

ПІДГОТОВКА ТА ПЕРЕПІДГОТОВКА КАДРІВ ВИЩОЇ КВАЛІФІКАЦІЇ ДЛЯ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Питання для підготовки до складання кваліфікаційних іспитів на отримання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства»

Модуль 1

1. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Поняття необ'єктивної, неякісної (недостовірної) та непрофесійної оцінки майна.

2. Поняття оцінки майна та майнових прав. Випадки обов'язковості проведення оцінки майна. Обмеження щодо проведення оцінки майна.

3. Підстави проведення оцінки майна. Замовник та платник оцінки майна. Істотні умови договору на проведення оцінки майна.

4. Звіт про оцінку майна та акт оцінки майна. Загальні вимоги до складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна.

5. Рецензування звітів про оцінку майна (актів оцінки майна): порядок проведення та загальні вимоги до змісту рецензії.

6. Етапи проведення незалежної оцінки майна та їх загальна характеристика.

7. Поняття власності. Форми власності. Право власності та майнові права. Законодавче регулювання права власності в Україні.

8. Відчуження майна та його основні види.

9. Правове регулювання оцінки землі в Україні. Види оцінки землі.

10. Об'єкти оцінки та їх класифікація відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна. Особливості застосування основних підходів та принципів оцінки залежно від виду майна в сучасних мовах розвитку ринкових відносин в Україні.

11. Загальні поняття оцінки та їх визначення (база оцінки, дата оцінки, принципи оцінки, подібне майно, спеціалізоване майно, надлишкове майно).

12. Вихідні дані та вимоги до інформаційних джерел, які використовуються в процесі проведення оцінки майна. Термін дії звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна. Порядок зберігання документів з оцінки майна.

13. Ціна та вартість. Поточна вартість. Ринкові та неринкові бази оцінки. Вибір бази оцінки та практичні аспекти його здійснення.

14. Знос та його види. Класифікація зносу за можливістю його усунення. Особливості визначення різних видів зносу.

15. Загальні підходи до визначення економічного (зовнішнього) зносу.

16. Права контролю, контрольна надбавка, контрольна знижка. Способи урахування прав контролю.

17. Принцип корисності. Приклади його використання в практиці оцінки.

18. Принцип попиту та пропозиції. Приклади його використання в практиці оцінки.

19. Принцип заміщення. Приклади його використання в практиці оцінки.

20. Принцип очікування. Приклади його використання в практиці оцінки.

21. Принцип внеску (граничної продуктивності). Приклади його використання в практиці оцінки.

22. Принцип найбільш ефективного використання. Приклади його використання в практиці оцінки.

23. Поняття «ринкова вартість» та його зміст. Умови застосування та обмеження щодо застосування.

24. Інвестиційна вартість та випадки її визначення. Порядок використання методичних підходів для цілей визначення інвестиційної вартості.

26. Вартість ліквідації та ліквідаційна вартість, випадки застосування та особливості визначення.

27. Оціночна вартість та спеціальна вартість, приклади їх застосування. Поняття чистої вартості реалізації.

28. Методичні підходи, методи оцінки та оціночні процедури. Сутність основних методичних підходів.

29. Витратний підхід, його сутність, методи та оціночні процедури. Етапи застосування витратного підходу.

30. Дохідний підхід, його сутність, методи та оціночні процедури. Етапи застосування дохідного підходу.

31. Порівняльний підхід, його сутність, методи та оціночні процедури. Етапи застосування порівняльного підходу.

32. Зміна вартості грошей у часі. Шість функцій грошової одиниці.

33. Сутність процедур дисконтування та капіталізації, їх застосування в практиці оцінки. Ставка капіталізації та ставка дисконту, основні методи їх визначення.

34. Об'єкти цивільних прав. Речі. Майно. Право власності та інші речові права. Форми власності. Власність – як комплекс прав.

35. Право власності громадянина та юридичної особи. Захист прав власності. Законодавче регулювання прав власності в Україні. Порядок передачі права власності.

36. Суб'єкти господарювання. Поняття майна, майнових відносин. Майнові основи господарювання.

37. Майно як об'єкт оцінки. Державна реєстрація майна та майнових прав. Нотаріальне посвідчення правочинів з май-

ном та майновими правами. Документи, що регламентують використання (експлуатацію) об'єктів.

38. Відшкодування шкоди, збитків.

39. Правові, організаційні та економічні основи використання майна, що встановлені законами та іншими нормативними актами і які впливають на вартість.

