**Лекция №1 Цели, принципы и функции управления земельными ресурсами. Землеустройство как основной инструмент управления.**

I. Цели управления земельными ресурсами:

Обеспечение продовольственной безопасности: Земельные ресурсы играют решающую роль в производстве продовольствия. Цель управления - создание условий для эффективного использования земли с целью обеспечения продовольственной безопасности общества.

Охрана природы и биоразнообразия: Управление земельными ресурсами должно стремиться к сохранению природных экосистем, поддержанию биоразнообразия и предотвращению вырубки лесов, опустынивания и деградации почв.

Содействие устойчивому развитию: Землеустройство направлено на создание условий для устойчивого использования земельных ресурсов, чтобы текущие потребности не приводили к ущербу для будущих поколений.

**I. Принципы управления земельными ресурсами:**

1. *Принцип устойчивого развития:* Управление земельными ресурсами должно основываться на принципах устойчивого развития, удовлетворяя потребности текущего поколения, не ущемляя при этом возможности будущих поколений.
2. *Принцип оптимального использования:* Рациональное использование земельных ресурсов в соответствии с их природными и экологическими особенностями, минимизация потерь и максимизация эффективности.
3. *Принцип учета интересов различных общественных групп:* Управление земельными ресурсами должно учитывать интересы различных общественных групп, включая фермеров, экологов, предпринимателей и общество в целом.

**III. Функции управления земельными ресурсами:**

1. *Планирование землеустройства:* Разработка долгосрочных и краткосрочных планов использования земли с учетом потребностей и целей общества.
2. *Кадастровая деятельность:* Создание и ведение кадастра земель, фиксация и регистрация прав на земельные участки для обеспечения их эффективного использования.
3. *Охрана и восстановление почв:* Развитие мер по предотвращению деградации почв, восстановление земель после антропогенных воздействий.
4. *Контроль за использованием земли:* Мониторинг за использованием земли, в том числе контроль за соблюдением экологических норм и правил.

**Лекция №2 Теоретические основы управления земельными ресурсами**

**I. Введение в управление земельными ресурсами**

1.1 **Определение земельных ресурсов**

* Земельные ресурсы включают в себя территории, почвы, водные ресурсы и другие компоненты земельного фонда.
* Земельные ресурсы являются основой для сельского и городского хозяйства, а также играют ключевую роль в поддержании биоразнообразия.

1.2 **Необходимость управления земельными ресурсами**

* Растущая потребность в продовольственной безопасности и устойчивом развитии требует эффективного управления земельными ресурсами.
* Изменения климата и деградация почв усугубляют важность грамотного использования и охраны земель.

**II. Основные принципы управления земельными ресурсами**

2.1 **Устойчивость и управление рисками**

* Управление земельными ресурсами должно быть направлено на минимизацию рисков деградации почв и утраты плодородия.
* Принцип устойчивости включает в себя баланс между потреблением ресурсов и их возобновлением.

2.2 **Принцип пространственного планирования**

* Земельные ресурсы следует использовать в соответствии с принципами пространственного планирования для предотвращения конфликтов между различными видами использования земли.

2.3 **Учет потребностей сообществ**

* Управление земельными ресурсами должно учитывать потребности местных сообществ, чтобы обеспечивать социальную справедливость и участвовать в формировании устойчивого развития.

**III. Инструменты управления земельными ресурсами**

3.1 **Кадастр и геоинформационные системы**

* Использование современных технологий, таких как геоинформационные системы, позволяет более эффективно управлять земельными ресурсами и проводить мониторинг их состояния.

3.2 **Земельное законодательство и нормативы**

* Законы и нормативы регулируют использование и охрану земельных ресурсов, создавая рамки для устойчивого использования.

3.3 **Экономические механизмы управления**

* Использование экономических инструментов, таких как налоги и субсидии, может стимулировать устойчивое использование земель и содействовать экологической ответственности.

**Лекция №3 Основные методы управления земельными ресурсами.**

1. Земельное законодательство: Первый и, пожалуй, один из самых фундаментальных методов управления земельными ресурсами - законодательство. Законы определяют права собственности, правила использования и порядок распределения земли. Это создает структуру и правовую основу для устойчивого управления земельными ресурсами.

2. Земельное планирование: Земельное планирование - это систематический процесс определения целей использования земли и разработки стратегий для их достижения. Этот метод включает в себя определение зонирования, установление стандартов использования и разработку долгосрочных планов, чтобы эффективно использовать и сохранять земельные ресурсы.

3. Агротехнические методы: Одним из способов оптимизации использования земель является применение современных агротехнических методов. Сюда входят методы орошения, системы капельного полива, удобрения, а также применение инновационных технологий в сельском хозяйстве. Эти методы не только повышают урожайность, но и содействуют уменьшению негативного воздействия на почву.

4. Экологические подходы: Управление земельными ресурсами также требует внимания к экологическим аспектам. Системы устойчивого земледелия, реставрация почвенного покрова и сохранение биоразнообразия - все это важные компоненты, направленные на уменьшение негативного воздействия человеческой деятельности на землю.

5. Использование геоинформационных технологий: Современные геоинформационные технологии играют ключевую роль в управлении земельными ресурсами. Они позволяют проводить детальный мониторинг земельных угодий, оценивать состояние почв, прогнозировать изменения в использовании земли и разрабатывать эффективные стратегии управления.

**Лекция №4 Цели и задачи оценки земли**

Земля является важнейшим элементом национального богатства страны, наравне с основными фондами, минерально-сырьевыми ресурсами и другими материальными благами, используемыми для характеристики экономического потенциала страны. При этом, если в мире земля входит в расчет национального богатства, то в Казахстане национальное богатство статистика пока считает без земельных ресурсов. Это обусловлено тем, что пока у нас отсутствует объективная оценка стоимости земельных ресурсов. Рынок земли в Казахстане регулируется Земельным Кодексом РК и нормативно-правовыми документами Правительства страны. В соответствии с этими документами определен порядок продажи земли в частную собственность или передачи её в долгосрочную аренду, даны рекомендуемые цены на земельные участки городов и сельскохозяйственного назначения по видам, создается земельный кадастр, представлены требования по учету земель и другие меры. С принятием в июне 2003 года Земельного кодекса Республики Казахстан введена частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения. В настоящее время сформирован специальный земельный фонд на площади 15110,6 тысяч гектаров, в том числе пашни 575,4 тысячи гектаров. В последние годы развивается рынок земли. С момента введения института купли-продажи земель и прав на землю в республике с участием государства осуществлено 211,5 тысячи операций по продаже земельных участков в частную собственность с общей стоимостью 83,1 миллиарда тенге. По данным Агентства РК по управлению земельными ресурсами на 1 октября 2007 года оформлены сделки по продаже в частную собственность 14,5 тыс. земельных участков сельскохозяйственного назначения на площади 499,4 тыс. га на сумму 10,2 млрд. тенге. По пользователям владельцами земельных участков стали: физические лица – 269,3 тыс. га на сумму более 7,3 млрд. тенге; юридические лица – 230,1 тыс. га на сумму 2,9 млрд. тенге. Средняя стоимость продажи составила для физических лиц 27107 тенге за 1 га, для юридических лиц – 12603 тенге за 1 га. В то же время говорить, что в Казахстане существует рынок земли пока еще преждевременно. Особенно это относится к землям сельскохозяйственного назначения. При этом информация по рынку земли крайне ограничена и малодоступна для инвесторов. До сих пор нет полноценного Земельного Кадастра, который бы давал полную информацию о земельных участках. Это сдерживает инвестиции в аграрную сферу.

**Лекция №5 Нормативные документы по оценке недвижимого имущества**

Земельный фонд составляет 13,4 млрд. га, что составляет 26,4% территории планеты (50,7 млрд. га). Согласно данным ООН, население планеты составляет 6,5 млрд. человек. Таким образом, на 1 жителя приходится около 2 га земной поверхности. В состав земельного фонда входят: • пашня, сады – 1,47 млрд. га • луга и пастбища – 3,08 млрд. га • леса – 4,02 млрд. га • земли поселений, промышленных объектов, транспортных магистралей – 0,27 млрд. га • неудобные земли (пустыни, высокогорья и пр.) – 4,57 млрд. га. Таким образом, продуктивных обрабатываемых земель на душу населения земли приходится всего 0,22 га, что требует очень бережного отношения к ним. В структуре земельного фонда на обрабатываемые земли приходится всего 11%, луга и пастбища - 23%, леса и кустарники —30%, населенные пункты и транспортные магистрали всего лишь 2%. Почти всю остальную территорию (около 34%) занимают малопродуктивные и непродуктивные земли. Это горы, пустыни, ледники, болота и пр. Несмотря на свою малочисленность, обрабатываемые земли являются источником производства 88% необходимых человечеству продуктов питания. Основные массивы пахотных земель в мире сосредоточены в Северном полушарии — в Западной и Восточной Европе, в Южной Сибири, в Восточной, Юго-Восточной и Южной Азии, на равнинах Канады и США. Эти земли сосредоточены, в основном, в лесных, лесостепных и степных зонах Земного шара. Пастбищные земли также имеют важное значение для общества и дают около 10% пищи, потребляемой человечеством. Земельный фонд планеты подвержен воздействию ряда факторов, оказывающих противоположное воздействие на его структуру. С одной стороны, на протяжении тысячелетий человечество ведет борьбу за расширение земель, пригодных для обитания и сельскохозяйственного использования. Только в течении XX в. распаханность земной суши увеличилась примерно вдвое. При этом наибольшими масштабами освоения целинных земель выделялись Россия, Казахстан, США, Канада, Китай, Бразилия. Малоземельные, но густонаселенные страны повели активное наступление на прибрежные участки морей. Например, в Нидерландах с помощью систем каналов и дамб отвоевано у Северного моря около 40% их современной территории. Аналогичные процессы «наступления» на морские акватории идут в Бельгии, Франции, Португалии, Японии, Сингапуре и др. странах. С другой стороны, постоянно происходит ухудшение, истощение земель. Подсчитано, что вследствие эрозии из сельскохозяйственного оборота ежегодно выпадает 6-7 млн. га. Промышленная и транспортная застройки, карьеры и отвалы, образующиеся в процессе добычи полезных ископаемых, также стали все активнее наступать на сельскохозяйственные земли. Много пахотных земель затопляют создаваемые водохранилища. В засушливых регионах мира опустынивание поглощает огромное количество земель, которое уже охватило более 900 млн. га и угрожает еще 3 млрд. га на территориях нескольких десятков стран. Наступают пески Сахары, растут пустыни Юго-Западной Азии, Северной и Южной Америки. Главной причиной роста пустынь являются нарушения технологии возделывания сельскохозяйственных культур, вырубка лесов и высокая нагрузка животных на пастбищные угодья. В результате этих процессов «нагрузка» на землю все время возрастает, а обеспеченность земельными ресурсами уменьшается.

**Лекция №6 Право собственности на недвижимое имущество Виды операций с недвижимостью.**

Самыми большими пахотными землями обладают такие страны, как Россия, США, Индия, Китай, Бразилия и Канада. Если в целом по миру на каждого жителя приходится 0,22 га пашни, то в Азии, где сосредоточено 32% мировой пашни, этот показатель (0,15 га) самый низкий на планете. Иными словами, в Азии 1 га должен «прокормить» 7 человек. В плотно населенной Европе 1 га «кормит» уже 4 человека, в Южной Америке - 2, в Северной Америке - почти 1,5 человека. Общая площадь лугов и пастбищ превосходит площадь пахотных земель почти в 2 раза. По причине засушливого климата пастбищные угодья менее пригодны для обработки. Больше всего таких территорий в Африке. Луга, наоборот, более пригодны для ведения хозяйства. Данный вид угодий преобладает в Австралии, России, Китае, США, Бразилии, Аргентине, Монголии. Земельные ресурсы планеты позволяют обеспечить продуктами питания больше населения, чем имеется в настоящее время и будет в ближайшем будущем. Вместе с тем, в связи с ростом населения, особенно в развивающихся странах (ЮВА, Южная Америка), количество пашни на душу населения сокращается. Еще 10-15 лет назад душевая обеспеченность пашней населения Земли составляла 0,45-0,5 га, в настоящее время она составляет уже 0,22 га. Душевая обеспеченность пахотными угодьями в разных странах мира меняется в широких пределах. Для Канады она составляет 1,48 га на 1 жителя, для США – 0,60 га, для Японии – 0,03 га. В России обеспеченность пашней на душу населения в настоящее время достигает почти 0,85 га, что значительно выше мирового показателя. Еще более высокая обеспеченность пахотными угодьями в Казахстане – 1,49 га, что близко к уровню Канады – 1,41 га. Существует земля различных категорий (сельскохозяйственная, леса, населенных пунктов и проч.). Различные страны по-разному подходят к регулированию рынка земли. Некоторые предоставляют право собственности на землю своим и иностранным гражданам, некоторые – не предоставляют совсем или только с определенными ограничениями. При этом сам «кадастровый» (по категориям и стоимости) учет земельных ресурсов – ведется не во всех странах. Тем не менее, существуют внутренние методики статистических органов стран и методики Всемирного банка, которые позволяют вести учет и сопоставление уровней стоимости совокупных земельных ресурсов различных стран, а также отдельных категорий земельных ресурсов. В данном отчете для целей сравнения приведена стоимость земель сельскохозяйственного назначения, которая более однородна по сравнению с ценами на землю в населенных пунктах или в зонах отдыха. Земли сельскохозяйственного назначения занимают существенную часть территории практически каждой страны, активно эксплуатируются населением и являются источником продовольственного обеспечения каждого государства. В соответствии с кадастровыми оценками отдельных государств, обобщенными в материалах Всемирного банка, уровень цен на сельскохозяйственную землю в мире отличается весьма существенно.

