

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України


«19» 08 2026 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Президент ПВНЗ
«Міжнародний інститут бізнесу»


Олександр САВЧЕНКО
«13» 08 2026 р.

**СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА НАВЧАННЯ
«ТРАНСФОРМАЦІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА:
НОВИЙ ПОГЛЯД НА ПОЛІПШЕННЯ, НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ТА ЯКІСТЬ»
(ЗА КНИГОЮ Я. МАРКУСА ТА Ю. СКОРОБОГАТОВА)»**

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Назва програми:	Спеціальна тематична програма навчання «Трансформація оцінки нерухомого майна: новий погляд на поліпшення невизначеності та якості» (за книгою Я. Маркуса та Ю. Скоробогатова):
Напрямок:	"Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них"
Рівень:	Програма підвищення кваліфікації (післядипломна освіта)
Рік розробки	2026
Документ, що видається	Сертифікат про навчання
Категорія слухачів	Оцінювачі, які мають кваліфікаційне свідоцтво (КСО) за напрямом "Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них, а також оцінювачі, які мають КСО за напрямом "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" за спеціалізацією 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) у тому числі земельних ділянок, та майнових прав і них"

II. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Форма навчання	Очна/Навчання у режимі відеоконференцв'язку
Загальний обсяг	8 академічних годин
Кількість кредитів ЄКТС	0,3 кредиту ЄКТС
Мінімальна/Максимальна кількість осіб у групі	10-60 осіб
Форма роботи	лекція, приклади, аналіз, кейс-стаді, обговорення, дискусія

III. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ

Організатор	ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу»
Місце проведення	вул. Старокиївська 10-Ф, м. Київ/платформа Zoom
Контактна особа:	Юрченко Ганна Андріївна, 067 561 79 84 hanna.yurchenko@mib.com.ua
Розробник програми:	Маркус Яков Ісаакович

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Методичне забезпечення:	Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали: Випуски Практики оцінки № 1-14.
-------------------------	--

V. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ

Спеціальну тематичну програму навчання «Трансформація оцінки нерухомого майна: новий погляд на поліпшення, невизначеність та якість» (за книгою Я. Маркуса та Ю. Скоробогатова) розроблено з метою поглиблення знань та вдосконалення практичних навичок фахівців у сфері оцінки нерухомості.

Програма охоплює ключові проблеми застосування класичних підходів до оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них, а також детальний розбір класифікації майна, формування структури Звітів, та алгоритмів розрахунку. Особливе місце в навчанні посідає філософський підхід до єдності і протиріч методичних підходів, статистичний аналіз отриманих результатів оцінки, системний аналіз недоліків Звітів, а також порівняння та співставлення звітів оцінювачів і висновків судових експертів

Спеціальна тематична програма навчання призначена для фахівців з оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав, які мають відповідне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача та прагнуть підвищити рівень майстерності

МЕТА: підвищення професійних навичок практикуючих оцінювачів шляхом опанування міжнародної сучасної термінології та поглибленого розуміння методології у відповідності з вимогами *IVS 2025*. Забезпечення детального аналізу розрахунків на базі реальних прикладів оцінки нерухомості для суттєвого покращення практики оцінки складної нерухомості, у тому числі *майнових комплексів*.

VI. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ

Після завершення слухач удосконалить:

- Уміння аналізувати результати в залежності від складу майна в т.ч. застосування різних видів вартості (справедлива, ринкова орендна плата тощо)
- Навички підготовки та використання вхідної та вихідної інформації.

VII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ)

Після завершення слухач вміє:

- готувати та використовувати вхідну та вихідну інформацію, використовуючи різні підходи;
- розрізняти **структуру та механізми функціонування ринку нерухомості**, зокрема комерційної, його сегментацію з потенціалом розвитку.

VIII. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладачі	Форма проведення
1	Тема 1. Класифікація поліпшень земельних ділянок: еволюція нормативної бази та специфічні сегменти ринку	1,5	Маркус Яків	Лекція, дискусія
2	Тема 2. Сучасний погляд на оцінку майна: методологічний синергізм, діалектичний підхід до філософії прийняття рішень	1,5	Маркус Яків	Лекція, дискусія

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладачі	Форма проведення
3	Тема 3. Відмінності оцінки: часовий фактор, ретроспектива та математична форма висновку	1,5	Маркус Яків	Лекція, дискусія, практична вправа
4	Тема 4. Невизначеність в оціночній діяльності: парадокси стандартів та природа ризиків	1,5	Маркус Яків	Лекція, дискусія
5	Тема 5. Контроль та критерії якості звітів: форми верифікації та інструменти оцінки	1,0	Маркус Яків	Лекція, дискусія, кейс-стаді
6	Тема 6. Сучасність: юридичні прецеденти, відповідальність оцінювача та експертне протистояння	1,0	Маркус Яків	Лекція, дискусія, кейс-стаді
	Всього годин:	8,0		
	Всього кредитів ЄКТС:	0,3		

IX. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Тема 1. Класифікація поліпшень земельних ділянок: еволюція нормативної бази та специфічні сегменти ринку

Класифікація об'єктів нерухомого майна відповідно до чинних національних класифікаторів.

