

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України


Наталія ПАНОВА

«03» червня 2026 року

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Перший віцепрезидент
Національного університету
«Кієво-Могилянська академія»


Денис АЗАРОВ

«19» травня 2026 року

**СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ
ОЦІНЮВАЧІВ «МАЙБУТНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (МОН)
ТА ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА (ОНБ): СПЕЦИФІКА
ІДЕНТИФІКАЦІЇ, МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА АЛГОРИТМ РОЗРАХУНКУ»**

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ.

Назва програми	СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА НАВЧАННЯ ОЦІНЮВАЧІВ «МАЙБУТНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (МОН) ТА ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА (ОНБ): СПЕЦИФІКА ІДЕНТИФІКАЦІЇ, МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА АЛГОРИТМ РОЗРАХУНКУ»
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 «Кієво-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 спеціалізаціями в 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 Викладач 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 викладача 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 «МАЙБУТНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (МОН) ТА ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА (ОНБ): СПЕЦИФІКА ІДЕНТИФІКАЦІЇ, МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА АЛГОРИТМ РОЗРАХУНКУ» присвячена особливостям оцінки майбутніх об'єктів нерухомого майна (МОН) та об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) як специфічних об'єктів оцінки. У межах навчання розглядатимуться питання ідентифікації таких об'єктів, аналізу їх

правового статусу, ступеня будівельної готовності, вихідної документації та фактичного стану виконання будівельних робіт. Особливу увагу буде приділено практичному застосуванню методичних підходів до оцінки, визначенню витрат на завершення будівництва, оцінці ризиків реалізації проекту та формуванню алгоритму розрахунку вартості МОН та ОНБ. Тема орієнтована на підвищення практичних компетентностей оцінювачів у сфері оцінки складних об'єктів нерухомості.

III. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ.

Поглиблення професійних знань та практичних навичок оцінювачів щодо ідентифікації, аналізу та визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомого майна та об'єктів незавершеного будівництва враховуючи вимоги законодавства.

Основні завдання:

- розглянути правові та методичні особливості оцінки МОН та ОНБ;
- сформулювати навички ідентифікації об'єктів та аналізу вихідних даних;
- опрацювати підходи до визначення ступеня готовності об'єкта та витрат на добудову;
- дослідити особливості застосування витратного, порівняльного та дохідного підходів;
- відпрацювати алгоритм розрахунку вартості МОН та ОНБ на практичних прикладах;
- розглянути типові помилки та ризики під час оцінки таких об'єктів.

IV. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ І СПЕЦІАЛЬНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ.

Оновлення, поглиблення знань та досвіду оцінювача, отримання додаткових знань та навичок. За результатами навчання слухачі повинні:

- знати нормативно-правові та методичні засади оцінки МОН та ОНБ, а також особливості їх правового статусу;
- розуміти особливості ідентифікації МОН та ОНБ та аналізу вихідної документації;
- вміти визначати ступінь будівельної готовності та оцінювати фактичний стан об'єкта;
- застосовувати витратний, порівняльний і дохідний підходи при оцінці МОН та ОНБ;
- визначати витрати на створення та добудову об'єкта, аналізувати ринкові умови й ризики;
- формувати алгоритм визначення вартості та узгоджувати результати оцінки;
- складати, оформлювати та реєструвати звіти про оцінку відповідно до вимог законодавства.

Спеціальні компетентності. Слухачі набувають здатності:

- застосовувати нормативно-правові вимоги у сфері оцінки МОН та ОНБ;
- аналізувати дозвільну, технічну, проектну та правовстановлюючу документацію;
- визначати ступінь готовності та вартість МОН та ОНБ;
- обирати й обґрунтовувати методичні підходи до оцінки;
- враховувати ризики реалізації проектів та ринкові фактори;
- професійно оформлювати результати оцінки та працювати з Єдиною базою даних звітів про оцінку.

V. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ.

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Форма проведення
1	Тема 1. Нормативно-правове регулювання оцінки МОН та ОНБ. Правовий статус і особливості ідентифікації об'єктів	1,0	Лекція
2	Тема 2. Аналіз вихідних даних: дозвільна, проектна, технічна та правостановлююча документація.	1,0	Лекція
3.	Тема 3. Визначення ступеня будівельної готовності та оцінка фактичного стану виконаних робіт.	1,0	Лекція / практичне заняття
4.	Тема 4. Формування витрат на створення та добудову об'єкта. Оцінка понесених витрат.	1,0	Лекція / практичне заняття
5.	Тема 5. Практичне застосування витратного підходу при оцінці МОН та ОНБ	1,0	Практичне заняття
6.	Тема 6. Особливості застосування порівняльного та дохідного підходів. Аналіз ринкових умов і ризиків реалізації проекту	1,0	Лекція / практичне заняття
7.	Тема 7. Алгоритм визначення вартості МОН та ОНБ: послідовність дій, узгодження результатів, типові помилки	1,0	Лекція / практичне заняття
8.	Тема 8. Внесення та реєстрація звітів про оцінку МОН та ОНБ до Єдиної бази даних звітів про оцінку. Розбір практичних кейсів та обговорення проблемних питань оцінки МОН та ОНБ	1,0	Практичне заняття / дискусія
РАЗОМ:	Всього годин (аудиторних):		8,0
	Самостійна робота слухачів:		2,0
	Всього кредитів ЄКТС:		0,3

