

V. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ

Спеціальну тематичну програму навчання «Практика оцінки комерційної нерухомості» розроблено з метою поглиблення знань та вдосконалення практичних навичок фахівців у сфері оцінки нерухомості. Програма охоплює ключові теоретичні засади, нормативне регулювання, проблеми застосування класичних підходів до оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них, а також детальний розбір типових помилок при проведенні такої оцінки. Програма призначена для фахівців з оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них які мають відповідне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

МЕТА: підвищення професійних навичок оцінювачів шляхом опанування міжнародної сучасної термінології, поглибленого розуміння методології у відповідності з IVS 2025, детального аналізу розрахунків на базі реальних кейсів комерційної нерухомості, а також обговорення особливостей оцінки об'єктів у воєнний час. Покращення практики оцінки нерухомості доходним підходом та логіки аналізу на підставі вибору доходного підходу.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ

Після завершення слухач удосконалить:

уміння застосовувати методи оцінки для комерційної нерухомості;

здатність проводити оцінку у нестабільних економічних умовах;

знання орендних відносин;

розуміння галузевої специфіки оцінки (готелі, склади, офіси, ТРЦ);

навички підготовки звіту відповідно до IVS 2025;

навички підготовки та використання вхідної інформації за допомогою доходного підходу.

VII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ)

Після завершення слухач вміє:

- готувати та використовувати вхідну інформацію використовуючи доходний підхід;
- розрізняти **структуру та механізми функціонування ринку нерухомості**, зокрема комерційної, його сегментацію та циклічність;
- орієнтується у світових та українських практиках
- готувати висновки для оцінки комерційної нерухомості.

VIII. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладачі	Форма проведення
1	Тема 1. Практика оцінки нерухомості з комерційним потенціалом	4	Іванов Станіслав	Лекція, дискусія, кейс-стаді
2	Тема 2. Оцінка нерухомості доходним підходом.	2	Іванов Станіслав	Лекція, дискусія
3	Тема 3. Глибше про оренду і зв'язок з капітальною вартістю.	2	Іванов Станіслав	Лекція, дискусія, кейс-стаді
РАЗОМ:	Всього годин:	8		
	Всього кредитів ЄКТС:	0,3		

IX. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Тема 1. Практика оцінки нерухомості з комерційним потенціалом

Оцінка готелів : класифікація готелів, основні показники (загальний дохід готелю: дохід від продажу номерів, дохід від ресторанів- барів- банкетів, дохід від додаткових послуг, дохід від номерів; витрати на утримання номерного фонду, витрати на ресторани та бари, витрати на інші операційні служби, нерозподілені операційні витрати, прибутковість; завантаженість номерів, середня ціна за добу, дохід на доступний номер, валовий операційний прибуток, витрати на номер, рентабельність за EBITDA); термінологія, підбір методів, розгляд нюансів методології.

Оцінка складів: класифікація складів, основні показники (валове поглинання, нова пропозиція, вакантність, прайм орендна ставка, запитувана орендна ставка), ключові тренди, попит, пропозиція, прогноз; термінологія, підбір методів, розгляд нюансів методології.

Оцінка офісів: класифікація офісних центрів, основні типи покупців і підходи до оцінки (порівняльний та доходний), DCF чи пряма капіталізація, припущення та спеціальні припущення, SWOT аналіз, оцінка офісної будівлі при різних припущеннях; термінологія, підбір методів, розгляд нюансів методології.

Оцінка торгово-розважальних центрів: класифікація торгових центрів ULI (районні та місцеві ТРЦ, регіональні ТРЦ, спеціалізовані ТРЦ, змішані формати), основна інформація для оцінки ТРЦ (правовстановлюючі документи на будівлю, правовстановлюючі документи на землю, опис об'єкта з технічними характеристиками, технічний паспорт, звіт про технічний стан, фактичний рент-рол за минулий рік , прогнозний рент-рол на наступний рік, дані щодо фактичних додаткових доходів за останній рік, прогноз додаткових доходів на наступний рік, дані щодо фактичних комунальних витрат та їх компенсації за минулий рік, прогноз комунальних витрат та їх компенсації на наступний рік, дані щодо фактичних операційних витрат за минулий рік, прогноз операційних витрат на наступний рік, дані щодо фактичної вакантності за минулий рік, прогноз вакантності на наступний рік, дані щодо фактичних капітальних витрат за минулий рік, прогноз капітальних витрат на наступний рік); термінологія, підбір методів, розгляд нюансів методології.

Тема 2. Оцінка нерухомості доходним підходом .

Розгляд конкретних кейсів. Особливості оцінки під час військового стану, різна ставка дисконту.

Тема 3. Глибше про оренду і зв'язок з капітальною вартістю.

Розривні і нерозривні орендні контракти, компенсації за дострокове розірвання. OCR (Occupancy Cost Ratio). Відсоток від товарообігу.

Комбінована орендна ставка. Індексації орендних ставок. Степани. Контрактна орендна ставка. Ринкова орендна ставка. NOI. Алгоритм розрахунку NOI. Core method. ПДВ оренди і вплив на розрахунок капітальної вартості.

Компанії-прокладки (оптимізація доходу і ризик для нових власників).

Рент-рол (фактичний і прогнозний). Операційні витрати як додаткова орендна плата.

Ставки капіталізації для сусідніх країн (на прикладі рітейлу – Польща, Чехія, Румунія).

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: лекція, дискусія, аналіз конкретного кейсу.

X. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

- Лекційні блоки із детальним розглядом понять та хронології.
- Практичні кейси розрахунків
- Дискусії

XI. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ

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