

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України

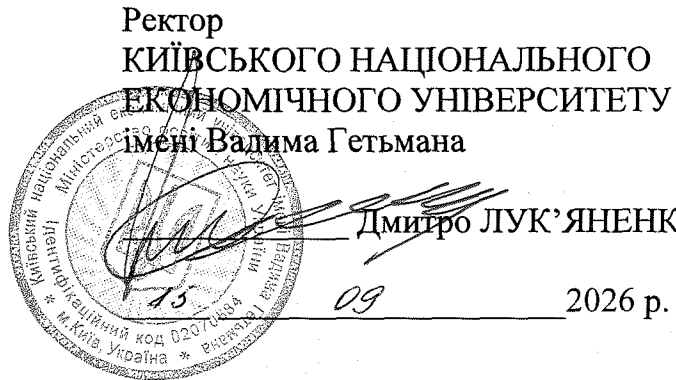


Ганна МАТИС

2026 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Вченою радою Університету
Протокол № 10 від 30.06. 2026 р.



Ректор
КИЇВСЬКОГО НАЦІОНАЛЬНОГО
ЕКОНОМІЧНОГО УНІВЕРСИТЕТУ
імені Володимира Гетьмана

Дмитро ЛУК'ЯНЕНКО

2026 р.

ЗАГАЛЬНА ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ «ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА (НЕРУХОМОСТІ) ТА ПРАВ НА НИХ»

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Назва програми: Загальна професійна програма підвищення кваліфікації «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»

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

Рівень: програма підвищення кваліфікації (неформальна освіта)

Рік розробки: 2026 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», та спеціалізацією в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них», всі зацікавлені

II. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Форма(и) навчання: очна/ навчання у режимі відеоконференцзв'язу **Загальний**

обсяг: 12 академічних годин

Кількість кредитів ЄКТС: 0,4 кредиту ЄКТС

Мінімальна/максимальна кількість осіб у групі: 10 – 50 осіб

Форми роботи: лекції, презентації, тематичні дискусії, аналіз ситуацій

III. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ

Організатор: Навчально-науковий Інститут бізнес-освіти імені Анатолія Поручника Київського національного економічного університету імені Володимира Гетьмана

Місце проведення: вул. Юрія Іллєнка, буд. 81 (метро Лук'янівська), м. Київ / платформа ZOOM

Контактна особа: Надія Баріда, телефон: +38(097)3117755
Nbarida@ukr.net; barida.nadija@kneu.edu.ua
ibo@kneu.edu.ua

Розробники програми:

Надія Баріда, к.е.н., доцент, доцент кафедри банківської справи та страхування, КНЕУ імені Вадима Гетьмана;
Ірина Іванова, Заслужений експерт-оцінювач УТО, REV
Олександр Драпіковський, Заслужений експерт-оцінювач УТО, REV

Наталія Фесан, експерт-оцінювач,

Михайло Фурсович, експерт-оцінювач

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Методичне забезпечення: Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали: шаблони, робочі таблиці.

V. АНАТОЦІЯ ПРОГРАМИ

Основними видами занять з підвищення кваліфікації є лекції та практичні заняття.

Лекція — основна форма проведення навчальних занять, призначених для засвоєння теоретичного матеріалу.

Практичне заняття — це форма навчального заняття, за якої викладач організує детальний розгляд слухачами окремих теоретичних положень навчальної дисципліни та формує вміння й навички їх практичного застосування шляхом індивідуального виконання слухачем сформульованих завдань. Проведення практичного заняття ґрунтується на попередньо підготовленому методичному матеріалі для виявлення ступеня оволодіння слухачами необхідними теоретичними положеннями, наборі завдань різної складності для розв'язування їх слухачами на занятті.

VI. МЕТА ПРОГРАМИ

Враховуючи вплив оціночної діяльності на процес прийняття економічних і фінансових рішень власниками майна, до особи оцінювача висуваються вимоги сумлінності, компетентності, і безсторонності.

Для доброчесності процесу оцінки важливо, щоб ті, хто покладається на результати оцінки, були впевнені, що ці результати надаються оцінювачами, які мають відповідну освіту, досвід, навички та діють компетентно.

Підтримання професійної компетентності оцінювачем має здійснюватися протягом усієї кар'єри, у тому числі шляхом безперервного підвищення кваліфікації, щоб не завдавати шкоди своїм клієнтам, громадськості, своїй професії та оціночній спільноті загалом.

