

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України

Наталія ПАНОВА

«21» липня 2026 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Президент ПВНЗ
«Міжнародний інститут бізнесу»

Олександр САВЧЕНКО

«09» липня 2026 р.

**СПЕЦІАЛЬНА ТЕМАТИЧНА ПРОГРАМА НАВЧАННЯ
«ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВІЙНИ: РИНКОВИЙ АНАЛІЗ,
РЕТРОСПЕКТИВНА ОЦІНКА ТА МІЖНАРОДНА ПРАКТИКА ВИРІШЕННЯ
МАЙНОВИХ СПОРІВ»**

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Назва програми:	Спеціальна тематична програма навчання "Оцінка нерухомості в умовах війни: ринковий аналіз, ретроспективна оцінка та міжнародна практика вирішення майнових спорів"
Напрямок:	"Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них"
Рівень:	Програма підвищення кваліфікації (післядипломна освіта)
Рік розробки	2026
Документ, що видається	Сертифікат про навчання
Категорія слухачів	Оцінювачі, які мають кваліфікаційне свідоцтво (КСО) за напрямом "Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них, а також оцінювачі, які мають КСО за напрямом "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"

II. ОБСЯГ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Форма навчання	Очна/Навчання у режимі відеоконференцз'язку
Загальний обсяг	8 академічних годин
Кількість кредитів ЄКТС	0,3 кредиту ЄКТС
Мінімальна/Максимальна кількість осіб у групі	8-60 осіб
Форма роботи	лекція, кейс-стаді, дискусія, ворк-шоп

III. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА КОНТАКТНІ ДАНІ

Організатор	ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу»
Місце проведення	вул. Старокиївська 10-Ф, м. Київ/платформа Zoom
Контактна особа:	Юрченко Ганна Андріївна, 067 561 79 84 hanna.yurchenko@mib.com.ua
Розробники програми:	Сімонова Людмила Миколаївна, Букресєва Ольга Анатоліївна, Пол Рей Томас

IV. РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Методичне забезпечення:	Презентації з основними тезами та схемами. Роздаткові матеріали: Шаблони (робочі таблиці, структура Звітів), практичне заняття з лектором та відвіди на тестові питання.
-------------------------	--

V. АНОТАЦІЯ ПРОГРАМИ

Програма «Оцінка нерухомості в умовах війни: ринковий аналіз, ретроспективна оцінка та міжнародна практика вирішення майнових спорів» присвячена сучасним підходам до оцінки нерухомості в умовах воєнного стану, трансформації ринків нерухомості та впливу війни, яку веде Україна, на формування вартості активів.

Особливу увагу приділено:

- аналізу нерухомості та динаміці факторів, які впливають на ціноутворення;
- використанню фактичних цін та цін пропонування;
- ретроспективній оцінці;
- оцінці активів на окупованих територіях;
- практиці міжнародних судових процесів;
- застосуванню МСО-2025 оцінки, як помічника в оцінці в кризових ситуаціях.
- використанню інструментів штучного інтелекту в роботі оцінювача.

Програма розроблена з метою поглибленого вивчення ринків нерухомості та впливу війни на нерухомість з урахуванням релокації підприємств на західну частину України, зміни цін, на які впливають фактори, які не мали значення в довоєнні часи, систематизація цих факторів, як для житлової, так і комерційної нерухомості. Слухачі опанують інструменти аналізу ринків нерухомості різних видів, і яким чином змінюються ціни на нерухомість в умовах війни, особливо з точки зору фактичних угод, інформацію про які сьогодні можливо віднайти. Аналіз Найбільш Ефективного Використання земельних ділянок буде розглянутий з точки зору юридично дозволеної забудови земельної ділянки під житлову або комерційну нерухомість. Також буде розглянуто підходи до ретроспективної оцінки, яка стає все більш витребуваною для майна, що залишилось на окупованих територіях, а також для судових позовів. Будуть розглянуті практичні кейси ретроспективної оцінки об'єктів нерухомості Приватбанку, такий як стадіон, які лектор захищав в суді Лондона. В той же час, всі матеріали будуть мати практичну прив'язку до оцінки нерухомості відповідно до Міжнародних стандартів оцінки, оскільки в часи великих змін ринків і їх переформатування, особливо важливо розуміти ті вимоги, які закладені в стандартах. Програма також розбере особливості відображення ринкової вартості нерухомості у фінансовій звітності компаній.