**Лекция №7 Государственная регистрация недвижимого имущества**

В соответствии с представленными данными можно проследить довольно явную и вполне просматривающуюся зависимость между национальной оценкой стоимости пахотных земель и их размерами, приходящихся на 1 жителя страны. Чем меньше пахотной земли приходится на душу населения, тем она дороже. Плюс к этому, чем меньший удельный вес занимает сельскохозяйственная земля в общем объеме территории государства, тем она дороже. При этом стоит обратить внимание, что даже в развивающихся странах с низким уровнем ВВП на 1 жителя (например, Индия) оценка стоимости земли все равно является достаточно высокой и находится на уровне развитых стран (Германия, Франция, Испания, Италия). Краткие результаты: Площадь суши на планете составляет 13,4 млрд. га (26% территории планеты), или около 2 га на 1 человека; 95-97% всех продуктов питания в мире производится на сельскохозяйственных угодьях. Площади, на которых производится основная масса продовольствия, составляют лишь 11% территории суши; имеющиеся земельные ресурсы позволяют при условии сохранения существующих тенденций и технологий обработки земли, мировых темпов роста населения, обеспечивать продуктами питания человечество вплоть до 2050 г.; стоимость земли в различных странах значительно земли находится в государственной собственности. Но следует отметить, что это не традиционная, в нашем понимании, государственная собственность. Государство в этих странах, выступая как субъект рынка, выкупило эти земли у частных владельцев для выполнения своих общегосударственных задач, дальнейшей перепродажи и т.д. В Голландии государство вложило огромные средства в осушение и мелиорацию земель и в настоящее время выкупить эти земли без ущерба конкурентоспособности своей продукции частный производитель не сможет. В отдельных странах высокий удельный вес арендованных земель. Но арендуется земля чаще всего у частных владельцев, то есть изначально земля находится в частной собственности, а аренда – это уже процесс использования земли. Однако наличие части земель в собственности государства имеет большое значение для воздействия на уровень цен на земельном рынке. Земельное право в странах с рыночной экономикой Построение земельных отношений в мире Мировой опыт землевладения и землепользования показывает, что земельные отношения в странах с рыночной экономикой строятся как на праве государственной, так и на праве частной собственности с различными подходами к решению проблем землепользования, при этом в качестве землепользователей выступают как индивидуальные землевладельцы, так и государство. Наибольшее распространение частная собственность на землю получила в таких развитых капиталистических странах как Великобритания, Франция, Италия. Однако характер форм землепользования не является решающим условием эффективности сельского хозяйства. Так, в США 60% территории находится в частной собственности, 40% - в государственной, а в Австралии и Голландии, являющихся крупнейшими производителями и экспортерами сельскохозяйственной продукции, большая часть представлено большим количеством законодательных актов, регулирующих практически все сферы земельных отношений: земельный кадастр, ипотека, лизинг и др. Кроме того, в развитых странах существует достаточно жесткая система, регулирующая перераспределение земли, прежде всего, сельскохозяйственного назначения. Государственная поддержка сельхозпроизводителей в виде различного рода субсидий и жесткие ограничения купли-продажи земли привели к тому, что земля не так часто переходит из рук в руки. За год меняют собственников 3% земель в США и Ирландии, 2% - в Великобритании, Франции и Италии, 1,5 % - в Германии, Голландии и Бельгии.

**Лекция №8 Управление земельными ресурсами в зарубежных странах**

Значительные площади земель в частной собственности в большинстве стран находятся в руках крупных землевладельцев. Так, в Великобритании (без Северной Ирландии) почти 70% сельскохозяйственных угодий принадлежит земельным собственникам – лендлордам. В Италии в крупных землевладениях сосредоточено 35% всех земель, в то же время на долю мелких землевладений приходится всего 4,4% обрабатываемой земли. Аналогична структура землевладения во Франции, где массе мелких крестьянских хозяйств принадлежит всего 5,6% всех земель, тогда как в руках крупных капиталистических хозяйств (удельный вес их всего 4,4%) сосредоточено 25% площади. В Испании более половины всех пригодных для обработки земель находится в руках помещичьих хозяйств, составляющих только 1% землевладельцев, тогда как около 3,4 млн. мелких землевладельцевкрестьян (80% числа всех земельных собственников) владеют в общей сложности только 10,5% сельскохозяйственных угодий. Характерной чертой современного землевладения в странах с рыночной экономикой является процесс разорения мелких фермерских хозяйств и вытеснения их из сферы производства. Эта тенденция достаточно наглядно просматривается в США. Крупнейшие фермы, на долю которых приходилось около 5% от общего количества ферм, в конце 80-х годов двадцатого столетия владели 52% земли, средний размер фермы превышал 800 га, они производили свыше 80% всей сельскохозяйственной продукции. На долю мелких ферм приходилось 20% земли, однако производили они только 5% сельхозпродукции несмотря на разнообразные меры государственной поддержки. Определяющим фактором в разнице продуктивности мелких и крупных хозяйств является высокий уровень технической оснащенности и относительно низкие эксплуатационные затраты в крупных хозяйствах. В 60е-90е годы ХХ века число фермерских хозяйств в США уменьшилось почти вдвое и в последующие годы продолжает сокращаться в среднем на 30 тыс. хозяйств в год, в основном, за счет разорения мел ких хозяйств. Одновременно с сокращением мелких хозяйств идет увеличение крупных: за 25 лет число средних ферм увеличилось на 39%, крупных – на 43, а самых крупных – на 55%. В США сложилось мнение, что от ударов рыночной конъюнктуры защищены хозяйства, имеющие не менее 400 га пашни. Аналогичные процессы происходят в Канаде: фермам с размером 1000 га и более принадлежит более 70% земли. В таких европейских странах, как Германия, Великобритания, Дания, Голландия государство стимулирует процессы, направленные на укрупнение крестьянских хозяйств и их специализацию в рамках интегрированных хозяйств. Принимая во внимание высокую эффективность крупных хозяйств, во многих странах на государственном уровне принимаются меры для увеличения их числа: правительственные программы, направленные на стабилизацию цен и предоставление льгот, разумные налоги на доходы с капитала и амортизацию имущества. Кроме того, законодательно устанавливаются предельные (минимальные и максимальные) размеры не только земельной собственности, но и землепользования. Так, во Франции минимальная земельная площадь крестьянского хозяйства, признаваемого жизнеспособным и заслуживающим государственной поддержки, составляет 60-70 га, в Испании – для выращивания зерновых культур – 150 га, в странах ЕЭС – 80-120 га. В США фермеры, имеющие семейное хозяйство, которое по размерам меньше среднего хозяйства, имеют право через администрацию по делам фермеров взять льготный кредит в сумме 200-300 тыс. долл. сроком до 40 лет на расширение производства. Укрупнению фермерских хозяйств способствует и ряд государственных специфических законов. Так, в некоторых районах Германии, Швейцарии, США получила поддержку основанная на средневековых крестьянских обычаях практика единонаследия. При этом во Франции правопреемник выплачивает остальным их долю наследства. В США законный наследник после смерти родителя платит большой налог за наследство, в то время как наследник в кооперативе или в акционерном обществе освобождается от уплаты такого налога. В Швеции земли разорившихся мелких фермерских хозяйств, благодаря целенаправленной деятельности губернских сельскохозяйственных комитетов, укрупняются в соседние более весомые хозяйства. Таким образом, мировая тенденция показывает, что основная масса фермерских хозяйств проходит экономически закономерный и практически повсеместный процесс укрупнения землевладения, что является одним из решающих условий высокой эффективности хозяйства.

**Лекция №9 Проведения государственного контроля и мониторинга земель в управлении земельными ресурсами.**

1. Введение в управление земельными ресурсами

1.1. *Определение земельных ресурсов*

1.2. *Значение управления земельными ресурсами для обеспечения устойчивого развития*

2. Государственный контроль земельных ресурсов

2.1. *Цели и задачи государственного контроля*

2.2. *Органы, осуществляющие государственный контроль*

2.3. *Правовая база государственного контроля земель*

3. Мониторинг земель

3.1. *Сущность и цели мониторинга земель*

3.2. *Методы и инструменты мониторинга*

3.3. *Роль технологий и геоинформационных систем в мониторинге земель*

4. Инструменты эффективного управления земельными ресурсами

4.1. *Система кадастрового учета и ее роль в управлении*

4.2. *Электронные системы и базы данных в управлении земельными ресурсами*

4.3. *Участие общественности в контроле и мониторинге земель*

5. Проблемы и вызовы в проведении государственного контроля и мониторинга земель

5.1. *Незаконные сделки с землей и коррупционные риски*

5.2. *Изменение климата и его влияние на земельные ресурсы*

5.3. *Неэффективное использование земельных угодий*

**Лекция №10 Земельный рынок за рубежом . Формирование рынка земли за рубежом. Споры рынка земли в Российской Федерации.**

Государство вправе изъять у собственника земельный участок для государственных надобностей путем выкупа или предоставления с согласия собственника или землепользователя другого равноценного земельного участка. Для этого ведутся переговоры, а если это необходимо, то и суд, определяющий в качестве компенсации размер денежного залога и упущенную выгоду бывшему землевладельцу. Таким образом, государственное управление землями и земельными отношениями в странах с рыночной экономикой является важной отраслью внутренней политики, осуществляемой с помощью системы государственных органов. Управление использует разнообразные рычаги и механизмы, направленные на оказание государственной поддержки фермеров с учетом государственных интересов и приоритетов. Особенно важно выделить то, что государственное регулирование земельных отношений в этих странах имеет глубокие, давно сложившиеся и отшлифованные временем положения, учитывающие национальные, природно-климатические, почвенные и хозяйственно-исторические условия, складывающиеся в каждой конкретно взятой стране. Изложенное показывает, что рынок земли, субъектами которого являются землевладельцы и арендаторы, независимо от целей использования (под застройку, ведение сельскохозяйственного производства и др.) должен работать по строго определенным законам и условиям, определенным государством. В противном случае земля и земельные отношения будут сдерживать экономическое развитие, а в отдельных случаях, особенно при расцвете спекулятивных операций, быть одним из факторов финансовых потрясений.

**Лекция №11 Рынок недвижимости, его государственное регулирование. Понятие рынка недвижимости. Сущность, состав рынка недвижимости**

Современные тенденции развития мирового земельного рынка Главной стратегической проблемой земельного рынка является не спад цен на земельные участки для застройки, не дефицит ликвидности, и даже не количество земель сельскохозяйственного назначения. Главным является, на наш взгляд, является повышение отдачи земли на вложенный капитал. Этот вывод базируется на следующем. Земельные ресурсы мира, пригодные для выращивания сельскохозяйственных культур, сокращаются. Во многих странах из-за недостатка пахотных площадей ощущается нехватка продуктов питания. На сегодняшний день всё острее ощущается глобальная продовольственная проблема. Со времени её воз Поэтому выход в решении продовольственной проблемы видится интенсификации производства, использовании более высокоурожайных и болезнеустойчивых сортов сельскохозяйственных культур, наиболее продуктивных пород скота - всего того, что позволяет увеличить отдачу земледелия и животноводства даже при уменьшении сельскохозяйственных площадей. Мировой опыт последних десятилетий подтверждает тот факт, что интенсивный путь преобразований в сельском хозяйстве стал главным. Однако при оценке возможностей интенсивного пути развития нужно иметь в виду и то, что потенциал некоторых традиционных путей интенсификации уже в значительной мере исчерпан. Это относится и к механизации, и к электрификации, и к химизации, и к ирригации. Все это означает, что основные перспективы интенсификации связаны с той технологической революцией, которую в наши дни переживает сельское хозяйство экономически развитых стран Запада, прежде всего США. Эта революция выражается в использовании достижений биотехнологии и информационной технологии непосредственно в фермерском земледелии и животноводстве. На очереди - посев капсулами, каждая из которых должна содержать никновения ведутся дискуссии о путях ее решения. Многие видят выход, с одной стороны, в дальнейшем расширении пахотных, пастбищных и рыбопромысловых угодий, а с другой стороны – в интенсификации использования имеющихся земель. Но расширение возделываемых земель сдерживается природными факторами, которые резко ограничивают возможности такого расширения. Было установлено, что на территориях, занимающих в общей сложности 78% всей площади суши (без Антарктиды), для развития земледелия существуют те или иные природные ограничения (табл. 3). Да и из остальных 22% земель 13 отличаются низкой, 6 -- средней и лишь 3% -- высокой продуктивностью Поэтому выход в решении продовольственной проблемы видится интенсификации производства, использовании более высокоурожайных и болезнеустойчивых сортов сельскохозяйственных культур, наиболее продуктивных пород скота - всего того, что позволяет увеличить отдачу земледелия и животноводства даже при уменьшении сельскохозяйственных площадей. Мировой опыт последних десятилетий подтверждает тот факт, что интенсивный путь преобразований в сельском хозяйстве стал главным. Однако при оценке возможностей интенсивного пути развития нужно иметь в виду и то, что потенциал некоторых традиционных путей интенсификации уже в значительной мере исчерпан. Это относится и к механизации, и к электрификации, и к химизации, и к ирригации. Все это означает, что основные перспективы интенсификации связаны с той технологической революцией, которую в наши дни переживает сельское хозяйство экономически развитых стран Запада, прежде всего США. Эта революция выражается в использовании достижений биотехнологии и информационной технологии непосредственно в фермерском земледелии и животноводстве. На очереди - посев капсулами, каждая из которых должна содержать необходимое количество семян, а также препаратов, предотвращающих гниение и поддерживающих определенный уровень влажности и др. Кроме того, для наблюдения за почвой, определения оптимальных сроков посева и уборки начинают использовать систему автоматических датчиков. Увеличивается спрос на экологически чистую продукцию, особенно в развитых странах, где питаться такой продукцией стало модно и престижно. В дорогих супермаркетах есть специальные секции, где они продаются, есть и целые магазины «органики». В Казахстане этот рынок находится в зачаточной стадии. У нас нет пока даже ясного понимания, в чем эта самая чистота заключается, поэтому потребитель не готов за нее переплачивать, а производитель – вкладывать деньги в товары, которые никто не будет покупать. Те же компании, которые помечают свои продукты как экологические, в основном делают это в рекламных целях. Между тем понятие эко- или биопродукта было четко прописано еще в начале 90-х годов в США. Национальные американские стандарты на органику включают несколько запретов: на использование искусственно созданных химических удобрений, на применение генетически модифицированных технологий, на употребление стимуляторов роста и откорма, антибиотиков и гормональных препаратов, а также на использование кормов, созданных не на основе органики. По отношению к развивающимся странам разработана и проходит испытания концепция развития, получившая наименование устойчивого земледелия.