Програма підвищення кваліфікації «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них» націлена на отримання актуальних для слухачів матеріалів про економічні процеси, пов'язані з об'єктами та суб'єктами ринку нерухомості, оволодіння новітніми вимогами щодо змісту, функцій і завдань оціночної діяльності, а також ознайомлення з новими технологіями, методами та техніками оцінки нерухомого майна.

VII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНТНОСТІ)

Після проходження програми підвищення кваліфікації слухачі повинні:

знати: сучасні засади дослідження об'єктів нерухомого майна та ринків, на яких ці об'єкти представлені, передумови та види вартості, принципи моделювання грошових потоків;

вміти: формувати завдання на проведення оцінки; обирати подібні об'єкти та аналізувати порівнянні дані, застосовувати методи та моделі ринкового, дохідного та витратного підходів до оцінювання та аналізувати отримані результати, формувати оціночне судження та за необхідністю публічно представляти результати оцінювання;

володіти: сучасними навичками здійснення аналізу об'єкту оцінки та його ринкового середовища, здійснення коригувань та розрахунку розміру поправок, побудови та діагностики регресійних моделей, застосування явної та неявної техніки прямої та

непрямої капіталізації, побудови моделей дисконтування грошових потоків, обчислення різних видів знецінення;

демонструвати: розуміння етичних принципів чесності, об'єктивності, компетентності, конфіденційності та професійної поведінки, усвідомлення меж власної компетенції, вміння командної роботи.

У процесі участі у програмі підвищення кваліфікації слухачі мають:

скласти чітке уявлення про нерухоме майно як об'єкт оцінки, а також про методичний апарат аналізу та оцінки різних типів нерухомого майна та майнових прав;

оволодіти новими підходами щодо аналізу, моделювання і прогнозування розвитку та формування вартості об'єктів оцінки;

розуміти особливості різних способів оцінювання майна та майнових прав;

навчитися використовувати апарат логічного та статистичного аналізу під час проведення оцінки;

оволодіти навичками практичного застосування методів та моделей оцінювання.

VIII. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладач	Форма проведення
Модуль 1. Оцінка нерухомого майна та сфери її застосування				
Тема 1.	Призначення і функції оцінки нерухомості	0,5	Надія Баріда, Ірина Іванова, Олександр Драпиковський, Наталія Фесан, Михайло Фурсович	Лекція, дискусія
Тема 2.	Методичне забезпечення оціночної діяльності. Міжнародні і національні стандарти оцінки	1	Надія Баріда, Ірина Іванова, Олександр Драпиковський, Наталія Фесан, Михайло Фурсович	Лекція, дискусія
Тема 3.	Етичні норми професійної оціночної діяльності	1	Надія Баріда, Ірина Іванова, Олександр Драпиковський, Наталія Фесан, Михайло Фурсович	Лекція, дискусія
Модуль 2. Фінансовий аналіз девелопменту об'єктів нерухомого майна				
Тема 1.	Компоненти моделі грошових потоків для нерухомості, що підлягає розвитку	1	Надія Баріда, Ірина Іванова, Олександр Драпиковський, Наталія Фесан	Лекція, дискусія
Тема 2.	Використання кошторисної документації в оцінці нерухомого майна	1	Надія Баріда, Ірина Іванова, Олександр Драпиковський, Наталія Фесан	Лекція, дискусія

Тема 3.	Визначення вартості розвиненої нерухомості при заданій нормі прибутку девелопера	1	Надія Барида, Ірина Іванова, Олександр Драпіковський Наталія Фесан	Лекція, дискусія, практична робота
Тема 4.	Обчислення прибутку девелопера, прийнятного з точки зору учасників ринку	1	Надія Барида, Ірина Іванова, Олександр Драпіковський Наталія Фесан	Лекція, дискусія, практична робота
Тема 5	Метод опціонів в оцінці нерухомості, що підлягає розвитку	1,5	Надія Барида, Ірина Іванова, Олександр Драпіковський Наталія Фесан	Лекція, дискусія, практична робота
Модуль 3. Оцінка об'єктів нерухомого майна публічного сектору				
Тема 1.	Джерела отримання даних (вхідних даних) та відповідальність за них	1	Надія Барида, Ірина Іванова, Олександр Драпіковський Наталія Фесан	Лекція, дискусія
Тема 2.	Спеціальні припущення, які необхідно узгодити та підтвердити. Екологічні, соціальні та управлінські фактори	1	Надія Барида, Ірина Іванова, Олександр Драпіковський Наталія Фесан	Лекція, дискусія
Тема 3.	Визначення залишкової вартості заміщення	2	Надія Барида, Ірина Іванова, Олександр Драпіковський Наталія Фесан	Лекція, дискусія, практична робота
РАЗОМ:	Всього годин:	12		
	Всього кредитів ЄКТС	0,4		

X. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

Модуль 1. Оцінка нерухомого майна та сфери її застосування

Тема 1. Призначення і функції оцінки нерухомості.

