

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України

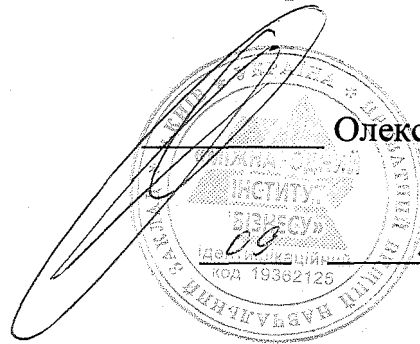


Наталія ПАНОВА

2026 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Президент ПВНЗ
«Міжнародний інститут бізнесу»



Олександр САВЧЕНКО

2026 р.

**ЗАГАЛЬНА ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ
«ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА
(НЕРУХОМОСТІ) ТА МАЙНОВИХ ПРАВ НА НИХ»**

Назва програми:

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Загальна професійна програма підвищення кваліфікації
«Особливості оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та
майнових прав на них»

Напрямок:

«Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»

Рівень:

програма підвищення кваліфікації (неформальна освіта)

Рік розробки:

2025 рік

Документ, що видається:

Сертифікат про навчання

Категорія слухачів:

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

Форма навчання:

II. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Очна / Навчання у режимі відеоконференцзв'язку

Загальний обсяг:

16 академічних години

Кількість кредитів ЄКТС:

0,5 кредиту ЄКТС

**Мінімальна/максимальна
кількість осіб у групі:**

8 – 60 осіб

Форми роботи:

Лекція, кейс-стаді, дискусія, ворк-шоп

Організатор:

III. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ
ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу» (МІБ)

Місце проведення:

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

Контактна особа:

Юрченко Ганна Андріївна, телефон: **067 561 79 84**,
hanna.yurchenko@iib.com.ua

Розробники програми:

Коробко Олександр Олександрович, Нагул Ярослав Віталійович,
Різник Олена Олександрівна, Заяць Віктор Мефодійович

Методичне забезпечення:

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали:
шаблони, структура Звіту про оцінку, робочі таблиці, Акти огляду
об'єктів

V. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ

Загальну професійну програму підвищення кваліфікації «Особливості оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них» розроблено з метою поглиблення знань та вдосконалення практичних навичок фахівців у сфері оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них. 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 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.

Програма призначена для фахівців з оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них, які мають відповідне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

VI. МЕТА ПРОГРАМИ

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;

Актуалізація й систематизація компетентностей слухачів щодо оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості), земель сільськогосподарського призначення, та майнових прав на них з фокусом на зміни та новації в національній і міжнародній рамці, з огляду на правовий режим, вимог до якості/достатності даних, вивчення практики застосування дохідного, порівняльного та майнового підходів в умовах війни, а також підходи міжнародної практики до розрахунку упущеної вигоди.

VII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ)

Після завершення слухач знає:

- структуру та механізми функціонування ринку нерухомості, його сегментацію та циклічність;
- відмінності між довгостроковими ринковими трендами та короткостроковими флуктуаціями;
- класичні та сучасні методики аналізу ринку нерухомості;

вміє:

- готувати аналітичні висновки для оцінки, консалтингу або інвестиційних рішень;
- формувати завдання на оцінку земельних ділянок сільськогосподарського використання: визначати мету оцінки, припущення, обмеження, достатність, достовірність і синергію вихідних даних;
- здійснювати загальний аналіз локальних ринків сільськогосподарських земель як передумови застосування методичних підходів та методів їх оцінки;
- формувати цілісну інформаційну базу оцінки стосовно окремих локальних ринків, структурувати наявну інформацію за групами зацікавлених учасників ринку та правовим режимом використання землі, формувати робочі інструменти аналізу та інтеграції даних, включаючи розрахункові таблиці, графіки динаміки ринкових показників тощо;
- враховувати вплив екологічних стандартів землекористування, мілітарних порушень земель та прав щодо них в реалізації відповідних цілей оцінки;

має навички:

- моделювати очікувані грошові потоки щодо земель сільськогосподарського використання з огляду на доступність і кон'юнктуру аграрних ринків, ринків виробничих засобів та характеристики оцінюваних ділянок, що обумовлюють можливості їх сільськогосподарського та альтернативного використання.
- 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	Викладач	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: Заирнути в майбутнє.	1	Коробко Олександр	Лекція, дискусія
4.	Тема 4. Синтез методів: Комплексна ринкова картина. Практичне заняття.	1	Коробко Олександр	Практична робота над кейсами
5.	Тема 5. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості.	1	Різник Олена	Лекція, дискусія
6.	Тема 6. Практика застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості.	1	Різник Олена	Лекція, практична робота над кейсами
7.	Тема 7. Нормативна рамка та сфера застосування витратного підходу	1	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія
8.	Тема 8. Розрахунок вартості заміщення/відтворення	1	Нагул Ярослав	Лекція, міні-вправи
9.	Тема 9. Знос (знецінення): види, розрахунки, доказовість	1	Нагул Ярослав	Лекція, дискусія
10.	Тема 10. Інтегрований кейс (кейс-стаді та обговорення результатів)	1	Нагул Ярослав	Дискусія, кейс-стаді
11.	Тема 11. Національна нормативна та методична база оцінки розрахунку прав на земельну ділянку. Основні методи оцінки прав на земельну ділянку за Міжнародними стандартами оцінки, інтеграція з національною нормативно-методичною базою.	2	Заяць Віктор	Дискусія, кейс-стаді
12.	Тема 12. Інституційна та методична база здійснення оцінки земельних	1	Заяць Віктор	Лекція, дискусія,

	ділянок сільськогосподарського використання, формування відповідної бази даних та сегментарний аналіз локальних їх ринків			кейс-стаді
13.	Тема 13. Застосування порівняльного (ринкового) підходу до оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання	1	Заяць Віктор	Лекція, дискусія, кейс-стаді
14.	Тема 14. Застосування дохідного підходу до оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання.	1	Заяць Віктор	Лекція, дискусія, кейс-стаді
15.	Тема 15. Застосування методичного підходу урахування витрат на земельні поліпшення.	1	Заяць Віктор	Лекція, дискусія, кейс-стаді
РАЗОМ:	Всього годин:	16		
	Всього кредитів ЄКТС:	0,5		

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, флуктуації ринку нерухомості. Класичні методики аналізу ринку нерухомості.

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.** Застосування 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.*

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.

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

Поєднання 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 ДРПП перевіряється власник та наявність обтяжень. Якщо об'єкт – приватний будинок, за допомогою Кадастрової карти (коли доступна) перевіряються параметри земельної ділянки.*

Тема 5. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості.

Основні передумови та проблеми використання порівняльного підходу в умовах війни.

Критерії відбору об'єктів-аналогів по основним ціноутворювальним факторам.

Аналіз методів порівняльного підходу для оцінки нерухомості з урахуванням особливостей оцінюваних об'єктів у Національних стандартах оцінки та Міжнародних стандартах оцінки.

Тема 6. Практика застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості.

Обґрунтування застосування коефіцієнтів коригування при оцінці нерухомості, особливості розрахунку коефіцієнтів коригування в умовах військового часу. Узгодження кінцевого результату розрахунку об'єкту оцінки в рамках порівняльного підходу.

Практичний кейс розрахунку деяких видів об'єктів нерухомості.

Тема 7. 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.

Тема 8. 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.

Практикум (частина): міні-вправа на структуру вартості заміщення (прямі/непрямі витрати) для умовного складу/офісу.

Тема 9. 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.

Практикум: розрахунок зносу для заданих введених (вік/стан/ремонт/ринкові фактори).

Тема 10. Інтегрований кейс (кейс-стаді та обговорення результатів)

Кейс-стаді (20 хв):

Слухач отримує короткий опис об'єкта (тип, площа, конструктив, інженерія, стан, дата оцінки), а також витратні параметри.

Завдання:

- 1) розрахувати вартість заміщення;
- 2) визначити і розрахувати знос;
- 3) сформувати підсумковий висновок витратного підходу;
- 4) перелічити 5 ключових розкриттів у звіті (джерела, припущення, обмеження, дата, метод).

Контроль (20 хв):

Перевірка підсумкової цифри/логіки кейсу, обговорення.

Тема 11. Національна нормативна та методична база оцінки розрахунку прав на земельну ділянку. Основні методи оцінки прав на земельну ділянку за Міжнародними стандартами оцінки, інтеграція з національною нормативно-методичною базою.

Класифікація прав, які виникають при користуванні земельною ділянкою, аналіз вихідної інформації для оцінки.

Вибір бази та методика розрахунку права постійного користування земельною ділянкою. Особливості оцінки вартості права постійного користування для передачі земельної ділянки під житлове будівництво.

Особливості розрахунку права вартості прав оренди: право орендаря та право орендодавця.

Практичний кейс розрахунку різних видів прав користування земельною ділянкою.