**Лекция №12 Оценочная деятельность и лицензирование объектов недвижимости.Оценочная деятельность и ее субъекты и объекты. Государственное регулирование оценочной деятельности. Лицензирование оценочной деятельности**

Устойчивое земледелие означает: активное использование природных процессов (таких как круговорот питательных веществ, фиксация азота и др.); сведение к минимуму применения неприродных компонентов или невозобновляемых природных компонентов, которые наносят ущерб окружающей среде и здоровью людей; активное участие фермеров и других сельских жителей в решении своих проблем, в разработке технологий производства, их применении к местным условиям; более справедливый доступ к производственным ресурсам и возможностям; более эффективное использование знаний местного населения, его практического опыта и возможностей; использование всего разнообразия природных ресурсов и возможностей создания на фермах подсобных производств; повышение самостоятельности фермеров и сельских общин. Учитывая, что главным средством производства в аграрной сфере является земля, рассмотрим некоторые тенденции в развитии земельного рынка, которые характерны для текущего развития. 1. Во многих странах в условиях мирового финансового кризиса, снижается деловая активность и на земельном рынке. Однако это больше коснулось рынка земельных участков под строительство недвижимости. Рынок сельскохозяйственных земель сохраняет свою привлекательность для инвесторов. Согласно одной из крупнейших исследовательских компаний США, Real Capital Analytics (RCA), мировые объемы продаж земельных участков за первое полугодие 2008 года составили $64 млрд. На долю Китая, занявшего первую строчку в рейтинге крупнейших продавцов земли, пришлось 44% от общего количества сделок. Далее идут Индия и США. На четвертом месте разместились ОАЭ. Объем сделок в Эмиратах достиг отметки $3,7 млрд., что составляет 5,8% доли мирового рынка. Кроме того, по сравнению с прошлым годом объем сделок увеличился на 1,348%. Несмотря на высокие позиции в рейтинге США, объемы продаж земельных участков в этой стране сократились. Зато в Европе, на Ближнем Востоке и в Африке случился 71-процентный прирост сделок по купле-продаже земли, во многом благодаря увеличению активности на развивающихся рынках этих стран. Особенно это касается таких государств, как ОАЭ, Россия и Румыния, пишет Arabian Business. Особенно значительное сокращение операций с землей как по количеству, так и по стоимости, произошло в отдельных регионах, в которых процветали в докризисный период спекулятивные сделки. Так, в Лас-Вегасе (США) количество сделок по продаже земельных участков в Лас-Вегасе резко сократилось. За второй квартал 2008 года было продано около 223,2 акров (90 гектаров) земли, что на 58 процентов меньше, чем в середине 2007 года и на 11 процентов меньше, чем в марте 2008 года. Также упала и стоимость предлагаемых земельных активов. Так акр даже самой дорогой земли в курортной зоне сейчас продается за 570 долларов, что на 20 процентов меньше, чем в середине прошлого года и на 4,8 процентов меньше, чем в марте 2008 года. И это тенденция продолжится, предсказывают аналитики. В предыдущие годы Лас-Вегас пережил галопирующий рост цен на землю. Так в середине 2005 года стоимость акра земли (0,4 гектара) в Лас-Вегасе оценивалась в 5,15 миллионов долларов, а уже через год цены выросли на 55 процентов и акр земли стоил уже 8 миллионов долларов. Сейчас ситуация с землей повторяет ситуацию с экономикой в целом, и, по мнению главы Applied Analysis principal Брайана Гордона (Brian Gordon), в ближайщем будущем цена на землю упадет еще на 10-15 процентов. В отличие от земельных участков городов земли сельхозназначения сохраняют устойчивость. В третьем квартале 2008 года высокая цена британских сельхозугодий отметилась лишь 1% сокращением цен. Отмеченный спад произошел после 22,3% роста стоимости земли с начала текущего года Такие данные приводит индекс Farmland Index составляемый компанией Knight Frank. Отмеченный спад свел годовой рост стоимости земли к 27%. По ожиданиям специалистов, цены еще несколько снизятся в следующие 12 месяцев, однако сам рынок продолжит оставаться устойчивым. Фермеры, являвшиеся сильными игроками на рынке недвижимости, в силу дорогого зерна оцениваемого по 180 фунтов за тонну теперь действуют более осторожно, так как цены на пшеницу снизились до 100 фунтов за тонну. Кредитный и глобальный экономический кризис также внесли свое негативное влияние на инвесторов, приобретавших ранее сельскую недвижимость в стремлении к зеленому туризму. Согласно индексу prime country house index составляемым Knight Frank's стоимость сельской недвижимости сократилась на 7,5% за последние 12 месяцев. При этом реализация частных ферм становится все более трудной на рынке. В этих условиях возможно еще небольшое снижение цен в размере 2-5% в среднем ценовом сегменте за ближайшие 12 месяцев. В то же время ограниченный земельный фонд гарантирует, что цены на сельхозугодья не упадут так резко как на недвижимость.

**Лекция №13 Финансирование объектов недвижимости . финансирование объектов недвижимости формы кредитования ипотечного кредита. Инвестиции в объекты недвижимости. Вопросы формирования рынка арендного жилья на рынке недвижимости**

В этих условиях возможно еще небольшое снижение цен в размере 2-5% в среднем ценовом сегменте за ближайшие 12 месяцев. В то же время ограниченный земельный фонд гарантирует, что цены на сельхозугодья не упадут так резко как на недвижимость. Так, появилась информация, что социальнопредпринимательская корпорация (СПК) «Тобол» готова предоставить иностранным инвесторам во временное пользование 1 млн. гектаров земель в Костанайской области Казахстана для выращивания сельхозкультур. При этом интересы отечественных производителей затронуты не будут. По словам председателя правления СПК «Тобол» Марат Толибаев, в настоящее время уже идет ревизия по выявлению свободных земель в районах Костанайской области, которые можно предоставить в пользование иностранных инвесторов. Аналогичная ситуация в России. Компания Heartland Farms (Великобритания) начала свою деятельность в России в 2002 году, взяв в аренду на 49 лет участки земли, принадлежащие 1,5 тыс. фермеров, которые получили их в собственность от развалившихся советских колхозов. Затем удалось договориться о выкупе дополнительных земельных ресурсов у местного правительства, что позволило восстановить монолитность этого «лоскутного одеяла» и довести его суммарную площадь до 30 тыс. га. Около 12 тыс. га уже приносят урожай – они засеяны пшеницей, ячменем и рапсом. Если учесть, что российские сельскохозяйственные земли по отношению к землям стран Восточной Европы недооценены более чем в 5 раз, США и Канады более чем в десять раз, странам ЕС-15 более 30 раз, то это является более чем выгодным вложением капитала. При этом спрос на земли сельскохозяйственного назначения со стороны иностранных, а при определенных условиях, и отечественных инвесторов, будет довольно высоким. Это связано и с высокими ценами на аграрную продукцию, складывающуюся на мировых рынках, и с ростом спроса на возобновляемые источники энергии (биоэтанол, биодизель), а главное – низкой, по сравнению с другими странами, стоимостью земли и соответственно низкой арендной платой за используемые ресурсы. Главным в этом вопросе нам представляется создание понятной нормативно-правовой базы в земельной сфере, открытость земельного рынка, создание полноценной системы Земельного Кадастра. на рынке. В этих условиях возможно еще небольшое снижение цен в размере 2-5% в среднем ценовом сегменте за ближайшие 12 месяцев. В то же время ограниченный земельный фонд гарантирует, что цены на сельхозугодья не упадут так резко как на недвижимость. 2. Наблюдается активизация деятельности стран в операциях по покупке пахотных земель за рубежом. Прежде всего, это характерно для стран с высокой плотностью населения (Китай, Индия) и стран, владеющих высокими запасами нефти, но имеющих низкопродуктивные в сельскохозяйственном отношении земли. Китай обладает всего лишь 9% мировых пахотных земель, хотя число китайцев, работающих в сельском хозяйстве, составляет 40% общего количества фермеров на планете. При таком соотношении в Китае крестьянам просто негде развернуться. Новая правительственная программа Китая поощряет фермеров, покупающих пашни за границей: так одновременно решаются две проблемы – увеличивается поставка продуктов и уменьшается крестьянская безработица. Уже в 2007 году Китай импортировал 60% всей потребляемой в стране сои, а сейчас ведёт активные переговоры с Бразилией о покупке земель под соевые культуры. Ведутся переговоры и в других странах Южной Америки и Африки, где земля наиболее дёшевая. В Индии тоже готовится законопроект, который позволит частным и государственным компаниям осуществлять зарубежные инвестиции, приобретая сельхозугодья за рубежом. Вся выращенная там продукция будет вывозиться в Индию. В списке стран, которые готовы сотрудничать с Индией в реализации этого проекта, числятся Мьянма, Канада, Австралия, Аргентина, Бразилия, Парагвай. За рубежом намерены решать свою продовольственную программу и некоторые арабские страны, богатые нефтью, но бедные пищей. Например, Ливия уже активно торгуется с Украиной, пытаясь купить там несколько колхозов. Саудовская Аравия также заявила о своём намерении вкладываться в проекты выращивания домашнего скота за границей.

**Лекция №14 Объект недвижимости, его сущность и особенности. Объект недвижимости, его сущность. Кондоминиум**

Земельные отношения в Республике Казахстан регулируются Земельным Кодексом Республики Казахстан и нормативно-правовыми документами в области земельных отношений, разработанных на правительственном или местном уровне. Основные положения Земельного Кодекса Республики Казахстан Земельный Кодекс Республики Казахстан принят в 2003 г. взамен действовавшего в то время Закона Республики Казахстан от 24 января 2001 г. «О земле». С тех пор он является основным документов в сфере земельных отношений. Последние изменения в Земельный Кодекс были внесены 5 июля 2008 г. В целом же основные положение Земельного Кодекса можно представить следующими пунктами. Собственность на землю. Земельные участки сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности предоставляются гражданам РК для ведения крестьянского(фермерского) хозяйства негосударственным юридическим лицам РК для ведения товарного сельскохозяйственного производства (п.1 ст.24). Условия передачи земель в частную собственность. Предоставление права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного с/х производства осуществляется на платной основе. Граждане и негосударственные юридические лица могут: 1) приобрести право частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; 2) приобрести право частной собственности по льготной цене, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости. Конкретный размер льготной цены на земельные участки по административнотерриториальным образованиям устанавливается Правительством РК. Выплата сумм за выкуп земельного участка может производиться в рассрочку до 10 лет по письменному заявлению лица, приобретающего право частной собственности (п.4, ст.24). Реализация права частной собственности на земли сельхозназначения. Лицо, полностью внесшее плату за приобретение права частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, имеет право на совершение любых видов сделок с земельными участками, не запрещенных законодательством (п.3 ст.24). Лицо, полностью внесшее плату за приобретение права частной собственности по льготной цене, имеет право на совершение любых сделок по истечении 10 лет с момента государственной регистрации права частной собственности на земельный участок. Данное ограничение не распространяется на сдачу земельного участка в залог (п. 3 статьи 24). Лицам, получившим земельные участки в рассрочку, запрещается совершать сделки до полной оплаты выкупной цены участка. Право на совершение сделок с участком, проданным в рассрочку по льготной цене, допускается по истечении десяти лет после полной оплаты его выкупной цены. Передача в залог земельного участка указанными лицами допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от его выкупной цены. Предметом залога может быть только выкупленная часть земельного участка (п.4 ст.24) Право временного землепользования. Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет. Право временного возмездного землепользования может быть краткосрочным - до 5 лет и долгосрочным - от 5 до 49 лет (ст. 35). Право временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного с/х производства предоставляется гражданам негосударственным юридическим лицам РК на срок до 49 лет, а иностранцам и лицам без гражданства на срок до 10 лет (п.5, ст. 37). Сделки с правом землепользования По отношению к земельным участкам, предоставляемым на праве временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, не допускается совершения сделок, за исключением передачи земельного участка в залог (п.7, ст. 33). Сдача принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве временного землепользования земельных участков сельхозназначения для ведения сельскохозяйственного производства во вторичное землепользование не допускается (кроме предоставления служебного надела) (п.5, ст. 38).