Порівняльний аналіз у таблицях та виявлення ключових відмінностей між класифікаторами 2000 та 2023 років.

Методологічні підходи до ідентифікації та опису всіх видів житлової, промислової та комерційної нерухомості.

Особлива аналітична увага до трьох критичних видів майна:

- *промислово-складська забудова радянських часів — алгоритми врахування фізичного та економічного знецінення конструкцій;*
- *майновим комплексам — специфіка класифікації та методологічні рішення в умовах повної відсутності цієї категорії у національній базі даних;*
- *тимчасовим спорудам — виведення з «тіні» та інтеграція в ринковий аналіз об'єктів, які зазвичай випадають з поля зору практикуючих аналітиків.*

Тема 2. Сучасний погляд на оцінку майна: методологічний синергізм, діалектичний підхід до філософії прийняття рішень

Концептуальне переосмислення професії: чому оцінка майна сама по собі не є ізольованою наукою.

Міждисциплінарні зв'язки та використання в оціночній практиці фундаментальних надбань математики, метрології та статистики.

Філософія прийняття рішень оцінювачем: поєднання прикладних спеціальних знань із розумінням діалектичних закономірностей ринку.

Гнучка трансформація класичних підходів: неформальне та нешаблонне розуміння базових принципів оцінки, вибір адекватної бази оцінки та трансформація видів вартостей під реальні запити ринку, бухгалтерського обліку тощо.

Сучасний погляд на оцінку майна базується на ряді концептуальних положень, а саме:

- оцінка майна сама по собі не є наукою;
- оцінка користується надбанням різних галузевих наук – математики, метрології, та інших;
- всіх їх поєднує філософія прийняття рішень, де окрім спеціальних знань потрібно розуміння діалектичних закономірностей й серед них неформальне розуміння: принципів оцінки, бази оцінки, трансформації видів вартостей тощо.

Тема 3. Відмінності оцінки: часовий фактор, ретроспектива та математична форма висновку

Часовий вимір в оціночній діяльності: наявність та обґрунтування чіткої дати оцінки як обов'язкова умова легітимності звіту.

Порівняльний аналіз та методологічні відмінності між оцінкою на поточну дату та оцінкою, віддаленою від неї (ретроспективною).

Особливості ретроспективного аналізу історичних ринкових даних та моделювання поведінки суб'єктів ринку в минулому.

Математична форма представлення результатів ретроспективної оцінки: критерії вибору між традиційною «крапковою» (фіксованою) формою та сучасною інтервальною формою представлення вартості.

Тема 4. Невизначеність в оціночній діяльності: парадокси стандартів та природа ризиків

Критичний аналіз нормативного поля: чому національні та міжнародні стандарти оцінки не приділяють достатньо уваги питанням ринкової невизначеності.

Методологічний парадокс: формальна несумісність законодавчо задекларованого поняття «ринкова вартість» із фактором реальної ринкової невизначеності в кризових умовах.

Класифікація джерел виникнення невизначеності в процедурах оцінки:

- зовнішні причини — макроекономічна нестабільність, воєнні форс-мажори, депресивність та закритість ринку;
- суб'єктивні причини — обмеженість або суперечливість вихідних даних про об'єкт, експертні припущення та межі професійного судження оцінювача.

Тема 5. Контроль та критерії якості звітів: форми верифікації та інструменти оцінки

Організація системи контролю якості результатів оціночної діяльності перед регуляторами, замовниками та судом.

Комплексний аналіз трьох легітимних форм контролю якості звітів:

- Рецензія — перевірка на відповідність нормативно-правовим актам та базовим методикам.
- Повторна оцінка (дослідження, експертиза) — повне перерахування вартості та перевірка обґрунтованості розрахункових моделей.
- Консультативний висновок — експертна оцінка логіки звіту та виявлення прихованих методологічних помилок.

Порівняльна характеристика документів: чіткі умови практичного застосування, процедурні відмінності, переваги та недоліки кожного з видів контролю.

Тема 6. Сучасність: юридичні прецеденти, відповідальність оцінювача та експертне протистояння

Судова практика в оціночній діяльності: детальний розбір реальних прикладів та прецедентів оспорування результатів оцінки в судах.

Правові межі професії: визначення та диференціація міри цивільної, адміністративної та кримінальної відповідальності оцінювача за результати підписаного звіту.

Процесуальне та методологічне протистояння: «єдність і боротьба» судових експертиз (висновків експертів) та звітів оцінювачів у рамках майнових спорів, алгоритми захисту власної професійної позиції.

X. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

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

XI. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ

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