VI. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Тема 1. Нормативно-правове регулювання оцінки МОН та ОНБ. Правовий статус і особливості ідентифікації об'єктів

Поняття майбутніх об'єктів нерухомого майна (МОН) та об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) у системі нормативно-правового регулювання. Особливості правового статусу МОН та ОНБ. Особливості правового статусу об'єктів на різних стадіях

будівництва. Ідентифікація МОН та ОНБ як об'єктів оцінки. Аналіз прав на земельну ділянку, дозвільної документації та документів, що підтверджують право на виконання будівельних робіт. Типові проблемні питання під час ідентифікації об'єктів.

Тема 2. Аналіз вихідних даних: дозвільна, проєктна, технічна та правовстановлююча документація

Склад і характеристика вихідних даних, необхідних для проведення оцінки МОН та ОНБ. Аналіз дозвільної документації у сфері будівництва. Проєктна та кошторисна документація як джерело інформації для оцінки. Технічна документація та її значення для визначення фізичного стану об'єкта. Правовстановлюючі документи на об'єкт та земельну ділянку. Перевірка повноти, актуальності та достовірності вихідних даних. Особливості роботи оцінювача за умов недостатності або суперечності документації.

Тема 3. Визначення ступеня будівельної готовності та оцінка фактичного стану виконаних робіт

Поняття ступеня будівельної готовності та методичні підходи до його визначення. Оцінка фактичного стану виконаних будівельних робіт. Використання технічної та кошторисної документації під час аналізу ступеня готовності об'єкта. Визначення фізичного зносу та технічного стану конструктивних елементів. Практичні приклади визначення ступеня готовності МОН та ОНБ. Типові помилки при встановленні фактичного стану об'єкта.

Тема 4. Формування витрат на створення та добудову об'єкта. Оцінка понесених витрат

Підходи до визначення витрат на створення та завершення будівництва об'єкта. Структура витрат у процесі реалізації будівельного проєкту. Аналіз фактично понесених витрат та джерел їх підтвердження. Особливості врахування інфляційних процесів, зміни вартості будівельних матеріалів та робіт. Визначення витрат на добудову об'єкта з урахуванням поточних ринкових умов. Практичні приклади розрахунку витрат на завершення будівництва.

Тема 5. Практичне застосування витратного підходу при оцінці МОН та ОНБ.

Особливості застосування витратного підходу до оцінки МОН та ОНБ. Вибір методів визначення вартості відтворення та заміщення. Розрахунок вартості виконаних будівельних робіт і залишкової вартості об'єкта. Урахування фізичного, функціонального та зовнішнього зносу. Практичне виконання розрахунків за витратним підходом на прикладах об'єктів різного ступеня готовності. Аналіз типових помилок при застосуванні витратного підходу.

Тема 6. Особливості застосування порівняльного та дохідного підходів. Аналіз ринкових умов і ризиків реалізації проєкту.

Можливості та обмеження застосування порівняльного підходу до оцінки МОН та ОНБ. Вибір та аналіз об'єктів порівняння. Особливості застосування дохідного підходу до оцінки інвестиційно привабливих об'єктів. Аналіз ринкових умов, попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Оцінка ризиків реалізації будівельного проєкту та їх впливу на вартість об'єкта. Практичні приклади застосування порівняльного та дохідного підходів.

Тема 7. Алгоритм визначення вартості МОН та ОНБ: послідовність дій, узгодження результатів, типові помилки

Формування послідовного алгоритму проведення оцінки МОН та ОНБ. Визначення етапів роботи оцінювача від аналізу вихідних даних до складання звіту про оцінку. Узгодження результатів, отриманих за різними методичними підходами. Вибір найбільш обґрунтованого результату оцінки. Типові методичні та практичні помилки під час оцінки МОН та ОНБ. Практичний розбір алгоритмів визначення вартості на прикладах.

Тема 8. Внесення та реєстрація звітів про оцінку МОН та ОНБ до Єдиної бази даних звітів про оцінку. Розбір практичних кейсів та обговорення проблемних питань оцінки МОН та ОНБ

Порядок внесення та реєстрації звітів про оцінку МОН та ОНБ до Єдиної бази даних звітів про оцінку. Особливості заповнення інформації щодо специфічних об'єктів оцінки. Типові помилки при реєстрації звітів та способи їх усунення. Практичний розгляд кейсів оцінки МОН та ОНБ різного функціонального призначення та ступеня готовності. Обговорення проблемних питань, що виникають у професійній діяльності оцінювачів, та практики їх вирішення.

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 «Кієво-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.