

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України

Наталія ПАНОВА

04 2026 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Президент ПВНЗ
«Міжнародний інститут бізнесу»

Олександр САВЧЕНКО

04 2026 р.

**СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА НАВЧАННЯ
«ІНСТРУМЕНТИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ: ПРАКТИКА ТА КЕЙСИ»**

Назва програми:

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Спеціальна тематична програма навчання
«Інструменти оцінки нерухомості: практика та кейси»
«Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»
програма підвищення кваліфікації (неформальна освіта)
2025 рік

Напрямок:

Рівень:

Рік розробки:

Документ, що видається:

Категорія слухачів:

Сертифікат про навчання
Оцінювачі, які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (КСО) за напрямом «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них», а також оцінювачі які мають КСО за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» за спеціалізацією 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»

Форма навчання:

Загальний обсяг:

Кількість кредитів ЄКТС

Мінімальна/максимальна

кількість осіб у групі:

Форми роботи:

II. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Очна / Навчання у режимі відеоконференцз'язку
8 академічних години
0,3 кредиту ЄКТС
8 – 60 осіб
Лекція, кейс-стаді, дискусія, ворк-шоп

Організатор:

Місце проведення:

Контактна особа:

Розробники програми

III. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ

ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу» (МІБ).

вул. Старокиївська 10-Ф, м. Київ / платформа Zoom

Юрченко Ганна Андріївна:

067 561 79 84, hanna.yurchenko@iib.com.ua

Коробко Олександр Олександрович, Нагул Ярослав Віталійович

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Методичне забезпечення:

Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали: шаблони (робочі таблиці, структура Звітів), завдання на практичне заняття

V. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ

Програма «Інструменти оцінки нерухомості: практика та кейси» розроблена з метою поглибленого вивчення витратного та порівняльного підходів в оцінці нерухомості та земельних ділянок у 2026 році. Основна увага приділяється поєднанню класичних методик розрахунку (вартості відтворення, заміщення та зносу) з інноваційними технологіями PropTech, Big Data та штучного інтелекту. Слухачі опанують інструменти предиктивної аналітики та геопросторового моделювання для формування об'єктивної вартості прав власності й користування земельними активами. Семінар спрямований на розвиток практичних навичок визначення параметрів оцінки в умовах високої мінливості ринку та забезпечення бездоганного документування звітів про оцінку.

Програма призначена для фахівців з оцінки, які мають відповідне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

VI. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ

Мета: формування у слухачів системного розуміння сучасного ринку нерухомості та розвитку практичних навичок його аналізу на основі класичних економічних підходів, інструментів PropTech, методів Big Data, геопросторового моделювання, предиктивної аналітики та елементів штучного інтелекту з метою прийняття обґрунтованих професійних рішень у сфері оцінки, інвестування, консалтингу та управління нерухомістю, напрацювання практичних навичок застосування витратного підходу для визначення вартості об'єктів нерухомого майна: розрахунок вартості заміщення та вартості відтворення, визначення та розрахунок зносу (знецінення) земельних поліпшень і належне документування припущень, джерел даних та розрахунків у звіті.

Програма спрямована на поєднання макроекономічного, мікроринкового, просторового та прогнозного аналізу для формування цілісної та об'єктивної ринкової картини об'єкта нерухомості в умовах високої мінливості ринку.

Основні завдання програми:

- **Опанування аналітичного інструментарію:** формування системного розуміння ринку через поєднання класичних підходів та інноваційних технологій (**PropTech, Big Data, ШІ, предиктивна аналітика**) для прийняття обґрунтованих рішень в оцінці та консалтингу.
- **Практичне застосування витратного підходу:** напрацювання навичок точного розрахунку вартості заміщення та відтворення, а також методології визначення всіх видів зносу (знецінення) земельних поліпшень.
- **Геопросторове моделювання:** використання ГІС-технологій та просторового аналізу для формування цілісної картини об'єкта в умовах мінливого ринку.
- **Професійна документація:** забезпечення належної верифікації джерел даних, документування припущень та обґрунтування розрахунків у звітах про оцінку згідно з міжнародними стандартами.
- **Синтез аналітики:** поєднання макро- та мікроринкового аналізу для виведення об'єктивної вартості активів у високоволатильному середовищі.