Тема 12. Інституційна та методична база здійснення оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання, формування відповідної бази даних та сегментарний аналіз локальних їх ринків

Національне законодавство та сучасна нормативно-правова база оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання та прав щодо них, її відповідність Міжнародним та Європейським стандартам оцінки.

Синергічне застосування вітчизняних та міжнародних вимог і стандартів при здійсненні оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання та прав щодо них – достатність та достовірність даних, їх відповідність меті оцінки та вимозі доказовості проміжних і остаточних висновків, формулювання та реалізація припущень, перевірка якості результатів.

Методична база оцінки земель, порушених в ході бойових дій, її застосування для різних цілей оцінки, включаючи доцільність відновлення земель, визначення грошового вираження шкоди та збитків, нанесених учасникам земельних відносин.

Джерела даних для оцінки сільськогосподарських земельних ділянок: договори, статистична та фінансова звітність суб'єктів землекористування, договори, публічні бази та доступні ринкові дані, забезпечення їх повноти, достовірності та релевантності.

Аналіз локального ринку сільськогосподарських земель, його зміст і вплив на вибір методичних підходів та методів оцінки.

Урахування екологічних обмежень і мілітарних порушень в оцінці земельних ділянок сільськогосподарського використання (практична частина).

Тема 13. Застосування порівняльного (ринкового) підходу до оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання

Основні умови застосування порівняльного підходу для оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання в Україні: фрагментарність ринку, вплив війни асиметричне інформування учасників, сегментна порівняльність ринкових об'єктів, відповідність баз та техніки порівняння.

Вибір подібних ділянок та прав як об'єктів ринкових угод: критерії відбору та фактори порівняння, обтрунтування виключень.

Критерії визначення коригувальних значень: ринкові, фізичні та правові фактори впливу на грошові потоки, дохідність використання та вартість землі.

Техніка коригування цін здійснених (очікуваних) угод та узгодження результатів включаючи: дати продажів та особливості місця розташування ділянок; характеристики, що впливають на продуктивність сільськогосподарського використання землі, відповідні витрати та доходи землекористувачів; умови укладання ринкових угод та впливи аграрних ринків (практична частина).

Тема 14. Застосування дохідного підходу до оцінки земельних ділянок сільськогосподарського використання.

Передумови релевантності застосування дохідного підходу до оцінки сільськогосподарських земель.

Припущення та обмеження при моделюванні грошових потоків для різних суб'єктів права на землю (власників, користувачів землі, учасників бюджетного процесу), узгодження моделі грошового потоку від землі з видом її вартості.

Техніка типологізації суб'єктів права на землю як передумова визначення ринкової її вартості: урахування історичних передумов, ринкових трендів та обмежень у виробничому використанні землі та розпорядженні нею як об'єктом власності.

Принцип розумного довгострокового використання землі та його реалізація при моделюванні грошових потоків щодо сільськогосподарського її використання.

Ставка дисконту та ставка капіталізації для землі: інформаційні джерела та підходи до вибору та визначення. Відповідність припущення про очікувану інвестором дохідність землі з сегментом та станом ринку; ризик волатильності ставки дисконту для сільськогосподарського використання землі – ендегенні та екзогенні передумови. Непряма капіталізація – передумови та техніка реалізації в оцінці сільськогосподарських земель.

Ринкова та неринкові види вартості землі: вихідні припущення, взаємозв'язок, передумови сегментації та співвідношення.

Застосування дохідного підходу до оцінки землі, порушеної в ході бойових дій (практична частина).

Тема 15. Застосування методичного підходу урахування витрат на земельні поліпшення.

Передумови застосування підходу урахування витрат на земельні поліпшення – їх наявність та/або доцільність з погляду аналізу можливих видів використання. Меліоровані землі як об'єкт застосування методичного підходу.

Методи реалізації підходу урахування витрат на земельні поліпшення – інформаційна база та інвестиційна складова згідно національних нормативних вимог, Міжнародних та Європейських стандартів оцінки. Визначення меліорованих земель Євростатом – практичні наслідки для оцінки сільськогосподарських земель.

Оцінка поточної вартості відновлення окремих груп капітальних поліпшень землі (будівель, споруд, багаторічних насаджень тощо) та відповідна інтерпретація методів реалізації методичного підходу.

Вплив війни при оцінці порушених ділянок з капітальними поліпшеннями землі та наслідки для висновків про доцільність їх відновлення (практична частина).

X. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

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

IX. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ

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