Особливості програми:

- програма включає гостьову лекцію американського професора та експерта-свідка у міжнародних судових процесах, яка проводиться англійською мовою з перекладом українською мовою;
- практичний досвід підготовки експертних висновків для міжнародних судових та арбітражних спорів;
- ретроспективна оцінка нерухомості для міжнародних судових процесів;
- оцінка нерухомості на тимчасово окупованих територіях;
- використання архівних джерел інформації, ринкових баз даних та інструментів штучного інтелекту в діяльності оцінювача;
- практичні приклади застосування штучного інтелекту, приклади складання промптів для формування баз аналогів, аналізу ринку та підготовки аналітичних матеріалів.

VI. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ

Мета – формування сучасних компетенцій щодо:

- аналізу ринків;
- застосування МСО-2025;
- ретроспективної оцінки;
- міжнародної судової практики;
- використання ІІІ.

Основні завдання програми:

- аналіз ринків;
- застосування МСО-2025;
- використання фактичних угод;
- застосування ІІІ;
- аналіз НЕВ;
- міжнародні судові кейси;
- ретроспективна оцінка;
- окуповані території.

VII. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ (ПРОФЕСІЙНІ КОМПЕТЕНЦІЇ)

Після успішного завершення програми слухачі зможуть:

- Аналізувати ринки нерухомості під час війни, особливо нові фактори, що впливають на вартість нерухомості в світлі Міжнародних стандартів оцінки;
- Користуватись фактичними угодами та співставляти їх ціни із цінами пропозицій;
- Зможуть аналізувати Найбільш ефективне використання з урахуванням тріади функціонального призначення територій, використання земельної ділянки та технічних кодів відповідних будівель;
- Зрозуміти що може і що не може штучний інтелект і як його доцільно застосовувати;
- Критично ставитись до інформації, яку надає штучний інтелект, перевіряти цю інформацію, показувати ІІІ його помилки, що вимагає від нього більш прискіпливого ставлення до промптів, та слідувати в цьому питанні рекомендаціям МСО -2025;
- Покращити навички з оцінки порівняльним та дохідним підходом комерційної нерухомості, із врахуванням ринкових показників фактичних цін та цін пропозицій;
- Краще розуміти як готувати звіти і підбирати дані і представляти звіти для Міжнародних судових процесів;
- Реально аналізувати НЕВ на можливість забудови ділянок з урахуванням всіх вимог законодавства, а не просто казати, що НЕВ відповідає поточному використанню після переписування стандартів у Звіт;
- Розуміти і застосовувати підходи ретроспективної оцінки та оцінки на окупованих територіях;
- Надавати поради замовникам щодо відображення результатів оцінки нерухомості у фінансовій звітності підприємства. Присутність на всіх заняттях, активна участь в

обговореннях та дискусіях, перевірка правильності логіки/розрахунку кейсу, участь в тестуванні.

VIII. СТРУКТУРА ПРОГРАМИ

№ З/П	Назва теми	Кількість годин	Викладачі	Форма проведення
1	Тема 1. Ринки нерухомості в умовах війни та нові фактори формування вартості. Загальний огляд ситуації та аналіз локальних ринків як важливий розділ звіту.	1	Сімонова Л.М.	Лекція, дискусія
2	Тема 2. Міжнародні стандарти оцінки в умовах воєнного стану: нові вимоги до оцінки: склад робіт або технічне завдання на оцінку, контроль якості оцінки, дані та вхідні дані, ведення документації, тощо. Використання генеративного ШІ відповідно до МСО-2025.	1	Сімонова Л.М.	Лекція, дискусія
3	Тема 3. Ринкові дані в оцінці нерухомості: аналіз угод, пропозицій та можливості застосування штучного інтелекту.	1	Сімонова Л.М.	Лекція, дискусія
4	Тема 4. Аналіз НЕВ з урахуванням дозволених видів будівництва або реконструкції нерухомості	1	Букреева О.А.	Лекція, дискусія, практичні приклади.
5	Тема 5. Ретроспективна оцінка: рекомендації до підготовки оціночного звіту для Міжнародних судів: розділи звітів і Додатки	1	Сімонова Л.М.	Лекція, дискусія, практичні приклади.
6	Тема 6. Практичні кейси оцінки об'єктів ПриватБанку у міжнародних судових процесах	1	Пол Р. Томас (з перекладачем)	Лекція, дискусія, практичні приклади.
7	Тема 7. Оцінка нерухомості на окупованих територіях та визначення збитків від експропріації активів	1	Сімонова Л.М.	Лекція, дискусія, практичні приклади.
8	Тема 8. Оцінка нерухомості для цілей фінансової звітності: практичні аспекти застосування МСФЗ. Практичні приклади і задачі. Внутрішнє тестування засвоєного матеріалу.	1	Сімонова Л.М.	Кейс-стаді

