

Առկա ուսուցման մագիստրատուրայի «Հողագույքային հարաբերություններ»

(«Գնահատման գործունեության կանոնակարգում») մասնագիտացման ընդունելության

հարցազրույցի

Հ Ա Ր Ց Ա Շ Ա Ր

- 1 Գույքի գնահատման և արժևորման պատմական զարգացման փուլերը:
- 2 Գույքի գնահատման բնեղեն, փոխանակային և դրամական արժևորման նմանություններն ու տարբերությունները:
- 3 Բնակելի և ոչ բնակելի, գյուղատնտեսական և ոչ գյուղատնտեսական հողերի տարանջատման միջոցով հողերի գնահատման մեթոդաբանության մշակումն ու զարգացումը:
- 4 Շենք-շինությունների խմբավորման, դասակարգման և առանձնացման մոտեցումներն ու գնահատման գործառույթի միջև համահավասարեցման միտումները:
- 5 Անշարժ գույքի իրավական սահմանաճանաչման, բնորոշումների և բովանդակության առընչությունները գնահատման հետ:
- 6 Իրավունքների, սահմանափակումների ինստիտուտի ներդրումը, մասնավորեցման, ապապետականացման ընթացակարգերն ու գնահատման գործունեության միաբերումը:
- 7 Կադաստրային և շուկայական գնահատման հատվածների դիտարկումը ամբողջական և առանձնացված մեխանիզմների միջոցով:
- 8 Գնահատման գործունեության օրենսդրական և նորմավորման դրվածքն ու զարգացումը նախաշուկայական տնտեսական հարաբերությունների պայմաններում:
- 9 Համաժողովրդական սեփականության և ոչ մրցակացային իրականության գնահատման առանձնահատկությունները:
- 10 Հողերի և շենք-շինությունների գնահատման տնտեսական արդյունավետության աստիճանի բնորոշումը գնագոյացման պետական կարգավորման մոդելի պայմաններում:
- 11 ՀՀ օրենքի նախագիծը «Գնահատման գործունեության կանոնակարգման մասին»:
- 12 Գնահատման ստանդարտի ներդրման անհրաժեշտությունը, կարգավորման հիմնահարցերն ու օղակները, գնահատման և տնտեսական հարցերի իրավական գերակայության սահմանումը:
- 13 Հողային ռեսուրսների շուկայի շուկայագիտության և հատվածավորման հասկացությունների բնութագրությունը:
- 14 Հասկացություն ռիելթորի և ռիելթորական ֆիրմաների գործունեության մասին:
- 15 Հողային շուկայի գործընթացում հողափրավական գործիքների հիմնական ձևերը: Շուկայի հատվածավորման հատկանիշներն ըստ գնորդների կատեգորիայի:
- 16 Հողային ռեսուրսների կառավարման հիմնական խնդիրները: Պետական (համազգային) համակարգերի տարբեր մակարդակների միջև հողային ռեսուրսների կառավարման գործընթացների բաշխումը:
- 17 Հողերի մոնիթորինգ հասկացությունը և նրա խնդիրները:
Հողի հարկի սահմանման սկզբունքը և նրա զանազան առանձնահատկությունները հողօգտագործման տարբեր ձևերում: Հողի հարկի սահմանված դրույքաչափերը ՀՀ-ում և դրանց կատարելագործման անհրաժեշտությունը:
- 18 Հողի հարկի հնարավոր չափերը վարելահողերի կադաստրային գնահատման տվյալների հիման վրա (որևէ համայնքի օրինակով): Հողային հարկով հարկադրվող և չհարկադրվող հողերը:
- 19 Հողամասի վարձակալության իրավունքը: Հողի վարձակալության վճարի սահմանման կարգը:
- 20 Հողի վարձակալության վճարի նվազագույն և միջին դրույքաչափերը: Հողի վարձակալության վճարի առաձգական դրույքաչափը:
- 21 Միջին կշռվածություն զին հասկացությունը: Հողի նորմատիվային զինը:
- 22 Հողերի կադաստրային և շուկայական արժեք հասկացությունների իրավական ու բովանդակային հարաբերակցությունը:
- 23