**Лекция №15 Характеристика и классификация объектов недвижимости. Классификация, особенности объектов недвижимости. Классификация жилья, квартир. Коммерческие объекты.**

Порядок пользования земельным участком сельхозназначения, находящимся в общей собственности или общем землепользовании. Статьей 54 Кодекса предусмотрено устанавливать порядок пользования земельным участком сельхозназначения общим собранием участников долевой собственности (долевого землепользования). Собрание считается правомочным при участии не менее 50% участников долевой собственности. Решение принимается простым большинством присутствующих на собрании. О составлении паспорта на земельный участок. В целях государственного контроля за качеством сельхозугодий, передаваемых в собственность и землепользование, составляется паспорт земельных участков сельхозназначения на основании данных материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических обследований и бонитировки почв за счет средств государственного бюджета. Форма паспорта утверждается центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами. Организацию работ по составлению паспорта земельного участка и его выдачу осуществляют территориальные органы по управлению земельными ресурсами (п.7, ст. 97). Правовой режим условной земельной доли Обладатели условных земельных долей в течение одного года с момента получения свидетельства о праве на условную долю обязаны получить в собственность или в землепользование земельный участок в счет этой доли (п.6, ст. 103). Право на земельный участок крестьянских (фермерских) хозяйств. ДЕКАБРЬ 2008 17 18 перед арендодателем становится Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан на праве частной собственности или на праве временного возмездного землепользования сроком до 49 лет, а для ведения отгонного животноводства (сезонные пастбища) на праве временного безвозмездного землепользования в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства пользуются граждане, которые будут вести хозяйство на основе личного трудового участия, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве и проживающие в данном районе, городе, ауле (селе), поселке (п.1, ст. 101). Граждане, передавшие принадлежащие им права на земельные участки, в том числе права на условные земельные доли в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок, либо по желанию на выплату стоимости доли или пая. Земельный участок, переданный в уставный капитал участником хозяйственного товарищества или производственного кооператива только в пользование, возвращается в натуральной форме без вознаграждения. Изъятие земельного участка, не используемого по назначению. Земельный участок может быть изъят у собственника и землепользователя в случае, когда участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного и другого строительства, не используется для соответствующей цели в течение одного года, если более длительный срок не предусмотрен законодательством (ст. 92)

**Практические занятия №1-2**

Модель оценки недвижимости

(Площадь сельхозугодий, закрепленных за землепользователями (пашня, сенокосы и пастбища, многолетние насаждения), составляет 83,4 млн. га или 31% от общей земельной площади страны. Для сравнения: удельный вес таких земель в Великобритании составляет 61%, во Франции – 53%, в Германии – 47,7%, а в России лишь 9,8%. Однако площадь сельскохозяйственных земель, используемых в сельхозпроизводстве, в Казахстане в 5,6 раз больше, чем в Великобритании, в 2,8 раза – чем во Франции и в 2 раза – в Германии, но в 2 раза меньше, чем в России. Положительным моментом в использовании земель сельскохозяйственного назначения является то, что их площадь по сравнению с 2003г. увеличилась на 4,8 млн. га за счет вовлечения в сельскохозяйственный оборот залежных земель и пастбищ, а также за счет трансформации сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой.

**Практические занятия №3-4**

Статистические методы внесения корректировок в оценку недвижимости.

Площадь пашни в республике составляет 23,1 млн. га, из которых за землепользователями закреплено 22,1 млн. га, что в общем земельном фонде страны составляет 8%. По наличию этого ресурса страна занимает 6 место в мире. Специфическими особенностями Казахстана являются: низкая плотность населения – 5,7 чел. на 1 кв. км; высокая доля сельского населения – более 40% от общей численности. В результате в Казахстане один из самых высоких уровней обеспечения 1 жителя пашней в мире – 1,5 га. Однако низкая продуктивность земель в Казахстане не дает соответствующую отдачу и не позволяет аграрной отрасли стать одной из ведущих в экономике страны. Производство продукции сельского хозяйства на 1 га пашни составляет всего 423 долл. США против 3219 долл. во Франции, 2845 – в Германии, 1127 - в США. Сопоставимы с нашим уровнем такие страны, как: Австралия (489 долларов), Россия (340 долларов), Канада (635 долларов).

**Практические занятия №5-6**

Экономическая оценка сельскохозяйственных земель.

Общая площадь пастбищ в Казахстане составляет 188,6 млн. га или 69,2% от общей площади страны, из которых 55,8 млн. га закреплены за землепользователями (67% в структуре сельхозугодий, используемых сельхозпроизводителями). В то время как, например, в России пастбища занимают 22%, В Германии и Японии - по 28%, Франции – 33,5%, Великобритании 59,7%, США - 59,3% в площади сельхозугодий страны. При этом отдача пашни и пастбищных угодий остаются крайне низкими. Так, с 1 га пашни сельскохозяйственные производители получают 27,9 тыс. тенге (228 долл. США) продукции растениеводства. Если же посчитать объем производства продукции животноводства с 1 га пастбищ, то

**Практические занятия №7-8**

Метод капитализации прямого дохода.

Развитие сельского хозяйства в значительной степени определяется природно-климатическими условиями республики. Казахстан располагается в зоне рискованного земледелия. Зонирование территории республики показывает, что 41,1% территории приходится на пустынную зону, 13,7% - на полупустынную зону. Земледельческая зона (степная и сухостепная зоны) занимает 32,6% территории. По мнению экспертов, биоклиматический потенциал земледельческой зоны Казахстана в 2,7 раза ниже, чем в Северной Америке и Западной Европе. Относительно низким является и качество земли. Из 22,1 млн. га пашни только 4,2 млн. га имеют балл бонитета свыше 50 единиц, на которой возможно эффективное возделывание сельскохозяйственных культур. Еще 11,4 млн. га пашни имеет балл бонитета от 30 до 50 единиц, где гарантируется получение неплохих урожаев только в благоприятные годы. И без того низкое естественное плодородие на значительной площади пашни в Казахстане еще более снизилось за годы рыночных реформ, что обусловлено нарушением агротехники возделывания сельскохозяйственных культур, вызванным резким ухудшением финансового состояния сельхозпроизводителей.

**Практические занятия №9-10**

Анализ рыночной стоимости земельных участков.

За годы рыночных реформ произошли изменения не только в распределении земельного фонда по категориям землепользователей, но и ухудшилось их качество. На качественное состояние земель в значительной степени оказывает влияние загрязнение их токсичными веществами. Земли промышленных центров Казахстана, как правило, загрязнены тяжелыми металлами и токсичными химическими веществами. Значительная роль в их загрязнении принадлежит автотранспорту. Практически во всех крупных городах республики остро стоит вопрос хранения и переработки постоянно возрастающих объемов бытовых отходов. Места их складирования, как правило, не отвечают санитарно22 2003 2004 2005 2006 2007 Приусадебные земли площадь, тыс. га 225,8 230,3 224,4 212,5 262,9 число семей, тыс. 1 729,9 1 701,9 1 601,2 1 500,1 1 566,3 в среднем на 1 семью, га 0,13 0,14 0,14 0,14 0,17 Коллективные и индивидуальные сады: площадь, тыс. га 83,0 82,2 71,3 64,1 64,8 число семей, тыс. 771,1 761,5 578,3 540,9 531,8 в среднем на 1 семью, га 0,11 0,11 0,12 0,12 0,12 Коллективные и индивидуальные огороды: площадь, тыс. га 77,3 76,4 75,0 71,3 67,7 число семей, тыс. 641,5 622,1 590,7 589,9 564,9 в среднем на 1 семью, га 0,12 0,12 0,13 0,12 0,12 гигиеническим нормам, отрицательно влияют на состояние окружающей среды, в том числе и на состояние земель. В результате многолетней деятельности предприятий, осуществляющих геологоразведочные работы, добычу и переработку урановых руд, образовалось 118 отвалов вскрышных пород, некондиционных руд и отходов переработки радиоактивных руд на площади 1,4 тыс. га. Предприятия, осуществляющие добычу углей, черных металлов, фосфоритов и боратов в Костанайской, Карагандинской, Актюбинской, ВосточноКазахстанской, Павлодарской, Жамбылской, Западно-Казахстанской и Атырауской областях, накопили отвалы горного и перерабатывающего производств на площади около 25 тыс. га.

**Практические занятия №11-12**

Определение стоимости имущества для налогообложения.

Численность занятых в сельском хозяйстве Казахстана составляет 2,3 млн. человек или 15% от общей численности населения в стране. В России данный показатель выше лишь на 586 тыс. человек, но в сумме в 25 странах Евросоюза численность занятых в сельском хозяйстве не превышает 9,5 млн. человек. При этом показатель производительности труда в аграрном секторе Казахстана в 4 раза отстает от показателя в России, в 12,8 раз – Германии и в 19,5 раза – от среднего показателя по ЕС-25. В тоже время на 1 занятого в сельском хозяйстве в в стране в зависимости от погодных условий. Объем производства на 1 га сельхозугодий в стране составляет 12,8 тыс. тенге (105 долл. США), в то время как, например, в Германии - 1961 долл. США, а в Японии -11720 долл. США. В результате, казахстанские сельхозпроизводители зарабатывают в среднем в 12,5 раз меньше, чем в приведенных странах. Однако объем производства сельхозпродукции в стране на 1 жителя составляет 68,5 тыс. тенге или 559,7 долл. США, что в 1,4 раза больше чем в Германии и Великобритании, в 1,2 раза - чем в Японии, но на 21% меньше чем в США и на 45% - во Франции. Это обусловлено низкой плотностью населения Казахстана, что позволяет, даже при существующих объемах производства, экспортировать значительную часть продукции.

**Практические занятия №13-14**

Определение тендерной стоимости строительства

Казахстане Земельная реформа в аграрном секторе внесла значительные изменения в структуру землепользования и определила приоритеты развития негосударственных агороформирований (юридических и физических лиц). За этими землепользователями закреплен 83,4 млн. га сельхозугодий, что составляет 95,7% от площади всех сельхозугодий. За 10 лет количество крестьянских (фермерских) хозяйств увеличилось более чем в 3 раза, а площадь землепользования государственных сельскохозяйственных организаций за эти годы уменьшилась от 5,9 млн. га – 4%, до 2,0 млн. га – или 2,5%. С принятием в июне 2003г. Земельного кодекса Республики Казахстан введена частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения. В настоящее время сформирован специальный земельный фонд на площади 15,1 млн. га, в том числе пашни 575,4 тыс. га. Средняя оценочная стоимость 1 га пашни в Казахстане составляет в среднем 44 тыс. тенге (360 долл. США), пастбищ - 5,8 тыс. тенге (около 47 долл. США). В процессе продажи, согласно Земельному Кодексу, к этим ценам применяются поправочные коэффициенты, определяемые местными властями. При этом стоимость 1 га пашни в Казахстане колеблется от 19 до 71 тыс. тенге. Кроме того, размер льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по всем административно-территориальным единицам в стране составляет 75% от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, продаваемого в частную собственность.

**Практические занятия №15-16**

Расчет арендной платы жилого дома

Низкая эффективность сельскохозяйственного производства в республике сопровождается нестабильными доходами и создает неуверенность в завтрашнем дне. В результате действующие производители не спешат выкупать землю в частную собственность, а новые инвесторы – вкладываться в новые земли. В то же время в ближайшей перспективе ситуация может измениться. Это обусловлено тем, что ограниченные ресурсы все больше обостряют продовольственную напряженность в мире. Нехватка доступных посевных площадей под расширенное воспроизводство сельхозкультур для удовлетворения растущего мирового спроса, который обусловлен не только ростом населения планеты, но и увеличением использования продовольственных культур в технических целях (производство биотоплива), является основной причиной удорожания продовольствия во всем мире, роста голодающего населения. По расчетам экспертов, мировые темпы роста населения при сохранении существующих технологий обработки земли могут привести к тому, что мировой потенциал земель сельхозназначения будет исчерпан уже к 2050г.

**Практические занятия №17-18**

Ограниченные условия расчета оценки.

