термінальної вартості. Розрахунок ставок дисконтування/капіталізації. Витратний підхід: розрахунок вартості землі на основі НЕВ, застосування інвестиційного методу та методу зисків, обчислення вартості заміщення або відтворення поліпшень, аналіз структури витрат та розрахунок накопиченого зносу (знецінення): фізичного, функціонального та економічного (зовнішнього). Розрахунок вартості, перевірка результату та оцінка надійності висновку про вартість об'єкта.		таблиці коригувань; розрахунки в межах підходів; пояснення вибору підходів і методів.	логіки вибору підходів і методів, відповідності стандартам та нормативно-правовим актам.	записів у Журналі обліку досвіду та проміжних результатів.
Місяць 4–5	Практичне складання не менше трьох навчальних звітів про оцінку майна для об'єктів нерухомості різного виду та складності. Забезпечення повної відповідності вимогам до форми та змісту звіту (відображення підстав, замовника, оцінювача, об'єкта, мети, користувачів, виду вартості, валюти, дати оцінки, дати складання звіту, джерел даних, ESG-факторів, висновків залучених фахівців,	120	Не менше трьох навчальних звітів; зауваження керівника стажування; проекти доопрацьованих звітів про оцінку.	Приймання, перевірка, надання зауважень; засвідчення відповідності навчальних звітів вимогам стандартів і нормативно-правових актів шляхом підписання.	Облік факту підготовки навчальних звітів; перевірка відповідності типів об'єктів вимозі щодо різності виду та складності.

	припущень/спеціальних припущень та обмежувальних умов, підходів/методик, аналізу надійності, заяви про відповідність стандартам, додатків та фотографій). Концентроване представлення даних у таблицях, схемах, графіках та картограмах. Обговорення навчальних звітів з керівником стажування, рецензування, опрацювання зауважень та доопрацювання версій звітів.				
Місяць 5–6	Фінальне узгодження результатів оціночних підходів. Систематизація робочої документації (робочих файлів оцінювача) щодо її структури, ведення та тривалого архівного зберігання. Доопрацювання навчальних звітів про оцінку. Підготовка підсумкових матеріалів стажування, аналіз етичних ризиків та стороннього впливу на висновки про вартість, остаточне заповнення Журналу обліку досвіду.	30	Доопрацьовані навчальні звіти про оцінку; завершені та заархівовані робочі файли оцінювача; заповнений Журнал обліку досвіду; підсумковий пакет стажиста.	Підсумкова перевірка навчальних звітів, Журналу обліку досвіду, дотримання професійної етики та якості виконаних завдань.	Приймання Журналу обліку досвіду, навчальних звітів та підсумкових матеріалів.
Завершення стажування	Письмовий підсумок результатів стажування керівником. Складання і підписання відгуку, що містить відомості про період стажування, перелік складених звітів та проведених оглядів, виконання плану, оцінку професійної етики, особистих та професійних якостей стажиста (працездатність, здатність до навчання, лідерство, відповідальність), висновки з пропозиціями. Оформлення документів у встановлених формах (електронній та паперовій).	20	Письмовий відгук керівника стажування у двох примірниках (паперовому та електронному з ЕЦП); фінальний пакет документів.	Складання і підписання відгуку; висновок з оцінкою та/або зауваженнями.	Долучення примірника відгуку і підсумкових матеріалів до особової справи оцінювача-стажиста.

Примітка. Розподіл годин у календарному плані є модельним і може деталізуватися закладом освіти, керівником стажування та оцінювачем-стажистом з урахуванням фактичних

завдань, типів об'єктів, наявності кількох керівників стажування та графіка проходження стажування. Загальний обсяг стажування не може бути меншим за 450 академічних годин, а строк стажування – меншим за шість місяців.

4. Мінімальні вимоги до Журналу обліку досвіду оцінювача-стажиста

Керівник стажування та оцінювач-стажист спільно ведуть Журнал обліку досвіду. Заповнений Журнал обліку досвіду подається оцінювачем-стажистом до закладу освіти щомісяця, не пізніше ніж в останній робочий день місяця.

№	Період / дата виконання	Вид майна, що підлягає оцінці	Адреса об'єкта оцінки	Дата оцінки	Дата складання навчального звіту	Опис робіт, виконаних стажистом	Обсяг перевірки і контролю керівника	Кількість годин

5. Облік навчальних звітів та оглядів об'єктів оцінки

№	Навчальний звіт / об'єкт	Вид (тип) активу	Складність об'єкта	Дата огляду	Дата оцінки	Дата складання навчального звіту	Підпис керівника стажування / зауваження
1	Навчальний звіт № 1						
2	Навчальний звіт № 2						
3	Навчальний звіт № 3						

За потреби кількість навчальних звітів може бути більшою за три. Навчальні звіти мають охоплювати різні за видом (типом) та складністю активи у межах напряму оцінки нерухомого майна.

6. Вимоги до письмового відгуку керівника стажування

Після завершення стажування відповідно до програми стажування та індивідуального календарного плану керівник стажування надає оцінювачу-стажисту письмовий відгук. Відгук має містити:

- період проходження стажування;
- перелік навчальних звітів про оцінку майна, які склав оцінювач-стажист;
- перелік проведених оглядів об'єктів оцінки за участі оцінювача-стажиста;
- перелік обов'язків та інших завдань, виконаних оцінювачем-стажистом згідно з програмою стажування та індивідуальним календарним планом;
- відомості про відповідність оцінювача-стажиста професійним етичним принципам і правилам поведінки оцінювача;
- інші відомості щодо особистих якостей, зокрема працездатності, здатності до навчання, прагнення до підвищення професійного рівня, почуття відповідальності, комунікативних навичок та лідерських якостей;

- висновки з пропозиціями, оцінкою та/або зауваженнями за необхідності.

Відгук складається та підписується у двох примірниках: один примірник надається оцінювачу-стажисту, другий передається закладу освіти для долучення до особової справи. Примірник відгуку, який надається оцінювачу-стажисту, складається в електронній формі відповідно до вимог законодавства про електронні документи та електронний документообіг.

7. Підписи сторін

Сторона	Підпис	Дата
Оцінювач-стажист		
Керівник стажування		
Уповноважена особа закладу освіти / погодження		