

Типовые вопросы для подготовки к экзамену по дисциплине
«Оценка земли на рынке недвижимости»

1. Один из подходов входящий в состав установления рыночной или иной стоимости, производимый путем применения метода оценки
2. Какой подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы?
3. Как называется метод, который включает в себя определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки
4. Как называется метод, который включает в себя определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени
5. Как называется метод, который включает в себя определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов
6. Как называется метод, который включает в себя определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте
7. Как называется метод, который включает в себя способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности
8. Какой подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно?
9. Как называется метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с

помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период?

10. Какой подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия?

11. Какой метод представляет рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет?

12. Какой метод предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену?

13. Какой метод основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости?

14. В чём заключается первое действие для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа?

15. В чём заключается второе действие для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа?

16. Какое количество последовательных действий используется для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа?

17. Какая корректировка учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое)?

18. Какая корректировка учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок?

19. Какая корректировка учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется)?

20. Один из методов оценки земельных участков который включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений?

21. Один из методов оценки земельных участков, который связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости?

22. Один из методов оценки земельных участков, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества?

23. Один из методов оценки земельных участков, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях?

24. Один из методов оценки земельных участков, основанный на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями?

25. Один из методов оценки земельных участков который применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту?

26. Что учитывает корректировка на переданные имущественные права?

27. Что учитывает корректировка на торг?

28. Что учитывает корректировка на финансовые условия?

29. Сколько существует методов оценки земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации?

30. Какое количество оценочных зон земельных участков в городе Усть-Каменогорск?

31. Какое количество оценочных участков входит в состав первой оценочной зоны в городе Усть-Каменогорск?

32. Какое количество оценочных участков входит в состав второй оценочной зоны в городе Усть-Каменогорск?

33. В состав какой оценочной зоны входят следующие массивы: дачные массивы в районе аэропорта, Новая гавань, Старый подхоз, Старая Согра и район жилого массива Мельзавод 10-й?

34. В состав какой оценочной зоны входят следующие массивы: Защита, Прохладный, Стройплощадка, район рынка Ворошилова, полуостров Комендантский, частный сектор района Тополиная роща?

35. В состав какой оценочной зоны входят следующие массивы: дачные участки в районе поселка Мирный, район Новая Согра, дачные массивы района Аблакетки, территория Конденсаторного завода, часть жилого массива Шмелев лог?

36. Какой оценочный участок оценочной зоны N 1, включает в себя территорию дачного массива, находящегося южнее аэропорта, за исключением дач, находящихся юго-восточнее массива Прохладный?

37. Какой оценочный участок оценочной зоны N 2 включает в себя территорию полуострова Комендантский?

38. Какой оценочный участок оценочной зоны N 3 включает в себя территорию дачного массива, находящегося северо-западнее поселка Мирный?

39. Какой оценочный участок оценочной зоны N 4 включает в себя территорию поселка имени Красина, гаражные кооперативы и другие объекты?

40. Какой оценочный участок оценочной зоны N 5 включает в себя территорию промышленных предприятий и дачного массива в северо-восточной части города в границах улицы Согринской, улицы Егорова, вдоль нее до улицы Менделеева и до переулка Вешнего?

41. Какой оценочный участок оценочной зоны N 6 включает в себя территорию жилого массива 14 жилого района, (район КШТ), 23-го жилого района, дачные массивы?

42. Какой оценочный участок оценочной зоны N 7 включает в себя территорию Северного промышленного узла?

43. Какое количество земельно-оценочных зон согласно схеме зонирования земель, существует в Жарминском районе?

44. Определить кадастровую (оценочную) стоимость земельного участка (05-085-106-184). Известные данные: площадь земельного участка – 475 м², базовая ставка – 2114 тенге, поправочный коэффициент – 1,47.