Земельные участки на территории городов, на про- Индекс цен на земельные участки в г. Алматы тяжении последних 4-5 лет стали, также как и жилая недвижимость, одним из объектов вложения средств. Благодаря земельной реформе и экономическим преобразованиям земельный рынок городов стал особо выгодным. В результате, рыночная стоимость земельных участков стала искусственно «надуваться». Так, например, если в южной столице за период с 2001 по 2005гг. цены росли планомерно на 30-50%, то в 2006г. они резко увеличились в 3-4 раза. Стоимость сотки в верхней части города выросла до 200-300 тыс. долл. Основными факторами роста цен на земельные участки стали выкуп для государственных нужд и под строительство различных многофункциональных комплексов. Как показывает анализ, в настоящее время рынок земли городов находится в стадии стагнации.

**Практические занятия №19-20**

Отчет об оценке

Текущая ситуация на рынке г.Алматы. Одним из наиболее сильно ощутивших на себе снижение цен на земельные участки является рынок Алматы. Если за период с августа прошлого года до начала лета текущего года цены, вслед за ценами на жилую недвижимость, снижались постепенно, то за последние несколько месяцев темпы снижения несколько ускорились. Согласно данным аналитического портала kn, рынок земельных участков города в последний месяц осени сильно упал. В течение месяца средняя стоимость предложения земельных участков по городу сократилась на 20% и зафиксировалась на отметке 28279$/сот. Деловая активность за истекший период значительно снизилась, количество предложений составило 362 объекта, что на 21% ниже прошлого показателя. Общая площадь земельных участков, выставленных на продажу, составляет 11553 сотки, что в денежном выражении равна $337 млн. При рассмотрении участков в разрезе целевого их использования было отмечено, что в основном на продажу были выставлены земельные участки – под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и многоэтажное жилищное строительство (МЖС), коммерцию, дачное строительство и личное крестьянское хозяйство. Участки под коммерцию предполагают застройку под офисы, СТО, торговые и развлекательные помещения, производственные и промышленные базы, склады, гостиницы, кафе, рестораны и прочие. За ноябрь месяц значительно сократилось количество объектов под ИЖС, дачные застройки и крестьянское хозяйство на 16%, 63% и 61% соответственно по сравнению с предыдущим месяцем.

**Практические занятия №21-22**

Определение величины корректировки на различия между складскими помещениями

Развитие ситуации в других регионах Казахстана Аналогичная ситуация с ценами на земельные участки складывается и в других регионах республики. Например, в Караганде за последние три месяца, средняя стоимость одной сотки сократилась на 15% и составила в ноябре 3486$/сотку. При этом по сегменту минимальных цен спад составил почти 40%, тогда как по максимальным ценам лишь 25%. Как указывалось выше, со снижением инвестиционной привлекательности рынка недвижимости, снизилась стоимость земельных участков и в особенности земельных участков с большими площадями, которые в основном принадлежат государству, и реализация которых проводилась через аукционы акиматами. С начала проведения аукционов у местных властей появилась возможность продажи участков не по кадастровой стоимости, а по рыночной цене, что соответственно увеличило поступления средств в бюджет. Однако в связи со снижением спроса со стороны покупателей проведение аукционов стало неэффективным, уменьшились поступления в бюджет. В последнее время наблюдалось даже продажа участков по кадастровой стоимости. К примеру, в Астане из-за снижения стоимости продаж земельных участков, в первом полугодии текущего года сократились поступления в бюджет до 2,167 млрд. тг при прогнозе 16,8 млрд. тг.

**Практические занятия №23-24**

Расчет величины корректировки в зависимости от наличия гаража на даче

По мнению заместителя председателя совета Казахстанской ассоциации оценщиков г-на Калинина А., в настоящее время в залоге у банков сосредоточено до 10-12% земель Алматы, в основном в верхней части города и площадью более 3 тыс. га. Ввиду стремительного роста строительства в 2005-2007гг., банками выдавались кредиты на возведение комплексов под залог земельных участков. Однако как показал анализ базы залоговых земельных участков, выставленных на реализацию наиболее крупными банками, их доля в общем объеме реализуемого банками имущества совсем незначительна. Соответственно можно полагать, что, возможная реализация земельных участков по сниженой рыночной стоимости не окажет значительного влияния на изменение ситуации на рынке

**Практические занятия №25-26**

**Характеристика проданных дачных участков, похожих друг на друга**

Стоимость кв. м. объекта недвижимости – как отношение цены продажи объекта к площади объекта недвижимости, сравниваемого с объектом оценки:

Цкв. м. об = Ц. / Sоб(объекта)

Цкв. м. об.1 = 2774720 / 36800 = 75,4 тенге.

Цкв. м. об.2 = 1989960 / 30636 = 64,95 тенге.

Цкв. м. об.3 = 2428800 / 31556 = 76,97 тенге.

Цкв. м. об.4 = 1970640 / 26956 = 73,11 тенге.

Цкв. м. об.5 = 2438000 / 35328 = 69,01 тенге.

**Практические занятия №27-28**

**Расчет корректировок на разницу между квартирами, полученными для сравнения**

Оценка стоимости однокомнатной квартиры с использованием метода парного анализа тот метод основан на принципе замещения – покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего той же полезностью. Рыночный подход наиболее применим для объектов активного рынка недвижимости. По степени активности наверху – рынок жилья, затем идет коммерческая недвижимость и производственная недвижимость. Стоимость объекта недвижимости по этому подходу равна средневзвешенной цене по проданным аналогам с учетом поправок, учитывающих их отличие от оцениваемого объекта:

Снд=Саналога ±∑К,

где Саналога - продажная цена аналогичного объекта (совокупности однородных аналогов), К –суммарные корректировки – поправки к стоимости аналога, которые позволяют привести к одинаковому состоянию разных аналогов и объекта оценки. Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности: анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа; определение подходящих единиц сравнения; выделение необходимых единиц сравнения; проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения; приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объекта сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки. При этом критерием для выбора объектов сравнения является наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения применяют измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики. К количественным методам относят: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ, анализ тенденций, анализ издержек. К качественным методикам относят: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, метод экспертных оценок. В качестве корректировок используют следующие показатели: 1. Корректировка на право собственности – полное право собственности и частичное долевое право собственности; 2. Условие сделки – никто и ничто не заставляет объект недвижимости; 3. Дата продажи - текущие время; 4. В любой последовательности выполняются корректировки по физическим характеристикам, месторасположению, экономическим характеристикам. Для использования корректировок используются следующие методы, с помощью которых, определяется стоимость объекта оценки:

Анализ парных данных. Анализ парного набора заключается в получение скорректированной цены продажи из сравнения двух объектов, отличающихся одним элементов. Порядок проведения анализа парных данных:

Выбирают от 3 до 5 объектов аналога по назначению объекта недвижимости;

Рассчитывают сравнительную единицу, чаще всего стоимость 1 кв. м. площади помещения. В качестве сравнительной единицы могут использовать 1 куб. м., 1 погонный метод, 1 сотка;

Рассчитывают корректировки: в виде процентов, в стоимостном выражении;

Сравнивают аналог и объектом оценки, на условие объекта оценки.

**Практические занятия №29-30**

**Расчет корректировок на разницу между квартирами, полученными для сравнения**

Мультипликатор валовой ренты – отношение цены продажи к величине чистого операционного дохода и к количеству мест (источников) получения дохода:

МВР= Цпрод/ЧОД =Цпрод/n,

где Цпрод цена продажи аналогов, ЧОД - это доход, который приносит объект оценки; n – количество мест (источников). Порядок расчета с помощью данного метода:

2.1. Выбираю аналоги от 3 до 5 одинакового назначения с объектом оценки;

2.2. Рассчитывают по каждому аналогу величину чистого операционного дохода;

2.3. По каждому показателю аналогу рассчитывается показатель МВР;

2.4. Рассчитать среднее значение мультипликатора; 2.5. По объекту оценки рассчитывают величину ЧОД;

2.6. Определяем цену продажи объекта оценки:

Цпродажи= ЧОД\*МВР

Практическая часть.

Исходные данные для нахождения цены продажи оцениваемого объекта рыночным подходом методом анализа парных данных представлены в таблице 1. Так как объект оценки несколько отличается от сравниваемых с ним объектов недвижимости, то нужно применять корректировки.

**Практические занятия №31-32**

Учет хозяйственных, досуговых и детских площадок

Рассчитаем корректировки: в виде процентов и в стоимостном выражении:

При расчёте стоимости учитывают инфляцию, которая составляет 12% в год.

Поправка в возрасте не применяется.

Цена продажи объектов недвижимости с учётом инфляции:

Цинф. = Ц пр. \*(1 + Кинф. \* Впр).

Впр. – время продажи, Цпр. – цена продажи объектов, Кинф. – коэффициент инфляции,% в месяц.

Цинф.1 = 2668000\*(1+0,01\*4) = 2774720 тенге.

Цинф.2 = 1932000\*(1+0,01\*3) = 1989960 тенге.

Цинф.3 = 2208000\*(1+0,01\*10) = 2428800 тенге.

Цинф.4 = 1932000\*(1+0,01\*2) = 1970640 тенге.

Цинф.5 = 2300000\*(1+0,01\*6) = 2438000 тенге.

**Практические занятия №33-34**

Определение и выбор транспортных и пешеходных дорожек учетного квартала

Относительная корректировка по общей площади объектов:

Коб. = (Sоб. (обьекта) - Sоб. (об. оценки)) / Sоб. (об. оценки).

Sоб. (об. оценки) - общая площадь оценки, кв. м.

Sоб. (объекта) - общая площадь объекта, сравниваемая с объектом оценки, кв. м.

Коб.1 = (36800 – 32200) /32200 = 0,143

Коб.2 = (30636 – 32200) /32200 = - 0,049

Коб.3 = (31556 – 32200) /32200 = - 0,02

Коб.4 = (26956 – 32200) /32200 = - 0,163

Коб.5 = (35328 – 32200) /32200 = 0,097

**Практические занятия №35**

Благоустройство и проектирование микрорайона

Относительная корректировка по арендной площади объектов с учётом коэффициента использования:

Кар. = (Sар. (объекта) \*Ки - Sар. (об. оценки) \* Ки) / Sар. (об. оценки) \*Ки

Sар. (объекта) - арендная площадь объекта недвижимости, сравниваемого с объектом оценки, кв. м.

Sар. (об. оценки) – арендная площадь объекта оценки, кв. м.

Кар.1 = (34592\*0,87 - 27600\*0,9) / (27600\*0,9) = 0,21

Кар.2 = (28520\*0,85 - 27600\*0,9) / (27600\*0,9) = - 0,024

Кар.3 = (28980\*0,9 - 27600\*0,9) / (27600\*0,9) = 0,05

Кар.4 = (23920\*0,95 - 27600\*0,9) / (27600\*0,9) = - 0,085

Кар.5 = (31464\*0,9 - 27600\*0,9) / (27600\*0,9) = 0,14

Относительная корректировка по средней контрактной ренте::

**Тест «Рынок земли и недвижимости»**

[q][+]4:1Осуществляется ли образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами?

[a] Осуществляется с учетом положений Земельного кодекса РК и водного законодательства

[a] Осуществляется

[а][+]Не осуществляется

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Допускается ли выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель?

[а][+]Не допускается, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель

[a] Допускается, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель

[a] Допускается, но с учетом общих требований земельного законодательства к предельным минимальным размерам земельных участков для сельскохозяйственного назначения

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Подлежат ли разделу земельные участки, в границах которых расположены памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду?

[а][+]Нет

[a] Да

[a] Нет, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельные участки образуются:

[a] при разделе, объединении и выделе или расформировании земельных участков

[а][+]при разделе, объединении, перераспределении или выделе из земельных участков

[a] при разделе, слиянии, пересечении, перераспределении или выделе из земельных участков

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Какие лица дают согласие на образование земельного участка?

[a] Собственники земельных участков, из которых образуются земельные уастки

[а][+]Землепользователи, землевладельцы, арендаторы, залогодержатели земельных участков, из которых образуются земельные участки

[a] Собственники земельных участков, смежных с земельными участками, из которых образуются земельные участки

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Образование земельных участков на основании решения суда может быть осуществлено…

[a] При наличии согласия собственников земельных участков, из которых образуются земельные участки

[a] При наличии согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых образуются земельные участки

[а][+]Независимо от согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых образуются земельные участки

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельные участки, из которых при разделе (за исключением случая раздела земельного участка, находящегося в частной собственности и предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан), объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты:

[a] постановки на кадастровый учет хотя бы одного из образуемых земельных участков

[a] постановки на кадастровый учет всех образуемых земельных участков

[а][+]государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1:Какие стадии землеустроительных работ выполнялись в период преобладания единоличного землепользования?

[a]Подготовительные работы и проектирование

[a]Геодезические работы и проектирование

[a][+]Геодезические работы по определению границ в натуре и юриди­ческое оформление прав на пользование землей

[a]Изыскательские работы

[a]Исследовательские работы

[q][+]4:1:Какие стадии землеустроительных работ выполнялись в советский период?

