

ПИТАННЯ
для складання кваліфікаційного іспиту за
загальним модулем «Загальні питання оцінки»

1. Соціально-економічна функція оцінки майна та її роль у прийнятті управлінських, фінансових, інвестиційних і правових рішень.
2. Кваліфікаційні вимоги до оцінювача, професійна компетентність, добросовісність та засади запобігання конфлікту інтересів.
3. Фундаментальні принципи Кодексу професійної етики оцінювача та порядок їх дотримання у професійній діяльності.
4. Запобігання та врегулювання конфлікту інтересів: обставини, що виключають проведення оцінки, та вимоги до форми винагороди оцінювача.
5. Етичні стандарти, правила прозорості та персональна відповідальність оцінювача при використанні автоматизованих моделей оцінки (AVM) й інструментів штучного інтелекту (ШІ).
6. Система державного та громадського регулювання оціночної діяльності в Україні: повноваження Фонду державного майна України та саморегулювних організацій оцінювачів.
7. Суб'єкти оціночної діяльності та оцінювачі: умови набуття й припинення статусу, права, обов'язки.
8. Оцінка майна, яка самостійно проводиться органами державної влади та органами місцевого самоврядування: порядок, підстави, вихідні документи та Акт оцінки майна. Випадки обов'язкового проведення оцінки.
9. Методичне регулювання оцінки майна. Система та ієрархія стандартів оцінки в Україні: співвідношення Національних стандартів оцінки із законодавством України та міжнародно визнаними стандартами (IVS, EVS).
10. Порядок та умови застосування Міжнародних (IVS) і Європейських (EVS) стандартів оцінки у професійній діяльності.
11. Економічна сутність та співвідношення категорій «ціна», «вартість» і «витрати» в оціночній діяльності.
12. Аналіз ринкового середовища в оцінці: вплив чинників попиту, пропозиції, ринкової рівноваги, еластичності, конкуренції, ліквідності та ринкових циклів на формування вартості майна.
13. Об'єкти цивільних прав: майно, речі та майнові права. Особливості ідентифікації та оцінки речових і зобов'язальних прав.
14. Вплив податкових наслідків та спеціальних правових режимів (банкрутство, застава, іпотека, оренда, реорганізація та ліквідація юридичних осіб) на склад прав та вартість об'єкта оцінки.
15. Принципи оцінки майна, засновані на уявленнях користувача, природі майна та ринковому середовищі.
16. Принцип найбільш ефективного використання (НЕВ): критерії аналізу та порядок застосування.

17. Концепція вартості грошей у часі: сутність та методичні відмінності процесів накопичення і дисконтування, застосування функцій складного відсотка та ануїтету.
18. Ставки процента, ставки дисконту та ставки капіталізації: економічний зміст, способи обґрунтування та сфери застосування у вартісному моделюванні.
19. Етапи проведення оцінки майна. Завдання на оцінку та порядок визначення обсягу оціночних робіт (Scope of Work).
20. Договір про надання послуг з оцінки майна: істотні умови, права та обов'язки сторін.
21. Методологічний алгоритм оціночного дослідження: від ідентифікації об'єкта до формування підсумкового висновку про вартість.
22. Поняття бази оцінки. Порівняльна характеристика ринкової, справедливої, інвестиційної, спеціальної вартостей та врахування ПДВ у розрахунках.
23. Ліквідаційна вартість та вартість ліквідації: методичні передумови визначення, чинник вимушеного продажу та обґрунтування строку експозиції.
24. Особливості проведення оцінки майна для спеціальних цілей (приватизація, застава, оренда, оподаткування, примусове відчуження, відшкодування шкоди і збитків).
25. Джерела вихідних даних в оцінці та критерії їх якості (достовірність, достатність, актуальність, релевантність, перевірюваність).
26. Припущення, спеціальні припущення (гіпотетичні умови) та обмежувальні застереження у звіті про оцінку.
27. Концептуальні засади та межі застосування порівняльного, дохідного і витратного підходів до оцінки майна.
28. Методологія, роль професійного судження та нормативні правила узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних підходів.
29. Професійна відповідальність оцінювача та суб'єкта оціночної діяльності: види, підстави та наслідки.
30. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія оцінювачів: повноваження, порядок розгляду дисциплінарних справ, професійні проступки та види стягнень.
31. Рецензування звітів про оцінку майна: мета, види, підстави проведення та вимоги до кваліфікації рецензента. Предмет рецензування, типові недоліки звітів та класифікація висновків рецензії відповідно до вимог Національного стандарту № 1.
32. Звіт про оцінку майна та Робочий файл оцінювача: нормативні вимоги до структури, змісту, оформлення, підписання, внутрішнього контролю якості та зберігання.
33. Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності: порядок ведення, внесення, анулювання та поновлення відомостей.

34. Єдина база звітів даних про оцінку: порядок ведення, підстави зупинення (поновлення) доступу суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів).