ПОГОДЖУЮ
Заступник Голови
Фонду державного майна України

М.П. Ганна МАТИС

"02" 11 2026 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО
на засіданні Вченої ради
СНУ ім. В.Даля
Протокол №14 від
16.07.2026 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ
Ректор Східноукраїнського
національного університету
імені Володимира Даля

М.П. Олексій ЦЕЛІЩЕВ

"20" 09 2026 р.

СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА НАВЧАННЯ НА ТЕМУ: «ОСНОВИ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

І. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Назва програми:	Спеціальна тематична програма навчання «Основи вартісної оцінки нерухомого майна»
Напрям:	«Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»
Рівень:	програма підвищення кваліфікації (неформальна освіта)
Рік розробки:	2026 р.
Документ, що видається:	Сертифікат про навчання за програмою
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 не отримали КСО нового зразка, але мають КСО старого зразка за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізацією 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них» і повинні пройти підвищення кваліфікації за новою процедурою.

ІІ. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Форма навчання:	Очна/навчання у режимі відеоконференцзв'язку
Загальний обсяг:	8 академічних годин
Кількість кредитів ЄКТС:	0,3 кредиту ЄКТС
Мінімальна/максимальна кількість осіб у групі:	10 – 90 осіб
Форми роботи:	Лекція, дискусія, практичні заняття, обмін досвідом

ІІІ. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ

Організатор:	СНУ ім. В.Даля
Місце проведення:	вул. Брайчевського, 17, м. Київ / платформа Zoom
Контактна особа:	Ольшанський Олександр Вікторович, телефон: 050-328-71-38, uni@.snu.edu.ua
Розробники програми:	Олександр ОЛЬШАНСЬКИЙ, професор; Степан МАКСИМОВ, професор; Ольга МАСЛОШ, доцент; Анна КОВТУНЕНКО, член Експертної Ради УТО; Андрій АНДРЄЄВ, Голова Експертної Ради ВАФО, доцент.

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Методичне забезпечення: Презентації викладу лекцій. Роздаткові матеріали: презентації лекцій, нові законодавчі та нормативно-правові документи.

V. 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.

VI. ВИКЛАДЕННЯ МАТЕРІАЛУ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладач	Форма проведення
1.	Тема 1. Теорія вартості та теорія оцінки.	2	Олександр ОЛЬШАНСЬКИЙ	Лекція, дискусія
2.	Тема 2. Сутність ставок дисконту та ставок капіталізації.	3	Степан МАКСИМОВ Анна КОВТУНЕНКО	Лекція, дискусія
3.	Тема 3. МСО 400. Права в нерухомому майні.	1	Ольга МАСЛОШ	Лекція, дискусія
4.	Тема 4. МСО 410. Нерухоме майно з потенціалом розвитку.	1	Анна КОВТУНЕНКО	Лекція, дискусія
5.	Тема 5. Застосування штучного інтелекту при оцінці нерухомості.	1	Андрій АНДРЄЄВ	Лекція, дискусія
Разом:	**Всього годин:**	**8**		
	Всього кредитів ЄКТС:	**0,3**		

VII. МЕТА ПРОГРАМИ

Метою програми є: систематизація знань з основ вартості оцінки майна, зокрема нерухомості. Акцент у програмі зроблено на розуміння фундаментальних параметрів, які є визначальними при проведенні вартісної оцінки. Еталоном методології з оцінки є Міжнародні стандарти оцінки. Засвоєння слухачами стандартів з оцінки нерухомого майна дасть можливість проводити оцінку нерухомого майна на високому професійному рівні.

VIII. ФОРМИ ВИКЛАДЕННЯ МАТЕРІАЛУ

- Лекції.
- Практичні заняття.
- Дискусії.

IX. КОНТРОЛЬ УЧАСТІ СЛУХАЧІВ В ОСВОЄННІ ПРОГРАМИ

- Контроль відвідування лекцій.
- Контроль засвоєння матеріалу.
- Прийняття рішення про: видачу Сертифіката/відмову в видачі Сертифіката.