[a]Подготовительные работы и проектирование

[a][+]Все стадии

[a]Проектирование и юридическое оформление прав на пользование землей

[a]Геодезические работы по оформлению прав на пользование землей

[a]Изыскательские работы

[q][+]4:1:Что является основанием для “возбуждения дела” на составление проекта?

[a]Решение компонентного органа и изыскательские работы

[a]Заявки заинтересованных организации на составление проекта землеустройства

[a]Оформление и выдача документов

[a][+]Решение компонентного органа или заявки заинтересованных орга­низаций,землепользователей и землевладельцев на проведение землеустроительных работ

[a]Проведение изыскательских работ

[q][+]4:1:Что входит в подготовительные работы

[a][+]Сбор земельно-учетных, статистических, плановокартографических и иных

материалов, проведение обследования

[a]Сбор природно-климатических данных

[a]Сбор данных о составе сельскохозяйственных угодий

[a]Сбор данных о поголовье скота и птицы

[a]Почвенное, геоботаническое обследование

[q][+]4:1:На какие сроки предоставляются земельные участки гражданам Республики Казахстан в аренду?

[a]На один год

[a]На десять лет

[a]Двадцать пять лет

[a]До 49 лет

[a][+]На 5 лет

[q][+]4:1:Для каких целей предоставляются земельные участки гражданам Республики

Казахстан в частную собственность?

[a]Для добычи угля

[a]Для добычи полезных ископаемых

[a]Для любых целей

[a][+]Для ведения личного подсобного и крестьянского хозяйства, са­доводства, и дачного строительства, индивиду­ального жилищного строительства

[a]Для строительства гидротехнических сооружений

[q][+]4:1:Назовите землеустроительные действия, направленные на определение границ?

[a]Строгое соблюдение земельного законодательства и других норма­тивных актов

РК

[a]Соблюдение приоритета сельского хозяйства на землю

[a]Камеральные работы

[a][+]Определение и установление в натуре черты населенных пунктов и границ административно-территориальных образований

[a]Границы проводятся по естественным рубежам

[q][+]4:1:Землеустроительные действия, направленные на охрану природы и ценных земель?

[a]Строгое соблюдение земельного законодательства и других норма­тивных актов РК

[a]Камеральные работы

[a]Соблюдение приоритета сельского хозяйства на землю

[a][+]Обоснование размещения и установления границ территорий с осо­быми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами

[a]Повышение продуктивности земель

[q][+]4:1:Какие недостатки бывают в конфигурации землепользования?

[a]Далеко расположено от населенного пункта

[a]Прямоугольность,квадратная конфигурация

[a][+]Чересполосица,вкрапливания,дально- узко- и длинноземелье

[a]Расположено в близи населенного пункта

[a]Компактность

[q][+]4:1:Какие факторы должны учитывать проектировщик при внутрихозяйственном землеустройстве крестьянских хозяйств?

[a]Размещение земельного надела по отношению к населенному пункту, к пунктам реализации

[a]Степень развития производственной инфраструктуры

[a]Существующую и перпесктивную конъюктуру рынка

[a]Климат, рельеф

[a][+]Размещение земельного надела по отношению к населенному пункту, к пунктам реализации; степень развития производственной инфраструктуры; существующую и перпесктивную конъюктуру рынка

[q][+]4:1:Какой должен быть масштаб планово-картографической основы проекта ВХЗ крестьянского хозяйства?

[a]От 1:5000 до 1:2000 (в мелких КХ)

[a]От 1:10000 до 1:25000 (в крупных КХ)

[a]От 1:500 независимо от размера

[a]От 1:50 независимо от размера

[a][+]От 1:5000 до 1:2000 (в мелких КХ); от 1:10000 до 1:25000 (в крупных КХ);

[q][+]4:1:Какие данные нужны для составления проекта ВХЗ крестьянского хозяйства?

[a]Природно-климатические материалы обследований

[a]О праве использования

[a]Программу ведения сельхозпроизводства

[a]Демографическая характеристика семьи

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Цель полевых землеустроительных изысканий при ВХЗ?

[a][+]Уточнение и дополнение данных, полученных при камеральной подготовке

[a]Уточнение и натуре материалов специальных изысканий

[a]Уточнение в натуре сложившейся организации территории

[a]Уточнение предварительных наметок по трансформации угодий

[a]Уточнение границ

[q][+]4:1:Что уточняется по материалам землеустроительных изысканий?

[a]Площадь земельных участков

[a]Характеристика угодий

[a]Примерное размещение инженерных сооружений

[a]Площади нарушенных земель

[a][+]Площадь земельных участков на год освоения землеустройства; качественная характеристика угодий по земельно-кадастровым данным

[q][+]4:1:Какие земли должны быть закреплены за каждым производственным подразделением?

[a][+]Земли, наиболее близко расположенные к его хозцентру

[a]Земли, расположенные на расстоянии 5 км от хоз.центра

[a]Земли сельскохозяйственного назначения

[a]Земли запаса

[a]Участки земель личных подсобных хозяйств

[q][+]4:1:II группа внутрихозяйственных дорог?

[a][+]Дороги, соединяющие усадьбы производственных подразделений и др. сельские населенные пункты с животноводческими фермами, пунктами заготовки, хранения, переработки, складами, строительными площадками

[a]Дороги, соединяющие центральные усадьбы с усадьбами производственных подразделений, а также усадьбы производственных подразделений между собой

[a]Постоянные полевые дороги

[a]Дороги общего пользования

[a]Дороги и проезды на территории населенных пунктов.

[q][+]4:1:При размещении внутрихозяйственной дорожной сети решаются вопросы?

[a]Определения покрытия

[a]Установления направления

[a]Размещения трасс и искуственных сооружений на них

[a][+]Определения направления дорог; установления категории и типа покрытия размещения трасс и искуственных сооружений

[a]Нет правильных ответов

[q][+]4:1:Что такое грузооборот?

[a]Сумма внешних перевозок грузов и людей

[a]Сумма внутрихозяйственных перевозок грузов и людей

[a][+]Сумма внутрихозяйственных и внешних перевозок грузов и людей

[a]Сумма перевозок грузов за определенный период времени

[a]Сумма всех перевозок людей и грузов по основным внутрихозяйственным дорогам

[q][+]4:1:От чего зависит тип покрытия внутрихозяйственных дорог?

[a]Отматериалов

[a]От характера покрытия

[a]От значения дорог

[a][+]От наличия местных строительных материалов; объема и характера перевозок; значения внутрихозяйственных дорог

[a]От наличия денежных средств в хозяйстве

[q][+]4:1:Ширина земляного полотна для внутрихозяйственных дорог устанавливается в зависимости от:

[a]Значения линий

[a]Интенсивности грузооборота

[a]Вида техники, передвигающейся по дороге

[a]Местных условий территории

[a][+]Значения внутрихозяйственных дорог; интенсивности движения

[q][+]4:1:По материалам дорожного обследования изучают характеристику дорог по:

[a]Грузонапряженности

[a]Интенсивности движения

[a]Типу покрытия

[a]Дорожным сооружениям

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Для крупных зерновых и зерново- скотоводческих хозяйств рекомендуются подразделения площадью…

[a][+]5-12 тыс.га

[a]5-20 тыс.га

[a]20-25 тыс.га

[a]10-20 тыс.га

[a]нет правильных ответов

[q][+]4:1:В хозяйствах всех типов и зон предполагается иметь подразделений ...

[a]10

[a][+]3-5

[a]5-10

[a]1

[a]10-15

[q][+]4:1:Ежегодные затраты:

[a]Транспортные издержки

[a]Административно-управленческие расходы

[a]Эксплуатационные расходы по производственным зонам, инженерным сооружениям

[a]Амортизационные отчисления

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Единовременные затраты-

[a]Стоимость сооружений

[a]Стоимость ремонта зданий и сооружений

[a]Стоимость строительства водопроводов

[a][+]Стоимость строительства жилых, культурно-бытовых зданий, сооружений,cтоимость строительства производственных зданий и сооружений; cтоимость строительства дорог, линий электропередач, водопроводов

[a]нет верного ответа

[q][+]4:1:Объекты инженерного оборудования:

[a]Имеющие небольшую ширину

[a]Гидротехнические сооружения

[a][+]Линейные, имеющие значительную протяженность, небольшую ширину, площадные, располагаемые локально

[a]Лесомелиоративные сооружения

[a]Объекты мелиоративного строительства и основные сооружения на них.

[q][+]4:1:Основные требования к размещению объектов инженерного оборудования:

[a]Создание благоприятных условий для функционирования объектов и выполнения их роли ив повышении уровня использования земли

[a]Согласованное расположение между собой, с другими составными частями и элементами проекта

[a]Выделение под объекты территории минимально необходимых площадей, прежде всего неиспользуемых земель и мало продуктивных угодий

[a]Соблюдение технических и природоохранных требований, обеспечение минимальных капитальных затрат на строительство и эксплуатацию

[a][+]Все ответы верны.

[q][+]4:1:К какой категории дорог относятся подъездные дороги хозяйств?

[a]V

[a][+]IV

[a]II

[a]I

[a]III.

[q][+]4:1:К какой категории дорог относятся внутрихозяйственные дороги?

[a]I

[a][+]V

[a]IV

[a]III

[a]II.

[q][+]4:1:При определении направления внутрихозяйственных дорог устанавливают грузооборотные пункты, которые по значимости делят на:

[a][+]Четыре группы

[a]Две группы

[a]Три группы

[a]Пять групп

[a]Шесть групп

[q][+]4:1:Стремясь разместить трассу по прямой линии учитывают:

[a]Размещение границ полей севооборотов

[a]Размещение лесных полос

[a]Размещение мелиоративных каналов

[a]Размещение линий электропередач, телеграфной и телефонной связи

[a][+]Все ответы верные

[q][+]4:1:Дороги I и II групп проектируют с капитальным типом покрытия?

[a][+]Асфальтобетонные; цементнобетонные; покрытия щебеночных и гравийных материалов, обработанных органическими вяжущими материалами

[a]Булыжного камня

[a]Бетонные

[a]Покрытия щебеночных и гравийных материалов, обработанных органическими вяжущими материалами

[a]Щебеночные

[q][+]4:1:Дороги III группы дорог могут иметь покрытия

[a]Щебеночные, из шлаков или гравийные

[a]Грунтов, обработанных вяжущими материалами

[a]Булыжного или колотого камня

[a]Грунтовые или укрепленные песком, гравием, щебнем

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Для дорог IV технической категории применимы габариты моста:

[a]6 м

[a][+]8 м

[a]10 м

[a]6-8 м

[a]6-10 м

[q][+]4:1:Уменьшение каптальных влржений на дорожное строительство достигается за счет:

[a]Наиболее полногоиспользования существующих дорог

[a]Наименьшей протяженности проектируемых дорог

[a]Выбора экономичных размеров элементов дорог и сооружений

[a]Использования местных строительных материалов

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Внетранспортные потери сельскохозяйственного производства:

[a][+]все ответы верны

[a]в связи с наездами на посевы

[a]от запыленности посевов и нарушения технологии сельскохозяйственного производства

[a]невывоза и неосвоевременного вывоза продукции

[a]от снижения качества продукции при транспортировке

[q][+]4:1:С какой целью используют воды прудов?

[a]Для орошения

[a]Водоснабжения

[a]Обводнения

[a]Культурно-бытовых и др. целей

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:План водосборной площади должен быть в масштабе:

[a]1:10000

[a]1:25000

[a][+]1:5000

[a]1:1000

[a]1:2000

[q][+]4:1:Проектирование лиманов ведут на основе материалов:

[a]топографических изысканий

[a]гидрологических изысканий

[a]гидрогеологических изысканий

[a]почвенных и др. изысканий

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Ширина лиманов обычно составляет:

[a]нет правильных

[a]50-150 м

[a]200 м

[a][+]100-700 м

[a]200-250 м

[q][+]4:1:Водохозяйственные сооружения используют для ...

[a]добычи нефти

[a]Водоподъема

[a][+]Водозабора

[a]улучшения качества воды

[a]все ответы верны

[q][+]4:1:При проектировании водоисточников для любых целей учитывают

[a]нужный дебит

[a]качество воды.

[a]удобство пользования

[a]Экономичность

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Первыми угодьями были:

[a]Рыбные

[a]Лесные

[a]Охотничьи

[a][+]рыбные, лесные, охотничьи

[a]нет правильных ответов

[q][+]4:1:Различные типы угодий выделяются с учетом :

[a]растительности, ее состояния

[a]степени увлажнения

[a]размещения по элементам рельефа

[a]характера использования в производстве

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Сенокосы бывают:

[a][+]Bсе ответы верны

[a]Суходольные

[a]лиманного орошения

[a]коренного улучшения

[a]чистые, закочкаренные, закустаренные, заболоченные

[q][+]4:1:Площадь пахотнопригодных земель в Казахстане по данным земельного баланса составляет:

[a]45 млн.га

[a]46 млн.га

[a][+]45,3 млн. га

[a]47 млн.га

[a]49 млн. га

[q][+]4:1:Удельный вес пашни в структуре селькохозяйственных угодий РК?

[a][+]15,8%

[a]15,5%

[a]16%

[a]16,5%

[a]17%

[q][+]4:1:Резервом увеличения пашни могут быть:

[a]сенокосные участки

[a]пастбищные участки

[a][+]мелкие, но высокоплодородные участки кормовых угодий и др. земель, пригодных для вовлечения в пашню

[a]солонцовые участки земель

[a]нет правильных ответов

[q][+]4:1:Из состава пашни исключаются земли:

[a]сенокосного и пастбищного значения

[a]солонцы, засоленные почвы

[a]сильноэродированные и эрозионноопасные в сильной степени

[a]полосы залужения по основным водотокам

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Важный результат рационального размещения угодий:

[a]повышение или снижение удельного веса пашни

[a]уменьшение растояний

[a]улучшение компактности массивов

[a]улучшение конфигурации участков

[a][+]уменьшение растояний к наиболее интенсивно используемым участкам; улучшение компактности участков ; конфигурации массивов

[q][+]4:1:Пространственные условия для выбора участка под культурно-орошаемое пастбище

[a]наличие водоисточника

[a]рельеф

[a]форма участка, конфигурация

[a]соотношение сторон

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:При выделении участков коренного улучшения пастбищ и сенокосов учитывают:

[a][+]Качество почв, качество травостоя; возможность проведения механизированных работ

[a]Качество почв

[a]Качество травостоя

[a]Возможность проведения механизированных работ

[a]Нет правильного ответа

[q][+]4:1:После установления площадей и границ угодий выделяют массивы, требующие проведения:

[a]технических мероприятий

[a]культурных мероприятий

[a]культуртехнических мероприятий

[a]особых мероприятий по защите почв от эрозии

[a][+]мелиоративных мероприятий; культуртехнических мероприятий; особых мероприятий по защите почв от эрозии

[q][+]4:1:Выбор типов и видов севооборотов может производиться для:

[a]фермерских хозяйств

[a]промышленных предприятий

[a]Кооперативов

[a]в границах ЛПХ

[a][+]крестьянских хозяйств, с/х предприятий; хозяйственных товариществ, кооперативов

[q][+]4:1:Крестьянские хозяйства могут быть объединены в кооперативы по:

[a]Маркетингу

[a][+]совместной обработке пашни; использованию техники; переработке продукции, маркетингу

[a]использованию продукции

[a]переработке продукции

[a]общей специализации

[q][+]4:1:Эрозионная опасность севооборотного массива характеризуется коэффициентом:

[a]земельного использования

[a]полезного действия

[a][+]эрозионной опасности севооборотного массива

[a]эрозионной опасности почвы

[a]нет правильных ответов

[q][+]4:1:В прифермских севооборотах возделываются:

[a]Корнеплоды

[a]Клубнеплоды

[a]зерновые культуры

[a]пропашные культуры

[a][+]корнеплоды, клубнеплоды; кормовые бахчевые; силосные культуры

[q][+]4:1:Очень требовательны к влаге:

[a][+]Капуста, огурцы, редис

[a]Морковь

[a]Томат

[a]Картофель

[a]Нет правильных ответов

[q][+]4:1:Устройство территории пастбищ включает:

[a]Закрепление пастбищ за видами, фермами и группами скота

[a]Размещение гуртовых и отарных участков, летних лагерей, водопойных пунктов

[a]Организацию ситемы пастбищеоборотов и внутреннее устройство их территории

[a]Размещение загонов очередного стравливания, скотопрогонов

[a][+]Все ответы верны

[q][+]4:1:Что относят к объектам мелиоративного и водохозяйтвенного строительства:

[a]массивы орошаемых и осушаемых земель

[a]пруды, водоемы, лиманы

[a]основные магистральные каналы

[a]коллекторы и др.сооружения

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Лиманы бывают:

[a]естественные и искуственные

[a]постоянные и временные

[a]мелкого и глубокого затопления

[a]одноярусные и многоярусные

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Организация угодий-это…

[a]установление новой структуры угодий

[a][+]установление экономически эффективного и экологически целесообразного состава, соотношения и размещения угодий на территории

[a]перевод из одной категории в другую

[a]рациональное использование пашни, кормовых угодий

[a]нет правильных ответов

[q][+]4:1:Сколько существует категорий и классов пригодности земель?

[a][+]7 категорий, 37 классов

[a]7 категорий, 32 класса

[a]5 категорий, 37 классов

[a]6 категорий, 35 классов

[a]7 категорий, 30 классов

[q][+]4:1:На пашне и кормовых угодьях проводят культуртехнические мероприятия:

[a]выравнивание поверхности

[a]засыпка ям и траншей

[a]удаление камней, кустарников

[a]срезка и разделка кочек

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:При размещении многолетних насажалений (садов) глубина залегания грунтовых вод должна быть:

[a][+]2-2,5 м

[a]2-3 м

[a]1-1,5 м

[a]2-3,5 м

[a]2,5-3 м

[q][+]4:1:Проектирование системы севооборотов сводиться:

[a]к определению типов, видов, количества севооборотов

[a]к определению размеров севооборотных массивов

[a]к размещению их по территории

[a]к разработке схем чередования посевов и пара

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Для чего предназначены прифермские севообороты?

[a][+]для производства зимних сочных кормов

[a]для производства витаминно-травяной муки

[a]для подкормки животных летом

[a]для возделывания силосных культур

[a]для производства корнеплодов

[q][+]4:1:Для чего предназначены прилагерные севообороты?

для производства сенной муки

[a][+]для производства зеленого корма и др. видов подкормки в период скудного травостоя на естественных пастбищах

[a]для производства сочных кормов

[a]для производства кормов на зиму

[a]для производства силоса

[a]для производства корнеплодов

[q][+]4:1:Набор полевых культур в севообороте влияет на…

[a][+]продолжительность ротации

[a]улучшение использования земель

[a]выбор специализации хозяйства

[a]тип севооборота

[a]баланс кормления животных

[q][+]4:1:Для картофельных севооборотов лучшими считаются…

[a]для производства корнеплодов

супесчаные почвы

[a]для производства корнеплодов

легкосуглинистые почвы

[a][+]супесчаные и легкосуглинистые почвы

[a]тяжелые глинистые

[a]песчаные

[q][+]4:1:Основные тенденции в организации территории солонцовых земель?

[a]прямолинейная организация территории

[a]организация территории по горизонталям

[a]контурная организация

[a]контурно-прямолинейная

[a][+]прямолинейная организация территории и по горизонталям

[q][+]4:1:Ветроломные лесные полосы-полосы…

[a]размещающиеся в условиях равнинной местности

[a][+]для снижения скорости ветра

[a]способствующие задержанию снежного покрова на полях

[a]вдоль каналов

[a]вдоль автодорог, вокруг населенных пунктов

[q][+]4:1:Как размещаются полезащитные лесополосы?

[a]вдоль длинных сторон поля

[a]вдоль полевых дорог

[a][+]по границам полей и внутри их, образуя отдельные рабочие участки, вытянутые по длине поля

[a]с менее затеняемой стороны поля

[a]нет правильного ответа

[q][+]4:1:Площадь участка, выделенного под полевой стан, может колебаться:

[a][+]от 0,5 до 5 га

[a]от 1 до 5 га

[a]от 0,5 до 2,5 га

[a]от 0,5 до 1,5 га

[a]от 1 до 2,5 га

[q][+]4:1:Устройство территории многолетних насаждений включает размещение:

[a]пород, сортов, кварталов и бригадных участков

[a]подсобных хоз.центров

[a]защитных лесных насаждений, дорожной сети

[a]водных источников, плодово-ягодных и виноградных питомников

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:Садовые дороги подразделяются на:

[a]участковые

[a]сельские

[a]Хозяйственные

[a][+]магистральные; окружные; межквартальные

[a]нет правильного ответа

[q][+]4:1:Основные требования к поливному участку:

[a]почва

[a]рельеф

[a]Конфигурация

[a][+]однородность в нем почвенных условий; в экспозиции склона; равномерность уклона поверхности

[a]нет правильного ответа

[q][+]4:1При поверхностном поливе применяется:

[a]ручной полив

[a]дождевание

[a][+]продольный способ размещения временной ирригационной сети; поперечный способ размещения временной ирригационной сети

[a]полив напуском по бороздам

[a]полив дождевальными агрегатами

[q][+]4:1При размещении орошаемых угодий учитывают…

[a]засоленность почвы в корне обитаемом

[a]глубину залегания и степень минерализации грунторых вод

[a]водопроницаемость почвы

[a]рельеф местности и расположение оросительной сети

[a][+]все ответы верны

[q][+]4:1:При проектировании загонов очередного стравливания решаются вопросы:

[a]определение полей

[a]установление формы поля

[a]размещение полей

[a]нет правильного ответа

[a][+]определение количества и размеров загонов; установление формы загонов; размещение загонов

[q][+]4:1В соответствии с положениями Земельного кодекса земельный участок это:

[а]часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом

[а][+]часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами

[а]часть поверхности земли и все что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1 Укажите определение, соответствующее понятию «приусадебный участок»:

[а][+]земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта

[a] земельный участок за пределами границ населенного пункта, предназначенный для сельскохозяйственного производства

[a] земельный участок, предназначенный только для сельскохозяйственного производства

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений) [a] это ...

[а][+]садовый земельный участок

[a] дачный земельный участок

[a] огородный земельный участок

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля) [a] это...

[a] огородный земельный участок

[а][+]дачный земельный участок

[a] полевой земельный участок

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории) [a] это ...

[a] садовый земельный участок

[а][+]огородный земельный участок

[a] дачный земельный участок

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги, [a] это...

[a] придорожные зоны

[а][+]придорожные полосы автомобильной дороги

[a] придорожная территория

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Продолжите предложение. Линейно[a]кабельное сооружение связи, представляющее собой объект недвижимости, созданный или приспособленный для размещения кабеля связи, функционально и технологическ не взаимосвязанный и не образующий единое целое с другими сооружениями связи, при государственной регистрации прав на него рассматривается как...

[a] неделимая вещь

[a] объект правообладания

[а][+]отдельный объект недвижимости

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

q][+]4:1Относятся ли земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей к недвижимому имуществу?

[a] нет

[а][+]да

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Укажите виды объектов недвижимого имущества, учет которых осуществляется в соответствии с законом "О государственном кадастре недвижимости"

[a] земельный участок, здание, сооружение, помещение, морские суда

[a] земельные участки и участки недр, воздушные объекты

[а][+]земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Являются ли объекты незавершенного строительства объектами недвижимости?

[а][+]Да

[a] Нет

[a] Да, в случаях, если процент готовности объекта более 50

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Что является объектом капитального строительства?

[a] Только здание, строение, сооружение

[а][+]Здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

[a] Строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Что по определению Жилищного кодекса Российской Федерации признается жилым помещением?

[a] Неизолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

[a] Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и непригодно для постоянного проживания граждан

[а][+]Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Перечислите все, что относится к жилым помещениям?

[a] Жилой дом, часть жилого дома с прилегающими подсобными помещениями, квартира, комната

[a] Жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, вестибюль

[а][+]Жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Чем признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире?

[а][+]Комнатой

[a] Помещением

[a] Частью жилого помещения

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Продолжите предложение. Жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, является...

[а][+]самовольной постройкой

[a] бесхозяйной вещью

[a] бараком

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Продолжите предложение. Жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, ..., является...

[a] бараком

[а][+]самовольной постройкой

[a] бесхозяйной вещью

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Что относится к недвижимым вещам?

[a] Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также деньги и ценные бумаги

[а][+]Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

[a] Здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Относятся ли к линейно[a]кабельным сооружениям связи, являющимся объектами недвижимости, кабельная канализация; наземные и подземные сооружения специализированных необслуживаемых регенерационных и усилительных пунктов?

[а][+]Да

[a] Нет

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Относятся ли к линейно[a]кабельным сооружениям связи, являющимся объектами недвижимости, кабельные переходы через водные преграды; закрытые подземные переходы (проколы, микротоннели, коллекторы и т.п.)?

[а][+]Да

[a] Нет

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Территория, созданная в морском порту путем намыва или отсыпки грунта, это…

[а][+]искусственно созданный земельный участок

[a] землеотвод в акватории морского порта

[a] портовое гидротехническое сооружение

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Какой из перечисленных объектов не является недвижимым имуществом?

[a] Космические объекты

[a] Участки недр

[а][+]Ценные бумаги

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Является ли лесной участок земельным участком?

[а][+]Да

[a] В случаях, установленных постановлениями Правительства РК

[a] Нет

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Линейные сооружения это…

[а][+]объекты недвижимого имущества, являющиеся сложными или неделимыми вещами

[a] объекты недвижимого имущества, являющиеся только неделимыми вещами

[a] объекты недвижимого имущества, являющиеся только сложными вещами

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Определяет ли градостроительный регламент территориальной зоны основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений ?

[a] Нет

[а][+]Да

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Участок земли или акватория с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, [a] это...