IX. ЗМІСТ ПРОГРАМИ

**Тема 1 Ринки нерухомості в умовах війни та нові фактори формування вартості.
Загальний огляд ситуації та аналіз локальних ринків як важливий розділ звіту.**

Аналіз поточної ситуації в економіці та її вплив на ринки нерухомості. Аналіз того, як змінились вимоги покупців до нерухомості в різних сегментах: житлової офісної, комерційної, особливості безпекових вимог у всіх сегментах: наявність сховища, безперервного постачання послуг, типу будівель. Обґрунтування коригувань на особливості вимог, які змінились. Як розкривати у звіті вплив параметрів безпеки на вартість нерухомості. Приклади для загальних та локальних оглядів загальної ситуації і ринків нерухомості і джерела, яким можна довіряти: сайт Нацбанку, сайти МВФ та світового банку і інші. Розкриття цього аналізу у Звіті з оцінки. До обговорення будуть запропоновані такі питання:

- зміна структури попиту;
- релокація бізнесу;
- вплив безпекових факторів;
- просторова трансформація ринків;
- ліквідність активів;
- нові ризики ринку;
- зміна премії за ризик.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практична робота.

Тема 2. Міжнародні стандарти оцінки в умовах воєнного стану: нові вимоги до оцінки:

- склад робіт або технічне завдання на оцінку;
- контроль якості оцінки;
- дані та вхідні дані;
- ведення документації,
- вимоги щодо ІІІ;
- ESG та інші вимоги MCO-2025.

Вимоги MCO-2025 до складу робіт або технічне завдання на оцінку – обов'язкова складова Звіту з оцінки, який складається відповідно MCO-2025. Інші обов'язкові вимоги: вимоги must і should, різниця між ними. Включення питань мети та методології оцінки до складу робіт з оцінки. Нова вимога: розкриття контролю якості і її відображення в Звіті про оцінку. Різниця між рецензією та контролем якості. Нові вимоги щодо інспекції активів, зокрема нерухомості. Вимоги до Звіту при застосуванні штучного інтелекту. Відображення у Звіті з оцінки вхідних даних та документації для виконання вимог до процедур оцінки. Не дуже нове ESG, але банки все більше звертають на нього увагу.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практична робота.

Тема 3. Ринкові дані в оцінці нерухомості: аналіз угод, пропозицій та можливості застосування штучного інтелекту

Вимоги МСО щодо цін фактичних угод та цін пропонування. Верифікація цін пропонування цінами фактичних угод. Платні сайти, на яких можна знайти дані фактичних угод, їх пошук за допомогою ШІ, практичні приклади пошуку. Аналіз цін фактичних угод. Середні і медіанні ціни – чим краще користуватись? Аналіз поправок та результатів після коригувань. Аналіз орендних ставок – пропонування та фактичні угоди. Практичне використання штучного інтелекту в діяльності оцінювача нерухомості:

- формування баз аналогів;
- очищення даних;
- пошук угод;
- перевірка джерел;
- автоматизація аналізу;
- створення промптів.

Практичні приклади промптів для аналізу ринку нерухомості, створення ексел файлу даних за допомогою ШІ і їх аналіз. Написання промптів:

- промпт для пошуку аналогів;
- промпт для аналізу ринку;
- промпт для перевірки угод;
- промпт для формування бази даних;
- промпт для ретроспективної оцінки;
- промпт для аналізу НЕВ;
- промпт для написання та аналізу розділу звіту.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практичне заняття.