- 24 Վաճառքի համեմատության մեթոդը և ենթադրվող հաջորդական գործողությունները:
- 25 Նմանատիպի (նմանօրինակի) ընտրության դեպքում հողամասի գնահատման համար համեմատվող պարամետրերի վերլուծությունը:
- 26 Համեմատության բոլոր տարրերի ճշգրտման քանակական և որակական մեթոդների բնութագրությունը:
- 27 Առանձնացման (բաժանման, մասնահանման) մեթոդի օգտագործումից ենթադրվող հաջորդական գործողությունները:
- 28 Անշարժ գույքի օբյեկտների շահագործումից ստացվող զուտ եկամուտը պոտենցիալ համախառն եկամուտը և փաստացի (իրական) համախառն եկամուտը:
- 29 Հողային ռենտայի կապիտալի վերածման մեթոդը: Մնացորդային մեթոդը: Մնացորդային մեթոդով պայմանավորված հաջորդական գործողությունները:
- 30 Գնահատվող հողամասի օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակների հաշվարկումն ըստ ընթացիկ և կանխատեսվող գների:
- 31 Շահագործման մշտական և փոփոխական ծախսերը: Կառավարման ծախսեր:
- 32 Հողերի ենթադրվող օգտագործման մեթոդը և դրան համապատասխանող հաջորդական գործողությունները:
- 33 Գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման առանձնահատկությունները:
- 34 Գյուղատնտեսական հողատեսքերի շուկայական արժեքի գնահատման դեպքում հաշվի առնվող առանձնահատկությունները:
- 35 Վաճառքի համեմատության մեթոդով գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման առանձնահատկությունները (բոնիտում, կառույցների առկայություն, ցանքատարածությունների կառուցվածք և այլն):
- 36 Հողային ռենտայի մեծության հաշվարկը գործառնական (օպերատիվ) զուտ եկամուտի միջին մեծության: Ռենտայի հաշվարկման դեպքում հաշվի առնվող ծախսերի հիմնական տեսակները (նյութական ծախսեր, աշխատավարձ, տրանսպորտային ծախսեր, հիմնական ֆոնդերի փոխհատուցման ծախսեր, ներդրված սեփական և փոխառության կապիտալի տոկոս):
- 37 Անտառային հողերի շուկայական արժեքի գնահատման առանձնահատկությունները:
- 38 Հասկացություն <<Ֆրանկո-մատակարարող>> տերմինի մասին և նրա կիրառական նշանակությունը:
- 39 Անտառային բուսականությամբ չծածկված հողերի գնահատականը: Անտառների առաջին խմբի հողամասերի շուկայական արժեքի հաշվարկը:
- 40 Անտառների երկրորդ խմբի հողամասերի շուկայական արժեքի հաշվարկը: Անտառային հողերի շուկայական արժեքի գնահատման առանձնահատկությունները:
- 41 Հիմնական օգտագործման պահին անտառտնկարկների օգտագործումից ստացվող զուտ եկամտի հաշվարկման 2 փուլերը:
- 42 Անտառօգտագործման այլընտրանքային ձևերի դեպքում անտառային հողամասերի շուկայական արժեքի որոշումը:
- 43 Առանձին հարկատուներին տրվող որոշ արտոնություններ (բացառում, հարկային արձակուրդներ և դրույքաչափերի իջեցումը):
- 44 Հողի սեփականության իրավունքը: Հողամասի օգտագործման իրավունքը:
- 45 Հողամասի օգտագործման իրավունքի սահմանափակումները: Հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքը:
- 46 Հողային ռենտայի և վարձակալության տարբերությունները: Հողամասի սերվիտուտը: Հողամասի գրավադրումը:
- 47 Հողամասի հիփոթեքային կարգավորման խնդիրները: Գույքային այլ իրավունքներ: Հողամասերի նվիրատվություն և ժառանգություն:
- 48 Անտառօգտագործման այլընտրանքային ձևերի դեպքում անտառային հողամասերի շուկայական արժեքի արտահայտումը միջին կշռվածության գների միջոցով:
- 49 Հողամասերի ռեկվիզիցիան և բռնագրավումը:
- 50 Սկզբունքներ կապված օգտագործողի պատկերացումների հետ: Օգտակարություն, սպասումներ, փոխարինելիություն:
- 51 Հողի, շենքերի և շինությունների հետ կապված սկզբունքներ: Մնացորդային արդյունավետություն, ներդրում (արժևորում):

- 53 Տնտեսական չափ, աճող և նվազող եկամուտներ: Հաշվեկշռվածություն:
- 54 Հողի, շենքերի և շինությունների հետ կապված սկզբունքներ: Մնացորդային արդյունավետություն, աճող և նվազող եկամուտներ:
- 55 Սկզբունքներ կապված շուկայական միջավայրի հետ: Կախվածություն, փոփոխություն:
- 56 Առաջարկ և պահանջարկ, մրցակցություն, փոփոխություն: Համապատասխանություն:
- 57 Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք:
- 58 Գնահատում եկամտային մեթոդով: Ուղղակի կապիտալավերածում:
- 59 Ձուտ գործառնական եկամուտ: Կապիտալավերածման գործակից:
- 60 Սեփականատիրոջ զուտ եկամուտ: Գործառնական ծախսեր:
- 61 Մնացորդի տեխնիկայի կիրառում հողի համար: Մնացորդի տեխնիկայի կիրառում շենքերի և շինությունների համար:
- 62 Միջին կշռված կապիտալավերածման գործակից:
- 63 Հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն:
- 64 Կապիտալավերածման գործակից: Կապիտալավերածման գործակից շենքերի, շինությունների և հողի համար:
- 65 Անշարժ գույքի շուկայական և շուկայականից տարբերվող արժեքներ:
- 66 Անշարժ գույքի արժեքը օգտագործման մեջ, վերարտադրման կամ փոխարինման արժեք:
- 67 Լիկվիդային արժեք և ներդրումային արժեք:
- 68 Բարդ տոկոս: Բարդ տոկոսի ֆունկցիաներ: Միավորի ապագա արժեք, միավորի կուտակման արժեք:
- 69 Միավորի հատուցման ֆոնդ, միավոր աննուխտեռի ներկա արժեք: Միավորի ներկա արժեք, միավորի անորտիզացիոն հատկացումներ:
- 70 Աննուխտեռային ֆունկցիաներ: Դեպոզիտային գրքույքի սկզբունքը, 72-ի կանոնը:
- 71 Հաշվեկշռի գործակիցներ: Հաշվեկշռի և հիփոթեկային պարտքի գործակիցներ:
- 72 Հաշվեկշռի, և սեփական կապիտալի գործակիցներ: Հիփոթեկային պարտքի և սեփական կապիտալի գործակիցներ
- 73 Թերի օգտագործման գործակից, ինքնածախսածածկման գործակից: Պարտքերի մարման գործակից:
- 74 Գործառնական ծախսերի գործակից, պարտքերի մարման գործակից: Թերի օգտագործման գործակից և պարտքերի մարման գործակից:
- 75 Հաշվեկշռի և կանխիկ գումարի շարժի գործակիցներ: Համախառն ռենտային վճարումների բազմապատկիչ, սեփական կապիտալի եկամուտների գործակից:

ՀՊՏՀ Բնօգտագործման տնտեսագիտության
 ամբիոնի վարիչ  պրոֆ. Ս. Գևորգյան