[a] посадочная площадка

[a] аэропорт

[а][+]аэродром

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается

[а][+]неделимой

[a] недвижимостью

[a] сложной

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как:

[а][+]одна вещь (сложная вещь)

[a] производственный комплекс

[a] неделимая вещь

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется:

[a] на половину ее составных частей, если договором не предусмотрено иное

[a] не менее чем на половину ее составных частей

[а][+]на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Вещь, предназначенная для обслуживания другой главной вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность):

[a] не следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное

[a] не считается вещью

[а][+]следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Сооружение, прочно связанное с землей, является;

[a] движимой вещью

[a] сложной вещью

[а][+]недвижимостью

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Здание, прочно связанное с землей, является:

[a] движимой вещью

[а][+]недвижимостью

[a] сложной вещью

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким органом государственной власти осуществляется перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности?

[а][+]Правительством РК

[a] Органами исполнительной власти субъектов РК

[a] Органами местного самоуправления

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Что выдает орган местного самоуправления заявителю после подачи заявления или обращения о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности?

[a] Кадастровую выписку

[а][+]Схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории

[a] Кадастровый паспорт

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Кто утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории?

[а][+]Орган местного самоуправления

[a] Орган кадастрового учета

[a] Исполнительный орган государственной власти

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Могут ли границы городских, сельских населенных пунктов пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам?

[a] Могут

[а][+]Не могут

[a] Могут пересекать только земельные участки, предоставленные юридическим лицам

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Какими документами устанавливаются предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства?

[a] Законами субъектов РК

[a] Федеральными законами

[а][+]Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Какими документами устанавливаются предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства и огородничества?

[а][+]Законами субъектов РК

[a] Федеральными законами

[a] Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Кем устанавливаются правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети?

[a] Субъектом РК

[а][+]Правительством РК

[a] Органом местного самоуправления

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Могут ли входить в состав земель населенных пунктов земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к производственным территориальным зонам?

[a] Могут, при наличии соответствующего вида разрешенного использования только земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительным регламентом к жилой зоне

[а][+]Могут

[a] Не могут

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Могут ли входить в состав земель населенных пунктов земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам сельскохозяйственного использования?

[а][+]Могут

[a] Могут, при наличии соответствующего вида разрешенного использования только земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительным регламентом к жилой зоне

[a] Не могут

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1На основании чего определяется размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения?

[a] Акта органа местного самоуправления

[a] Желания одного из участников долевой собственности

[а][+]Данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одинаковое ли значение имеют словосочетания "береговая линия" и "граница водного объекта"?

[а][+]Одинаковое

[a] Одинаковое только для моря, озера, водохранилища, пруда

[a] Не одинаковое

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким нормативным правовым актом определяется береговая линия озера?

[a] Земельным кодексом

[а][+]Водным кодексом РК

[a] Приказом МПР РК от 04.07.2007 N 169 "Об утверждении Методических указаний по разработке схем комплексного использования и охраны водных объектов"

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким нормативным правовым актом определяется граница реки как водного объекта?

[а][+]Водным кодексом РК

[a] Приказом МПР РК от 04.07.2007 N 169 "Об утверждении Методических указаний по разработке схем комплексного использования и охраны водных объектов"

[a] Постановлением Правительства РК от 05.08.2008 N 702[a]ПП "Об утверждении Правил пользования водными объектами для плавания на маломерных судах в городе Алматы и Правил охраны жизни людей на водных объектах города Алматы"

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким нормативным правовым актом определяется ширина водоохранной зоны озера (не расположенного внутри болота)?

[a] Приказом МПР РК от 04.07.2007 N 169 "Об утверждении Методических указаний по разработке схем комплексного использования и охраны водных объектов"

[a] Постановлением Правительства РК от 05.08.2008 N 702[a]ПП "Об утверждении Правил пользования водными объектами для плавания на маломерных судах в городе Алматы и Правил охраны жизни людей на водных объектах города Алматы"

[а][+]Водным кодексом Российской Федерации

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким нормативным правовым актом определяется ширина водоохранной зоны моря?

[a] Приказом МПР РК от 04.07.2007 N 169 "Об утверждении Методических указаний по разработке схем комплексного использования и охраны водных объектов"

[a] Постановлением Правительства РК от 05.08.2008 N 702[a]ПП "Об утверждении Правил пользования водными объектами для плавания на маломерных судах в городе Алматы и Правил охраны жизни людей на водных объектах города Алматы"

[а][+]Водным кодексом РК

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1К какой категории земель подлежат отнесению земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов?

[а][+]К землям населенных пунктов;

[a] К землям сельскохозяйственного пользования

[a] К землям поселений

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Какие характеристики здания изменяются в результате его реконструкции?

[a] Правообладатель

[a] Правовой статус

[а][+]Параметры объектов капитального строительства и их частей

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким объектом признается "структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении"?

[a] Частью жилого дома

[а][+]Квартирой

[a] Комнатой

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одной из уникальных характеристик объекта недвижимости является...

[a] адрес объекта недвижимости

[a] сведения о части объекта недвижимости

[а][+]вид объекта недвижимости

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одной из уникальных характеристик объекта недвижимости является...

[a] адрес объекта недвижимости

[a] сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

[а][+]кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одной из уникальных характеристик земельного участка является...

[а][+]описание местоположения границ земельного участка

[a] сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости

[a] назначение сооружения, расположенного на земельном участке

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одной из уникальных характеристик здания, сооружения или объекта незавершенного строительства является...

[a] кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства

[a] сведения о лесах, водных объектах и об ины природных объектах, расположенных в пределах земельного участка

[а][+]описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одной из уникальных характеристик помещения является...

[а][+]кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения

[a] количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения

[a] назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение)

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Одной из уникальных характеристик объекта недвижимости является...

[a] год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение

[а][+]площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с законом от 24.07.2007 № 221[a]ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение

[a] сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Могут ли охранные, санитарно[a]защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель включаться в состав категории земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно[a]опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов?

[а][+]Да

[a] Нет

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Изменение русла рек и иные изменения местоположения водных объектов является основанием для…

[а][+]перевода земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда

[a] увеличения охранной зоны таких водных объектов

[a] создания особо охраняемых природных территорий

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Каким органом государственной власти осуществляется перевод земель из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности?

[а][+]Органами исполнительной власти субъектов РК

[a] Органами местного самоуправления

[a] Правительством РК

[q][+]4:1Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от него поступает …

[а][+]в фонд перераспределения земель

[a] в фонд сельскохозяйственной организации.

[a] в фонд органа самоуправления

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если нет наследников ни по закону, ни по завещанию поступает…

[a] в фонд сельскохозяйственной организации

[a] в фонд органа самоуправления

[а][+]в фонд перераспределения земель

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства, поступает…

[а][+]в фонд перераспределения земель

[a] в фонд органа самоуправления

[a] в фонд сельскохозяйственной организации

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1Могут ли в земли особо охраняемых природных территорий быть включены земельные участки, принадлежащие гражданам на праве собственности?

[а][+]Могут, в случаях, предусмотренных законами

[a] Не могут, так как земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния

[a] Не могут, так как использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных Земельным Кодексом РК

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1 Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется ...

[a] В соответствии с решением всех собственников об образовании земельного участка

[а][+]По соглашению между ними об образовании земельного участка

[a] На основании решения любого из собственников об образовании земельного участка

[а]все ответы правильны

[а]нет правильного ответа

[q][+]4:1 Аренда недвижимости - это?

[a] Оформленное право владения пользования, распоряжения чужим имуществом для использования по целевому назначению на безвозмездной основе

[а][+]Юридически оформленное право владения пользования, распоряжения чужим имуществом для использования по целевому назначению на возмездной основе

[a] Физически оформленное право владения пользования, распоряжения чужим имуществом для использования по целевому назначению на возмездной основе

[a] Оформленное право владения пользования, распоряжения чужим имуществом для использования не по целевому назначению на возмездной основе

[a] Физически оформленное право владения пользования, распоряжения чужим имуществом для использования не по целевому назначению на безвозмездной основе

[q][+]4:1 Юридически оформленное право владения пользования, распоряжения чужим имуществом для использования по целевому назначению на возмездной основе.

[a] собственность

[a] владение

[a] пользование

[а][+]аренда

[a] распоряжение

[q][+]4:1 Договорная плата за пользование чужим объектом недвижимости

A) сервитут

B) кондоминиум

[а][+]арендная плата

D) собственность

E) право

[q][+]4:1 Аренднаяплата – это?

[a] сервитут

[a] кондоминиум

[а][+]Договорная плата за пользование чужим объектом недвижимости

[a] собственность

[a] право

[q][+]4:1 Дополнительный доход, который образуется на лучших плодородных землях

[а][+]дифференциальная рента 1

[a] выход валовой продукции

[a] сбор урожая больше планируемого

[a] процесс ожидания дохода или прибыли

[a] получение наследства

[q][+]4:1 Залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этим объектом

[a] износ

[a] распоряжение

[а][+]ипотека

[a] залог

[a] сервитут

[q][+]4:1 Персональный номер объекта недвижимости присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки и сохраняемых до тех пор пока объект недвижимости существует как единое целое

[a] номер регистрации уплаты налога

[а][+]кадастровый номер

[a] порядковый номер земельного участка

[a] номер очереди на право использования участка как объекта

[a] номенклатура объекта недвижимости

[q][+]4:1Кадастровый номер - это ?

[a] номер регистрации уплаты налога

[а][+]персональный номер объекта недвижимости присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки

[a] порядковый номер земельного участка

[a] номер очереди на право использования участка как объекта

[a] номенклатура объекта недвижимости

[q][+]4:1 Система наблюдения за состоянием, и использованием земель

[a] особенности земли как товара

B)землеустройство

[а][+] мониторинг земель

[a] кадастр земли

[a] первичная оценка земель

[q][+]4:1 Мониторинг земель это?

[a] особенности земли как товара

[a] землеустройство

[а][+]Система наблюдения за состоянием, и использованием земель

[a] кадастр земли

[a] первичная оценка земель

[q][+]4:1 Форма платы за землю характеризующая стоимость земельного участка определенного качества и месторасположения

[a] рыночная цена земли

[a] кадастровая цена земли

[a] особенная цена земли

[а][+]нормативная цена земли

[a] специальная цена земли учитываемая при кадастре

[q][+]4:1 Нормативная цена земли на застроенных территориях – это?

[a] рыночная цена земли

[a] кадастровая цена земли

[a] особенная цена земли

[а][+] форма платы за землю характеризующая стоимость земельного участка определенного качества и месторасположения

[a] специальная цена земли учитываемая при кадастре

[q][+]4:1 Вещное право ограниченного использования чужой недвижимостью в интересах определенного лица

[а][+]сервитут

[a] кондоминиум

[a] арендная плата

[a] собственность

[a] право

[q][+]4:1 Сервитут – это?

[a] вещное право ограниченного использования чужой недвижимостью в интересах определенного лица

[a] кондоминиум

[a] арендная плата

[a] собственность

[a] право

[q][+]4:1 Величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости

[a] риск

[a] реверсия

[а][+]рыночная арендная плата

[a] стоимость недвижимости

[a] номенклатура земель

[q][+]4:1 Рыночная арендная плата это?

[a] риск

[a] реверсия

[а][+]Величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости

[a] стоимость недвижимости

[a] номенклатура земель

[q][+]4:1 Сторона обязанная исполнять обязательства кредитора

[а][+]должник

[a] кредитор

[a] собственник

[a] арендатор

[a] наемник

[q][+]4:1 Должник -это?

[а][+]сторона обязанная исполнять обязательства кредитора

[a] кредитор

[a] собственник

[a] арендатор

[a] наемник

[q][+]4:1 Объект недвижимости как объект специальной регистрации

[a] сервитут

[а][+]кондоминиум

[a] арендная плата

[a] собственность

[a] право

[q][+]4:1 Кондоминиум – это?

[a] сервитут

[а][+]объект недвижимости как объект специальной регистрации C) арендная плата

[a] собственность

[a] право

[q][+]4:1 Что в правовом кадастре указано не верно

[a] содержит записи об объектах недвижимости

[a] содержит записи об ограничениях по использованию земельного участка

[a] ведется на бумажных носителях

[а][+]допускается потеря и изъятие документов в корыстных целях

E) ведется на магнитных носителях

[q][+]4:1 Кем и как определяется начальная цена заложенного имущества при судебном порядке обращения взыскания на него

[a] собственником

[а][+]соглашением сторон, а в случае спора судом

[a] государством

[a] пользователем

[a] судебным исполнителем

[q][+]4:1 Реестр, включающий различные характеристики земельных участков- это…

[а][+]многоцелевой кадастр;

[a] юридический кадастр;

[a] фискальный кадастр;

[a] лесной кадастр;

[a] водный кадастр.

[q][+]4:1 Многоцелевой кадастр – это?

[а][+]реестр, включающий различные характеристики земельных участков;

[a] юридический кадастр;

[a] фискальный кадастр;

[a] лесной кадастр;

[a] водный кадастр.

[q][+]4:1 Виды собственности на землю в Казахстане?

[a] частная, муниципальная;

[a] государственная, коллективная;

[а][+]частная, государственная;

[a] государственная, частная, муниципальная;

[a] частная, коллективная.