Призначення й функції оцінки нерухомості. Правові основи оцінки нерухомості й здійснення професійної оціночної діяльності.

Тема 2. Методичне забезпечення оціночної діяльності. Міжнародні і національні стандарти оцінки.

Методичне забезпечення оціночної діяльності. Міжнародні й національні стандарти оцінки. Мета розробки та впровадження стандартів оцінки Етичні норми професійної оціночної діяльності.

Тема 3. Етичні норми професійної оціночної діяльності.

Дотримання стандартів оцінки — невід'ємна складова етичних норм професійної діяльності, так само, як і кодекс поведінки є складовою стандартів оцінки.

Модуль 2. Фінансовий аналіз девелопменту об'єктів нерухомого майна

Тема 1. Компоненти моделі грошових потоків для нерухомості, що підлягає розвитку.

Витрати на придбання нерухомості, що підлягає розвитку, регулярні витрати - платежі за виконані протягом строку розвитку підрядні роботи, глибина рівень дохідності - процентна ставка, що відображає інтерес інвестора та інтерес девелопера.

Тема 2. Використання кошторисної документації в оцінці нерухомого майна.

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва; локальний кошторисний розрахунок – на окремі види будівельних; об'єктний кошторисний розрахунок – на кожний об'єкт будівництва.

Тема 3. Визначення вартості розвиненої нерухомості при заданій нормі прибутку девелопера.

Прибуток девелопера, на який розраховує покупець землі за прийняття ризиків, пов'язаних з плануванням, поліпшенням та реалізацією прав на завершену розвитком нерухомість.

Тема 4. Обчислення прибутку девелопера, прийнятного з точки зору учасників ринку.

Прибуток девелопера на капітал, вкладений в підрядні роботи; прибуток девелопера на капітал, вкладений в придбання землі.

Тема 5. Метод опціонів в оцінці нерухомості, що підлягає розвитку.

Модель Блека-Шоулза доцільна для визначення вартості землі при високій волатильності доходу від її використання; біноміальна модель (модель Тітмана), – для визначення оптимальної інтенсивності використання землі в ситуації інверсії найкращого та найбільш ефективного використання; модель Самуельсона-МакКіна – для визначення вартості сподівання як елементу ринкової вартості, що відбиває очікування учасників ринку на можливу зміну існуючого юридично дозволеного використання в майбутньому.

Модуль 3. Оцінка об'єктів нерухомого майна публічного сектору

Тема 1. Джерела отримання даних (вхідних даних) та відповідальність за них.

Основне джерело порівняних даних (цін купівлі-продажу, оренди, підрядних робіт, рівнів дохідності і прибутковості) є ринкова інформація, що є необхідним ринковим свідченням (доказом) та відображенням очікувань і припущень учасників ринку.

Тема 2. Спеціальні припущення, які необхідно узгодити та підтвердити. Екологічні, соціальні та управлінські фактори.

Спеціальні припущення – припущення стосовно фактів, які відрізняються від тих, що існують на дату оцінки: прийняття вакантного стану, коли майно надано в оренду; оцінка на основі передбачуваної зміни щодо дозволеного використання, яке відрізняється від фактичного; припущення щодо бази оцінки майна, пошкодженого пожежею; особливі припущення під час оцінки нерухомості з комерційним потенціалом.

Тема 3. Визначення залишкової вартості заміщення.

Метод залишкової вартості заміщення. Основні поняття витратного підходу: вартість землі; витрати коштів та часу на заміну (відтворення) земельних поліпшень, сучасні еквівалентні поліпшення, знецінення земельних поліпшень, зміна вартості землі. Сукупне знецінення земельних поліпшень та його причини: фізичний знос, функціональна та економічна (зовнішня) застарілість.

Х. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

- ✓ Тематичні модулі з розгорнутим розглядом дефініцій
- ✓ Практичні роботи
- ✓ Дискусії

XI. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ

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