

ПИТАННЯ

**для складання кваліфікаційного іспиту за
напрямом 1 «Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них»**

БЛОК 1. Нормативно-правові, кадастрові, просторові, містобудівні та технічні засади оцінки нерухомості

1. **Нерухоме майно як об'єкт оцінки:** поняття нерухомої речі, правовий режим земельних ділянок та земельних поліпшень, фізичні, технічні й правові складові нерухомості, життєвий цикл об'єктів.
2. **Публічні кадастри та державні реєстри в оцінці нерухомості:** порядок доступу та взаємозв'язок даних Державного реєстру речових прав, Державного земельного кадастру, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та Єдиної бази даних звітів про оцінку.
3. **Просторова ідентифікація об'єктів нерухомості:** геодезичні основи, системи координат, картографічні джерела, встановлення та перевірка меж і характеристик земельної ділянки, використання геоінформаційних сервісів та даних дистанційного зондування Землі.
4. **Огляд об'єкта оцінки та документування результатів:** використання технічних засобів, фото- й відеофіксації, геотегування, безпілотних літальних апаратів, порядок дій оцінювача та формування застережень і припущень у разі обмежень або неможливості проведення огляду.
5. **Містобудівна та землевпорядна документація у практиці оцінки:** комплексні плани просторового розвитку, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій, містобудівні умови та обмеження, проекти землеустрою.
6. **Функціональне зонування, планувальні обмеження та оцінка містобудівних і землевпорядних ризиків:** охоронні, санітарно-захисні зони, земельні сервітути, правові наслідки самочинного будівництва та невідповідності фактичного використання цільовому призначенню землі.
7. **Ціноутворення в будівництві та кошторисна документація:** склад локальних, об'єктних та зведених кошторисних розрахунків, правила застосування кошторисної інформації на ідентичні або подібні об'єкти в оцінці.
8. **Технічна, енергетична та екологічна документація нерухомості:** матеріали технічної інвентаризації, енергетичні сертифікати будівель, звіти з оцінки впливу на довкілля та екологічного аудиту.
9. **Законодавче та методичне регулювання оцінки земель в Україні:** розмежування сфери застосування, процедур, нормативної бази та правових наслідків нормативної грошової оцінки та експертної грошової оцінки земельних ділянок.
10. **Нормативна грошова оцінка земель:** економічна сутність, правові засади, нормативна база, економіко-планувальне зонування, коефіцієнти, індексація та особливості проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
11. **Організація процесу оцінки нерухомості та завдання на оцінку:** порядок визначення обсягу оціночних робіт (Scope of Work), аналіз меж власної професійної компетентності та залучення сторонніх фахівців, формування інформаційної бази об'єкта оцінки.
12. **Джерела вихідних даних в оцінці нерухомості, ієрархія доказів та критерії їх якості:** достовірність, достатність, актуальність, релевантність і перевірюваність інформації.

БЛОК 2. Методологія, найбільш ефективне використання, оціночні підходи та оцінка земель

13. **Принципи оцінки нерухомого майна та ринкові закономірності:** зміст та практичне застосування принципів оцінки. Застосування у професійній практиці додаткових ринкових закономірностей і оціночних концепцій, що використовуються під час аналізу нерухомого майна.
14. **Принцип найбільш ефективного використання (НЕВ):** аналіз обов'язкових умов (юридична дозволеність, фізична можливість, фінансова доцільність) та обґрунтування варіанта використання, що забезпечує максимальну продуктивність (вартість) вакантної земельної ділянки та земельної ділянки з поліпшеннями.
15. **Порівняльний підхід в оцінці нерухомості:** передумови застосування, ієрархія порівняльних доказів, критерії добору подібного майна та правила формування вибірки порівняльних об'єктів.
16. **Одиниці та елементи порівняння у порівняльному підході:** послідовність, обґрунтування та порядок внесення кількісних й якісних коригувань.
17. **Математично-статистичні моделі ринкового порівняння та інвестиційний аналіз:** метод парних продажів, аналітичні групування, матриці порівняння, гедоністичні регресійні моделі ціноутворення, аналіз ризиків та чутливості розрахункових моделей.
18. **Дохідний підхід до оцінки нерухомості:** потенційний валовий дохід, втрати від вакантності та недоотримання платежів, дійсний валовий дохід, операційні витрати, резерв на заміщення та чистий операційний дохід.
19. **Метод прямої капіталізації доходу:** розрахункова модель, умови застосування, способи обґрунтування ставки капіталізації, її математичний зв'язок зі ставкою дисконту та використання мультиплікаторів чистого й валового доходу.
20. **Метод дисконтування грошових потоків:** прогнозний період, типи грошових потоків, ставка дисконту та вимоги щодо її узгодженості з видом грошового потоку; розрахунок вартості реверсії (термінальної вартості) та її методологічне розмежування із залишковою вартістю заміщення/відтворення.
21. **Витратний підхід в оцінці нерухомості:** економічна сутність, передумови застосування, відмінність між витратами, ціною і вартістю, поняття вартості заміщення та вартості відтворення поліпшень.
22. **Методи визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень:** кошторисний метод, метод розбивки за компонентами, метод порівняльної одиниці, метод одиничних показників та застосування джерел кошторисної інформації й укрупнених показників будівництва.
23. **Накопичений знос (знецінення) земельних поліпшень:** фізичний знос, функціональний знос та економічний (зовнішній) знос; класифікація на усувний та неусувний знос, методи розрахунку.
24. **Методологія експертної грошової оцінки земельних ділянок:** засади застосування методів зіставлення продажів, залишку для землі, капіталізації земельної ренти, розвитку, розподілу та виділення.
25. **Обґрунтування вибору бази оцінки та виду вартості для нерухомості:** формулювання припущень і спеціальних припущень, методологічні правила узгодження результатів оцінки та формування підсумкового професійного судження про вартість.

