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.

ЗАГАЛЬНА ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧІВ ЗА НАПРЯМОМ 1 «ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА (НЕРУХОМОСТІ) ТА ПРАВ НА НИХ» НА ТЕМУ: «СПЕЦІАЛЬНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА (НЕРУХОМОСТІ) ТА ПРАВ НА НИХ»

І. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОГРАМУ

Назва програми:	Загальна професійна програма підвищення кваліфікації «Спеціальні питання оцінки об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»
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:	16 академічних годин
Кількість кредитів ЄКТС:	0,5 кредиту ЄКТС
Мінімальна/максимальна кількість осіб у групі:	15 – 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; Інна СЕРДЮКОВА, доцент, президент ВАФО; 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. Вибрані питання оцінки за витратним підходом.

Глосарій Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». Послідовність оціночних процедур при оцінці земельних ділянок, що містять земельні поліпшення або земельних поліпшень в рамках витратного підходу. Визначення вартості за понесеними витратами, методи визначення величини витрат. Знецінення витрат з часом, зі зміною потреб, зовнішніх умов. Терміни експлуатації нерухомості: термін корисної та економічної служби, нормативний, фактичний та дійсний вік. Підприємницький прибуток та способи його розрахунку. Особливості застосування витратного підходу при визначенні величини збитку, в тому числі, відповідно до Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності.

Тема 2. Метод дисконтованих грошових потоків та метод прямої капіталізації.

Сутність методу дисконтованих грошових потоків. Формула прямої капіталізації. Ставка дисконту, ставка капіталізації та їх зв'язок. Ставка капіталізації по Гордону, Рінгу, Інвуду, Хоскольду. Чистий операційний дохід та етапи його розрахунку. Відмінність чистого операційного доходу від грошових потоків на власний та інвестований капітал.

Тема 3. Порівняльний підхід: Методи оцінки та розрахунку коригувань цін об'єктів порівняння.

Метод прямого та попарного порівняння продаж. Метод рентного мультиплікатора. Типи поправок (коригувань) до об'єктів порівняння та послідовність їх застосування. Розрахунок знижок на торг, на масштаб, на стан. Врахування прав на земельну ділянку, на якій розташовані земельні поліпшення. Приклади обрахунку коригування на місцерозташування. Узгодження результатів оцінки.

Тема 4. Оцінка об'єктів нерухомості з комерційним потенціалом.

Основи оцінки об'єктів з комерційним потенціалом. Оцінка сонячних електростанцій. Оцінка автозаправних комплексів. Оцінка елеваторів. Оцінка олійножирових комбінатів. Оцінка готелів, концертних залів, фітнес клубів, закладів харчування, салонів краси.

Тема 5. Вартість земельної ділянки та прав на неї.

Нормативна та експертна грошова оцінка земельних ділянок (ЗД). Методи оцінки ЗД: зіставлення цін продажу, капіталізації чистого доходу, залишку для землі, розподілення доходу, розвитку (можливого використання). Розрахунок вартості часткових прав на ЗД: права користування, права оренди, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію. Вартість земельних паїв: для власника, для орендаря.

Тема 6. Особливості оцінки незавершених будівництвом об'єктів нерухомості.

Вихідні дані для оцінки об'єктів незавершених будівництвом. Пріоритет застосування методичних підходів. Вплив зносу (фізичного, функціонального та економічного) на вели-

чину вартості. Залежність вартості об'єкта незавершеного будівництвом від прав на земельну ділянку, на якій він розташований.

Тема 7. Оцінка майбутніх об'єктів нерухомості.
Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Об'єкти спеціального майнового права. Відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва (майбутнього об'єкта нерухомості (МОН)). Визначення вартості МОН. Коригування об'єктів порівняння, які є МОН.

Тема 8. Застосування штучного інтелекту при оцінці нерухомості.

Вступ. Роль штучного інтелекту (ШІ) в сучасній оцінці нерухомості. Основні технології ШІ, що застосовуються в оцінці. Практичне застосування ШІ в оцінці нерухомості. Переваги, ризики, обмеження та нормативні аспекти. Практична робота та кейси. Підсумок.

VI. ВИКЛАДЕННЯ МАТЕРІАЛУ

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	Викладач	Форма проведення
1.	Тема 1. Вибрані питання оцінки за витратним підходом.	2	Інна СЕРДЮКОВА	Лекція, дискусія
2.	Тема 2. Метод дисконтованих грошових потоків та метод прямої капіталізації.	2	Степан МАКСИМОВ	Лекція, дискусія
3.	Тема 3. Порівняльний підхід: Методи оцінки та розрахунку коригувань цін об'єктів порівняння.	2	Ольга МАСЛОШ	Лекція, дискусія
4.	Тема 4. Оцінка об'єктів нерухомості з комерційним потенціалом.	2	Степан МАКСИМОВ	Лекція, дискусія
5.	Тема 5. Вартість земельної ділянки та прав на неї.	3	Степан МАКСИМОВ Анна КОВТУНЕНКО	Лекція, дискусія
6.	Тема 6. Особливості оцінки незавершених будівництвом об'єктів нерухомості.	1	Інна СЕРДЮКОВА	Лекція, дискусія
7.	Тема 7. Оцінка майбутніх об'єктів нерухомості.	1	Степан МАКСИМОВ	Лекція, дискусія
8.	Тема 8. Застосування штучного інтелекту при оцінці нерухомості.	3	Андрій АНДРЄЄВ	Лекція, дискусія, практична робота та кейси
Разом:	**Всього годин:**	**16**		
	Всього кредитів ЄКТС:	**0,5**		

VII. МЕТА ПРОГРАМИ

Метою програми є: поглиблене вивчення актуальних питань з оцінки нерухомого майна. Особливу увагу в програмі приділено етапам оцінки земельних ділянок та прав, що пов'язані з ними, оцінки майбутніх об'єктів нерухомого майна та об'єктів незавершеного будівництва. Засвоєння слухачами викладених в програмі питань сприятиме проведенню оцінки 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.