

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України

Наталія ПАНОВА

«03» червня 2026 року

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Перший віцепрезидент
Національного університету
«Києво-Могилянська академія»
Денис АЗАРОВ

«19» травня 2026 року

СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧІВ «ОСНОВИ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ.

Назва програми	СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧІВ «ОСНОВИ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА»
Напрямок	Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них
Рівень	Програма підвищення кваліфікації (неформальна освіта)
Рік розробки	2026 рік
Документ, що видається	Власний освітній документ програм професійної та неперервної освіти Національного університету «Києво-Могилянська академія» – Сертифікат про навчання
Категорія слухачів	Оцінювачі, які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (КСО): - за напрямом «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них», - за напрямом 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізацією м межах напрямку 1.1. «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них».
Форма навчання	Очна / Навчання у режимі відеоконференцзв'язку
Загальний обсяг	10 годин, в тому числі: 8 аудиторних годин і 2 години самостійної роботи

Кількість кредитів ЄКТС	0,3 кредита ЄКТС
Мінімальна/максимальна кількість осіб у групі	10 – 60 осіб
Форми роботи	Лекції, дискусії
Організатор	Національний університет «Києво-Могилянська академія» (НаУКМА)
Місце проведення	Конференц-зала № 306 або 7 корпус НаУКМА, ауд. 401/zoom 04070, вул. Волоська, 12/4, Київ
Контактна особа	ЖЕЛЯБОВСЬКА Яна Олегівна +380660064911
Розробник програми / Викладач	МАКСИМОВ Степан Йосипович, СЕРДЮКОВА Інна Василівна, КОВТУНЕНКО Анна Володимирівна, АНДРЕЄВ Андрій Володимирович Викладачі у подальшому забезпечуватиме консультативний супровід слухачів, надаватиме практичні роз'яснення застосування методичних підходів, аналізу вихідних даних, оформлення результатів оцінки та вирішення типових практичних питань, що виникають у процесі професійної діяльності. Консультативний супровід забезпечуватиметься шляхом надання письмових консультацій у разі звернення слухачів до викладачів електронною поштою.
Методичне забезпечення	Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали: структура звіту, шаблони, робочі таблиці, акти огляду, джерела інформації та ін.

II. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ.

Спеціальна тематична програма навчання оцінювачів «ОСНОВИ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА» присвячена фундаментальним та інноваційним аспектам оціночної діяльності. Вона досліджує генезис вартості від класичної школи економіки до неокласичного синтезу. Розглядає часову вартість грошей: економічний зміст та необхідність дисконтування у фінансових розрахунках, базові складові елементи, методи визначення безризикової ставки та премій за ризик, ідентифікацію ризиків сегмента нерухомого майна та алгоритми їх інтеграції у ставку, понятійні відмінності між ставками, сфери застосування, метод ринкової екстракції, математичні співвідношення та схеми повернення капіталу за методами Рінга, Інвуда та Хоскальда. Проводить аналіз трьох основних видів прав на майно згідно з міжнародною практикою. Вивчає імперативні вимоги МСО до структури, змісту та прозорості звіту про оцінку. Розглядає суттєві та спеціальні припущення, правила їхнього узгодження із замовником,

методологію врахування комерційної привабливості об'єктів під час моделювання вартості, ієрархію майнових прав та її безпосередній вплив на підсумковий результат оцінки. Програма надає економічне та юридичне трактування девелоперських проєктів і незавершеного будівництва. Розтлумачує застосування специфічних припущень для об'єктів на стадії проектування чи реконструкції, особливості реалізації витратного підходу та детальний алгоритм методу залишку, розрахунок вартості завершеного об'єкта, кошторису витрат та прибутку девелопера, специфіку розрахунку заставної вартості незавершених об'єктів для цілей кредитування. Розкриває місце та роль штучного інтелекту (ШІ) в оптимізації процесів сучасної оцінки, технології автоматизованого масового оцінювання (AVM), нейромереж та Big Data. Надає практичні приклади аналізу ринку, прогнозування орендних ставок та розпізнавання стану об'єктів по фото, обмеження ШІ, проблеми «чорної скриньки», ризики викривлення даних та питання кібербезпеки, а також практичні рекомендації щодо інтеграції ШІ-інструментів у щоденну роботу оцінювача.

III. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ.

Метою програми є формування у слухачів цілісної системи теоретичних знань та практичних навичок у сфері оцінки нерухомого майна шляхом інтеграції класичних економічних теорій, вимог Міжнародних стандартів оцінки (МСО) та сучасних цифрових технологій штучного інтелекту.

Основні завдання програми:

- вивчити еволюцію теорії вартості від класичної школи (А. Сміт, Д. Рікардо, Д. С. Мілль) до неокласичного синтезу А. Маршалла;
- зрозуміти концептуальні засади формування трьох класичних підходів до оцінки майна;
- ознайомитися із сучасною трансформацією поняття ринкової вартості;
- проаналізувати спільні риси та розбіжності у визначенні вартостей між Національними та Міжнародними стандартами оцінки;
- освоїти економічну сутність та фінансовий зміст ставок дисконту і капіталізації;
- вивчити алгоритми розрахунку безризикової ставки та методи врахування специфічних ризиків нерухомості;
- опанувати методи розрахунку ставки капіталізації (зокрема, метод ринкової екстракції та моделі Інвуда, Хоскальда, Рінгу);
- розглянути вимоги стандарту МСО 400 щодо ієрархії та оцінки різних видів прав у нерухомому майні;
- засвоїти структуру та обов'язкові елементи звіту про оцінку відповідно до МСО.
- навчитися формулювати та узгоджувати спеціальні й суттєві припущення при оцінці об'єктів;
- вивчити специфіку стандарту МСО 410 щодо оцінки майна з потенціалом розвитку;
- освоїти метод залишку, розрахунок витрат на будівництво та прибутку девелопера;
- дослідити роль та ключові технології штучного інтелекту (ШІ) в сучасній оціночній діяльності;

- визначити переваги, обмеження та ризики впровадження ІІІ при автоматизації оцінки нерухомості.

ІV. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ І СПЕЦІАЛЬНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ.

За результатами навчання слухачі повинні:

- знати внесок А. Сміта, Д. Рікардо, Дж. С. Мілля та А. Маршалла;
- розуміти класифікацію спільних та відмінних рис дефініцій вартості у вітчизняній та міжнародній методологіях;
- вміти розраховувати ставку дисконту на основі кумулятивного методу та оцінки комерційних ризиків нерухомості;
- знаходити математичне співвідношення між ставками капіталізації та дисконту в різних ринкових умовах;
- складати розділи звіту про оцінку прав власності та користування нерухомим майном відповідно до МСО 400;
- обчислювати вартість завершені розбитком нерухомості, витрати на будівництво та заставну вартість об'єкта;
- застосовувати метод залишку для визначення вартості земельних ділянок або об'єктів під реконструкцію за МСО 410;
- використовувати інструменти ІІІ для збору ринкових даних та прогнозування вартості майна, враховуючи технологічні ризики.

Спеціальні компетентності. Слухачі набудуть здатність:

- аналізувати еволюцію теорій вартості та інтегрувати класичні й неокласичні підходи;
- розрізняти й застосовувати концепції вартості згідно з Міжнародними (МСО) та Національними стандартами оцінки;
- обґрунтовувати складові ставки дисконту та розраховувати безризикову ставку з урахуванням специфічних ризиків нерухомості;
- моделювати ставку капіталізації методами ринкової екстракції, Рінгу, Інвуду та Хоскальду;
- ідентифікувати й оцінювати ієрархію прав на нерухоме майно згідно з вимогами стандарту МСО 400;
- формулювати суттєві та спеціальні припущення при складанні звітів про оцінку майна;
- оцінювати нерухомість із потенціалом розвитку методом залишку та визначати прибуток девелопера за МСО 410;
- інтегрувати технології штучного інтелекту для автоматизації розрахунків та аналізу великих даних у сфері оцінки.

V. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ.

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Форма проведення
1	Тема 1. Теорія вартості та теорія оцінки.	1,0	Лекція / дискусія
2	Тема 2. Сутність ставок дисконту та ставок капіталізації.	2,0	Лекція / дискусія
3.	Тема 3. МСО 400. Права в нерухомому майні.	1,0	Лекція / дискусія
4.	Тема 4. МСО 410. Нерухоме майно з потенціалом розвитку.	2,0	Лекція / дискусія
5.	Тема 5. Застосування штучного інтелекту при оцінці нерухомості.	2,0	Лекція / дискусія / практичне заняття
РАЗОМ:			
	Всього годин (аудиторних):		8,0
	Самостійна робота слухачів:		2,0
	Всього кредитів ЄКТС:		0,3

VI. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Тема 1. Теорія вартості та теорія оцінки.

Розвиток теорії вартості. Класична школа, Адам Сміт - родоначальник витратного підходу. Давід Рікардо - розробник теорії ренти. Джон Стюарт Мілль про зв'язок майнового права з вартістю. Неокласичний синтез Альфреда Маршалла і формування трьох загальноприйнятих підходів для визначення вартості. Сучасна теорія оцінки. Трансформація поняття ринкової вартості. Спільність та відмінність понять вартостей в Міжнародних та Національних стандартах.

Тема 2. Сутність ставок дисконту та ставок капіталізації.

Необхідність застосування ставки дисконту в фінансових розрахунках. Складові ставки дисконту. Безризикова ставка дисконту та способи її розрахунку. Основні ризики, що притаманні нерухомості та способи їх врахування у величині ставки дисконту. Ставка капіталізації, її відмінність від ставки дисконту. Розрахунок ставки капіталізації методом екстракції даних з ринку. Випадки співвідношень між ставкою дисконту і ставкою капіталізації (рівності, відмінності на деяку константу, ставка капіталізації по Інвуду, Хоскальду, Рінгу).

Тема 3. МСО 400. Права в нерухомому майні.

Три основні види права в нерухомому майні. Відповідність оцінки МСО. Що повинно бути відображено у звіті про оцінку. Приклади спеціальних припущень, які необхідно

узгодити та підтвердити. Врахування комерційного потенціалу об'єктів нерухомого майна. Ієрархія прав у нерухомому майні.

Тема 4. МСО 410. Нерухоме майно з потенціалом розвитку.

Трактування нерухомого майна з потенціалом розвитку. Суттєві та спеціальні припущення, які використовуються під час оцінки нерухомого майна з потенціалом розвитку. Особливості застосування витратного підходу до нерухомого майна з потенціалом розвитку. Метод залишку. Вартість завершеної розвитком нерухомості. Витрати на будівництво. Прибуток девелопера. Заставна вартість у випадку застави нерухомого майна з потенціалом розвитку.

Тема 5. Застосування штучного інтелекту при оцінці нерухомості.

Вступ. Роль штучного інтелекту (ШІ) в сучасній оцінці нерухомості. Основні технології ШІ в оцінці нерухомості. Практичне застосування та приклади. Переваги, обмеження, ризики. Підсумки та практичні рекомендації.

VII. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ.

- Лекційні заняття.
- Дискусійні модулі з розбором практики та спірних питань.
- Практичні заняття.
- Аналіз фрагментів звітів, таблиць, вихідних даних і типових помилок.

VIII. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ.

Вид контролю	Форма проведення	Шкала оцінювання
Поточний контроль	Присутність на заняттях, активна участь в обговореннях, розв'язання кейсів та виконання вправ.	Зараховано / Не зараховано
Підсумковий контроль	Тест	Зарахування тесту - 70% правильних відповідей

Після успішного складання всіх видів контролю, слухач отримує сертифікат національного університету «Києво-Могилянська академія» про завершення навчання за загальною професійною програмою підвищення кваліфікації оцінювачів «Загальні і спеціальні питання оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та майнових прав на них», про що видається відповідний наказ президента НаУКМА, копія якого передається до Фонду державного майна України.