VII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ)

Після успішного завершення програми слухачі зможуть

- розуміти структуру та механізми функціонування ринку нерухомості, його сегментацію та циклічність;
- розрізняти довгострокові ринкові тренди та короткострокові флуктуації;
- класичним та сучасним методикам аналізу ринку нерухомості;
- принципам роботи PropTech-рішень, Big Data, геопросторового аналізу;
- основам предиктивної аналітики та застосування ШІ у сфері нерухомості;

- орієнтується у світових та українських практиках (Zillow, Redfin, Walk Score, ГІС Увекон).
- готувати аналітичні висновки для оцінки, консалтингу або інвестиційних рішень.
- обирати випадки, коли витратний підхід є доречним, та формувати структуру вхідних даних;
- розраховувати вартість заміщення або вартість відтворення та обґрунтовувати метод (метод прямого відтворення, метод заміщення, метод підсумовування);
- визначати та розраховувати знос (знецінення) без подвійного урахування;
- оформлювати ключові розкриття у звіті (база/дата оцінки, джерела, припущення, обмеження, логіка розрахунків).

VIII. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладачі	Форма проведення
1	Тема 1. Ринок нерухомості. Основні поняття.	1	Коробко Олександр	Лекція, дискусія
2	Тема 2. Сучасні підходи та інструменти (PropTech) в аналізі ринку нерухомості. Big Data та Геопросторове моделювання.	1	Коробко Олександр	Лекція, дискусія
3	Тема 3. Предиктивна аналітика та III: Зазирнути в майбутнє.	1	Коробко Олександр	Лекція, дискусія, практичні вправи
4	Тема 4. Синтез методів: Комплексна ринкова картина.	1	Коробко Олександр	Практичні вправи
5	Тема 5. Нормативна рамка та сфера застосування витратного підходу	1	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія, практичні вправи
6	Тема 6. Розрахунок вартості заміщення/відтворення	1	Нагул Ярослав	Лекція, міні-вправи
7	Тема 7. Знос (знецінення): види, розрахунки, доказовість	1	Нагул Ярослав	Лекція, міні-вправи
8	Тема 8. Інтегрований кейс (кейс-стаді та обговорення результатів)	1	Нагул Ярослав	Кейс-стаді
РАЗОМ:	Всього годин:	8		
	Всього кредитів ЄКТС:	0,3		

IX. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Тема 1. Ринок нерухомості. Основні поняття.

Сегментація ринку нерухомості. Особливості функціонування ринку нерухомості. Циклічність ринку нерухомості. Фактори попиту та пропозиції, що діють на ринку нерухомості. Тренди vs Флуктуації ринку нерухомості. Класичні методи аналізу ринку нерухомості.

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

Тема 2. Сучасні підходи та інструменти (PropTech) в аналізі ринку нерухомості. Big Data та Геопросторове моделювання.

Основні принципи такого аналізу можна узагальнити так:

Збір та акумуляція даних. Перший крок – масовий збір даних з різних джерел: оголошення про продаж і оренду, реєстри угод, демографічна та економічна статистика, дані картографії тощо.

Очищення та обробка (верифікація) даних. Видалення дублювання, екстремальних значень, некоректних записів – так званий «статистичний шум». Перевірка на актуальність та точність.

Геокодування та просторовий аналіз. Геокодування адрес або координат. Накладання різнорідних даних у вигляді шарів на карту (ціни, угоди, населення, інфраструктура тощо) та аналіз їх взаємозв'язку у просторі.

Візуалізація даних та моніторинг динаміки. Робота з Інтерактивними ГІС-панелями: накладання фільтрів (за часом, сегментом ринку, локацією) та отримання результату. бачити результат. Візуалізація та виявлення аномалії чи нових трендів.

Аналіз та прогнозування. Застосовання статистичних та математичних методів для поглибленого аналізу. Визначення залежностей між факторами: рівень доходів населення/ціни житла в різних районах, орендні ставки /кількість новобудов. Побудова прогностичних моделей.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: лекція, дискусія, практична робота.