Тема 4. Аналіз найбільш ефективного використання: правові, містобудівні та економічні аспекти на етапі укладання угод.

Яка мета аналізу дозволеності певного використання земельних ділянок при визначенні НЕВ?

Зміна парадигми: від цільового призначення до комплексного аналізу. Тріада цифрової істини просторових даних. Нова архітектура допустимого використання. Реінжиніринг критеріїв НЕВ. Розширений правовий аналіз трансформації об'єкта. Ієрархія джерел містобудівної істини. Змінна воєнного стану: Математика змінюється, логіка залишається.

Алгоритм НЕВ - Фаза I: Просторовий та правовий аудит.

Алгоритм НЕВ - Фаза II: Сценарії та економіка.

Практика: Приклади вирішення нормативних колізій.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми: Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практична робота.

Тема 5. Ретроспективна оцінка: стандарти, джерела інформації та практика міжнародного арбітражу

Особливості ретроспективної оцінки та підготовка Звіту до судового розгляду:

- доказова база;
- Звіт та додатки до Звіту;
- фото і огляд об'єкту;
- аналіз ринків на дату оцінки – переміщуємось у машині часу.

Вимоги стандартів до ретроспективної оцінки. Джерела інформації на дату оцінки. Чи є сенс робити огляд/інспекцію активів, адже вони могли змінитись? Які стандарти застосовувати для ретроспективної оцінки? Які припущення необхідно прийняти? Складання звіту для арбітражного або інвестиційного суду. Оформлення документів, документальне підтвердження використаної інформації. Нумерація сторінок, таблиць малюнків, фотографій, перелік таблиць і малюнків, практичні приклади.

Використання ІІІ в ретроспективній оцінці

- пошук архівних даних;
- систематизація інформації;
- формування доказової бази;
- аналіз історичних оголошень;
- робота з Wayback Machine;
- підготовка додатків до експертного звіту.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практична робота.

Тема 6. Практичні кейси оцінки об'єктів ПриватБанку у міжнародних судових процесах

Процедура слухань в Міжнародних судах. Підготовка звітів з оцінки для суду в Лондоні. Ознайомлення та критика Звітів, наданих опонентами. Оцінка стадіону ФК «Дніпро»: різниця між оцінкою, виконаною для колишніх власників банку і оцінкою, виконаною для суду. Основні проблеми оцінки для колишніх власників. Використання в оцінці ринкових даних. Доказова база.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практична робота.

Тема 7. Оцінка нерухомості на окупованих територіях та визначення збитків від експропріації активів.

Основний принцип оцінки майна, яке експропрійоване відповідно до підходів міжнародного арбітражу. Чи можна використовувати аналоги окупантів? Пошук аналогів на дату експропріації, в т.ч. за допомогою ШІ, створення власних архівів даних.

- дистанційні джерела інформації;
- супутникові дані;
- використання ШІ для збору та структурування інформації.

Визначення ринкової вартості на дату оцінки. Індксація вартості на дату подачі судового позову, методи індексації та компаундування. Особливості оцінки експропрійованих активів в Криму і на інших окупованих територіях. Складання Звіту з оцінки експропрійованих активів.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- демонстрація джерел даних;
- практична робота.

Тема 8. Оцінка нерухомості для цілей фінансової звітності: розподіл ринкової вартості між будівлями та обладнанням із різними строками корисного використання, практичні аспекти оцінки для МСФЗ (25 хвилин). Внутрішнє тестування засвоєного матеріалу (25 хвилин).

Алокація ринкової вартості серед активів, які складають об'єкт нерухомості, вимоги МСО. Практичні аспекти розподілу ринкової вартості між компонентами активів відповідно до вимог МСФЗ.

Тестування: по 2-3 питання по кожній темі.

Форма проведення навчальних занять та методи навчання, які дозволяють розкрити зміст теми:

- інтерактивна лекція;
- дискусія;
- аналіз кейсів;
- тестування.

Х. ФОРМИ ТА МЕТОДИ НАВЧАННЯ

- Інтерактивна лекція.
- Практичні кейси.
- Демонстрація джерел даних
- Дискусії з розбором практики та спірних питань.
- Аналіз кейсів.
- Тестування.

ХІ. ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ ТА КРИТЕРІЇ

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