БЛОК 3. Прикладна оцінка окремих типів нерухомості, спеціальні цілі, цифрові інструменти, воєнні збитки та звітність

1. **Оцінка житлової та нежитлової комерційної нерухомості:** особливості правового режиму, ціноутворюючі фактори, орендний потенціал, оцінка часткових майнових прав та інтересів та специфіка застосування методів оцінки.
2. **Оцінка промислової, спеціалізованої нерухомості та передавальних пристроїв:** ідентифікація, конструктивні характеристики, оцінка в умовах неактивного ринку та методичні засади застосування витратного підходу.
3. **Оцінка вбудованих, прибудованих та вбудовано-прибудованих приміщень:** ідентифікація часток у спільній сумісній/частковій власності, виокремлення частки у праві на земельну ділянку, конструктивні та логістичні особливості оцінки.
4. **Оцінка об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості:** визначення будівельної готовності, калькулювання витрат на завершення будівництва, аналіз правових, містобудівних та ринкових ризиків.
5. **Оцінка пошкодженого, зруйнованого або функціонально втраченого нерухомого майна:** класифікація пошкоджень, калькулювання вартості відновлення чи заміщення, оцінка фізичного та функціонального знецінення.
6. **Оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення та рибогосподарських водойм:** урахування бонітування ґрунтів, капіталізації земельної ренти, гідротехнічних споруд та рибогосподарських обмежень.
7. **Оцінка нерухомих пам'яток культурної спадщини та об'єктів зі спеціальним правовим режимом:** режим використання, охоронні зони, охоронні договори та їхній вплив на НЕВ й ринкову вартість.
8. **Оцінка прав користування (оренди, сервітуту, суперфіцію) нерухомістю та землями:** розподіл інтересів орендодавця й орендаря, аналіз умов договорів, інвестиційний метод, оцінка орендованого майна з невід'ємними поліпшеннями.
9. **Оцінка нерухомості, асоційованої з бізнесом, та у складі єдиного (цілісного) майнового комплексу:** методологічні межі відмежування вартості нерухомості від вартості бізнесу, застосування методу зисків.
10. **Оцінка нерухомості для спеціальних регуляторних цілей:** особливості проведення оцінки для застави (іпотеки), приватизації, оренди державних об'єктів, оподаткування, банкрутства та примусового відчуження.
11. **Оцінка майнової шкоди, упущеної вигоди та збитків нерухомості внаслідок збройної агресії:** доказова база, акти обстеження, встановлення причинно-наслідкових зв'язків та вимоги до звіту для судових спорів.
12. **Застосування цифрових інструментів, AVM та штучного інтелекту (ШІ) в оцінці нерухомості:** використання електронних таблиць, автоматизованих моделей оцінки, масової оцінки, процедури валідації та тестування моделей, імператив персональної відповідальності оцінювача за висновок про вартість.
13. **Звіт про оцінку нерухомого майна, Робочий файл оцінювача та контроль якості:** нормативні вимоги до структури, змісту, самоперевірки, усунення типових помилок та процедури рецензування з класифікацією звіту за Національним стандартом № 1.