Тема 3. Предиктивна аналітика та ШІ: Заирнути в майбутнє.

Предиктивна аналітика як інструмент для прогнозування майбутніх подій - цін та ринкових тенденцій.

Тенденцій світової практики:

Прогнозування цін та оцінка майна (AVM). Алгоритм Zestimate від Zillow. Розрахунок показника «пішохідної доступності» для кожного будинку за допомогою сервіса Walk Score від Redfin. Аналіз споживчого попиту і поведінки через інструменти геоаналітики: демографічні дані, рівень доходів, трафік, поведінкові патерни щодо конкретної території. Поглиблена ринкова аналітика та прогнозування трендів. ГІС Увекон як інструмент аналізу українського ринку нерухомості.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: лекція, дискусія, практична робота.

Тема 4. Синтез методів: Комплексна ринкова картина. Практичне заняття.

Посидання різних інструментів для формування об'ємної та об'єктивної картини стану об'єкта нерухомості:

Макро-огляд: Робота починається з аналізу загальних тенденцій у місті та регіоні. Для цього вивчаються останні аналітичні звіти ЛУН та дані Держстату, інтерактивний звіт ГІС Увекон. Це дозволяє зрозуміти, в якій фазі знаходиться ринок: зростання, стагнація чи падіння.

Мікро-аналіз (CMA): Далі проводиться детальний порівняльний аналіз для конкретного об'єкта. Використовуючи дані з DOM.RIA та OLX, «Калькулятор оцінювача» або «АРМ Аналітика» від ГІС Увекон підбираються найбільш релевантні аналоги. Ціни пропозиції обов'язково коригуються на основі власного досвіду щодо середнього торгу та термінів експозиції в даному сегменті.

Перевірка (Due Diligence): Паралельно з ринковим аналізом проводиться юридична перевірка. За допомогою ДРРП перевіряється власник та наявність обтяжень. Якщо об'єкт – приватний будинок, за допомогою Кадастрової карти (коли доступна) перевіряються параметри земельної ділянки.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: лекція, дискусія, практична робота.

Тема 5. Нормативна рамка та сфера застосування витратного підходу

Місце витратного підходу в системі методичних підходів, логіка "земля + поліпшення".

Коли витратний підхід є пріоритетним/доречним (обмежений ринок, спеціалізовані об'єкти тощо).

Вхідні дані: склад витрат, непрямі витрати, прибуток забудовника (як концепт), ПДВ/податки (де релевантно), дата оцінки, база вартості.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: лекція, + 3–5 контрольних запитань (усно).

Тема 6. Розрахунок вартості заміщення/відтворення

Вибір: вартість заміщення/відтворення (коли та яка доречна).

Основні методи розрахунку:

- ✓ метод прямого відтворення;
- ✓ метод заміщення;
- ✓ метод підсумовування.

Джерела даних по витратах: комерційні пропозиції/кошториси, публічні тендери, прайси/індекси, аналоги будівництва, локальні коефіцієнти.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: лекція, дискусія, міні-вправи.

Тема 7. Знос (знецінення): види, розрахунки, доказовість

Фізичний знос: ефективний вік / залишковий термін економічного життя, стан, усувається vs не усувається.

Функціональний знос: усувається vs не усувається (надлишкові/недостатні споживчі характеристики, планування, інженерія).

Економічний знос: ринкові фактори, капіталізація втрат.

Типові помилки: "подвійний" знос, некоректне змішування методів, відсутність доказовості та посилань на джерела.

Тема 8. Інтегрований кейс (кейс-стаді та обговорення результатів)

Кейс-стаді

X. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

- Лекційні блоки із детальним розглядом понять та хронології.
- Практичні кейси розрахунку різних видів прав користування земельною ділянкою.
- Дискусії
- Практичні вправи, міні-вправи
- Робота в командах.

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 кейсів, долученість до практичної роботи	Зараховано (із видачею сертифіката) / Не зараховано