

**Вопросы к вступительному экзамену по совокупности магистерских программ:**

**«Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности»  
«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости»**

1. Цели и задачи владельцев недвижимости
2. Циклы деловой активности. Взаимосвязь макроэкономических циклов с циклами рынка недвижимости.
3. Основные макроэкономические показатели и воздействие макроэкономики на рынок недвижимости
4. Сущность и основные признаки объектов недвижимости
5. Жизненный цикл объекта недвижимости и содержание фаз цикла
6. Срок жизни здания и сооружения (эффективный возраст, хронологический возраст, оставшийся срок экономической жизни, типичный срок жизни и т.д.)
7. Жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта
8. Классификация искусственных объектов недвижимости (по функциональному назначению и по готовности к использованию)
9. Классификация естественных объектов недвижимости.
10. Категории земли
11. Экспертиза статуса земельного участка и порядок предоставления земельного участка под строительство
12. Правовая регламентация процессов, возникающих при вводе объекта в эксплуатацию
13. Особенности восприятия объектов городской среды
14. Виды разрешенного использования земельных участков и связь их с зонами градостроительного регламента
15. Сущность и особенности рынка недвижимости и его структура
16. Инструменты инвестирования и финансирования объектов недвижимости
17. Основные операции и сделки с недвижимостью
18. Понятие и сущность девелопмента
19. Участники девелоперского проекта
20. Виды девелопмента. Особенности девелопмента в различных сегментах рынка недвижимости.
21. Green – девелопмент. Основные тенденции, сущность, стандарты
22. Международные и российские зеленые стандарты в инновационных девелоперских проектах
23. Понятие сервейинга. Функциональные модели сервейинга
24. Функциональная матрица сервейинга (прогнозирование, планирование, организация и др. в недвижимости)
25. Управление объектом недвижимости (property management).
26. Управление проектом (project management)
27. Управление недвижимостью как инвестиционным активом (asset management)
28. Управление технической эксплуатацией объекта (Facility management)
29. Виды технического обслуживания объекта недвижимости.

30. Составление плана технического обслуживания
31. Санитарно-хозяйственное обслуживание объекта (Cleaning)
32. Понятие и функции управляющей компании. Рынок профессиональных управляющих компаний в г. Казани.
33. Анализ рынка недвижимости (основные показатели и методика расчета)
34. Классификация коммерческой недвижимости. Российская классификация офисных и бизнес-центров (согласно РГУД)
35. Классификация коммерческой недвижимости. Классификация складской недвижимости.
36. Классификация коммерческой недвижимости. Европейская классификация торговой недвижимости.
37. Классификация коммерческой недвижимости. Американская классификация торговой недвижимости.
38. Методика определения чистого операционного дохода в коммерческой недвижимости
39. Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации (метод капитализации доходов)
40. Ставка капитализации. Понятие, сущность, методы расчета.
41. Ставка дисконтирования. Понятие, сущность, методы расчета
42. Методы оценки коммерческой эффективности девелоперских проектов (NPV, PI, IRR, PP, DPP)
43. Управление портфелем недвижимости. Понятие портфеля, сущность, основные принципы управления портфелем
44. Структура затрат на содержание многоквартирного дома
45. Примерная структура денежного потока инвестиционно-строительного проекта
46. Общие, плановые и внеочередные осмотры зданий. Основные виды работ при осмотрах конструкций зданий
47. Общие положения обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений
48. Понятие совокупного износа объекта недвижимости. Методика расчета
49. Виды износа объектов недвижимости и методы расчета
50. Методы определения физического износа объектов недвижимости. Способы расчета
51. Методы определения функционального износа объектов недвижимости. Способы расчета
52. Методы определения внешнего износа объектов недвижимости. Способы расчета
53. Экономическая экспертиза инвестиционных проектов
54. Модели инвестирования в недвижимость (предпринимательская, арендная, концессионная и др)
55. Методы принятия решений в условиях риска
56. Подходы и методы оценки объектов коммерческой недвижимости
57. Налогообложение в недвижимости. Налоги на недвижимость как имущество.
58. Налогообложение в недвижимости. Налоги и сборы на операции с недвижимостью
59. Общие принципы страхования недвижимого имущества

60. Предмет, объект и задачи судебной строительно-технической экспертизы
61. Процессуальный порядок назначения и производства судебной строительно-технической экспертизы
62. Нормативно-правовое обеспечение судебной строительно-технической экспертизы
63. Законодательное регулирование в сфере производства судебных экспертиз
64. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в РФ
65. Понятие и определение комплексной, дополнительно и повторной судебной экспертизы
66. Понятие и определение судебной, независимой и негосударственной экспертизы.
67. Основные положения определения сметной стоимости строительства. Состав и виды сметной документации
68. Расчет затрат на разных этапах работы по объекту
69. Зарубежный опыт расчета стоимости строительства объекта при участии в конкурсе предложений. Метод целевой цены
70. Методы расчета затрат. Сущность и методика расчета ресурсным методом.
71. Методы расчета затрат. Сущность и методика расчета ресурсно-индексным методом.
72. Методы расчета затрат. Сущность и методика расчета базисно-индексным методом.
73. Методы расчета затрат. Сущность и методика расчета базисно-компенсационным методом.
74. Проверка достоверности сметной стоимости
75. Обследование зданий. Контроль состояния конструкций при общем обследовании
76. Дополнительные требования по обследованию зданий со специфическими условиями эксплуатации
77. Общие положения физико-химической экспертизы объектов недвижимости
78. Исполнительная документация по строительному контролю
79. Виды строительного контроля и содержание работ
80. Основные принципы оценки недвижимости.
81. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки
82. Оценка земельных участков. Методы оценки земельных участков. Сущность методов оценки земельных участков.
83. Затратный подход при оценке объектов недвижимости. Основные условия применения. Порядок проведения. Методы оценки восстановительной стоимости объектов недвижимости.
84. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные условия применения. Порядок проведения.
85. Классификация поправок в сравнительном подходе. Правила внесения поправок. Последовательность внесения поправок.
86. Методы расчета ставки дисконтирования и ставки капитализации. Методы определения нормы возврата капитала.
87. Порядок определения стоимости недвижимости доходным подходом методом дисконтированных денежных потоков.

88. Метод прямой капитализации при оценке объектов недвижимости доходным подходом. Порядок расчета чистого операционного дохода.
89. Оценка стоимости компании на основе метода стоимости чистых активов
90. Основные принципы (подходы) и методы оценки бизнеса. Сущность, достоинства, недостатки.
91. Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков.
92. Метод дисконтированных денежных потоков. Модели денежного потока и методы расчета величины денежного потока
93. Ставка дисконтирования при расчете стоимости бизнеса. Методы определения.
94. Доходный подход к оценке бизнеса. Определение стоимости бизнеса в постпрогнозный период.
95. Метод капитализации дохода. Возмещение капитальных затрат в определении коэффициента капитализации.
96. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Сущность, применяемые методы.
97. Оценка контрольного и неконтрольного пакета акций.
98. Принцип построения актива и пассива баланса. Дополнительная «очистка» Ф №1 для анализа финансового состояния.
99. Построение и анализ баланса на ликвидность. Расчет и анализ коэффициентов ликвидности.
100. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия (Ф №2).