40. Податки та інші обов'язкові платежі, які справляються відповідно до законодавства України.

41. Платники податків та їх обов'язки, відповідальність. Податкові агенти та їх обов'язки, відповідальність.

42. Державна податкова служба України, її права в зв'язку з реалізацією вимог законодавства України щодо визначення оціночної вартості. Перелік суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, як органів, уповноважених здійснювати оцінку для випадків, встановлених Податковим кодексом України і таких, що мають право здійснювати оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (у тому числі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації).

43. Законодавче регулювання процесів відчуження майна, майнових прав, їх оренди. Нормативно-правове регулювання оцінки у можливих випадках її проведення: відчуження, передання об'єктів в оренду, вирішення судами спорів про відшкодування збитків, визнання правочинів недійсними, повернення об'єктів, оподаткування та інші.

44. Випадки застосування оціночної вартості для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (у тому числі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації). Особливості оцінки у зазначених випадках. Встановлені терміни дії звітів про оцінку майна.

45. Загальний огляд методичного забезпечення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

46. Законодавче регулювання оцінки майна та професійної оціночної діяльності в Україні.

47. Зміст та основні положення положень (національних стандартів) оцінки майна.

48. Основні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

49. Професійна оціночна діяльність та її форми.

50. Суб'єкти оціночної діяльності.

51. Вимоги до якості послуг, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, та правила організації системи зовнішнього контролю якості. Спосіб забезпечення якості послуг з оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

52. Професійна підготовка оцінювачів в Україні.

53. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

54. Державний реєстр оцінювачів: зміст, порядок ведення та подання інформації.

55. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності: порядок видачі та анулювання. Отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності за напрямом для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Включення інформації про суб'єкта оціночної діяльності до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності за напрямом для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Включення суб'єкта оціночної діяльності до Переліку суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, як органів, уповноважених здійснювати оцінку для випадків, встановлених Податковим кодексом України і таких, що мають право здійснювати оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (у тому числі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації).

56. Кваліфікаційні вимоги до проведення оцінки майна. Спосіб оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

57. Державне регулювання оціночної діяльності в Україні: зміст та основні напрями. Орган державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності, та його повноваження.

58. Автоматизований документообіг суб'єкта оціночної діяльності. Комп'ютерна програма «Автоматизований документообіг суб'єкта оціночної діяльності».

59. Автоматизована оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Комп'ютерна програма «Автоматизована оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

60. Спосіб автоматизованого забезпечення якості послуг з оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Спосіб автоматизованої оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

61. Автоматизована обробка даних під час підготовки звіту про оцінку майна, майнових прав. Робота з комп'ютерними програмами, процесами (способами).

Питання по спеціалізації 3.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) фізичних осіб у значеннях, наведених в Податковому кодексі України, для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства»

Модуль 2

1. Поняття нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) у значеннях, наведених в Податковому кодексі України. Види нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) у значеннях, наведених в Податковому кодексі України, та їх класифікація.

2. Нерухомі речі (нерухоме майно, нерухомість), у тому числі земельні ділянки, та майнові права на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) у значеннях, наведених в Податковому кодексі України, як об'єкт оцінки та їх правовий режим.

3. Основні положення Цивільного, Господарського, Земельного, Податкового кодексів України та їх взаємозв'язок з іншими законами України. Нотаріальне посвідчення правочинів з нерухомими речами (нерухомих майном, нерухомістю), у тому числі земельними ділянками, та майновими правами на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) у значеннях, наведених в Податковому кодексі України, та реєстрація прав на них.

4. Основні фактори, які впливають на вартість різних видів нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) у значеннях, наведених в Податковому кодексі України, та правила визначення їх фізичних параметрів.

5. Інформаційні джерела для забезпечення проведення оцінки нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок.

6. Визначення вартості нерухомості з використанням витратного підходу. Вартість відтворення та вартість заміщення об'єктів нерухомого майна, способи їх визначення. Основні етапи реалізації методів оцінки, що базуються на витратному підході. Способи визначення впливу всіх видів зносу на вартість нерухомості.

7. Фізичний знос об'єкта нерухомості. Сутність та способи визначення впливу фізичного зносу на вартість нерухомості.

8. Функціональний знос об'єкта нерухомості. Сутність та способи визначення впливу функціонального зносу на вартість нерухомості.

9. Економічний (зовнішній) знос об'єктів нерухомості. Сутність та способи визначення впливу економічного (зовнішнього) зносу на вартість нерухомості.