**Вопросы к квалификационному экзамену профессионального модуля**

 **ПМ.04. «Определение стоимости недвижимого имущества**

1. Государственная и независимая оценочная деятельность
2. Нормативно-правовая база по оценочной деятельности
3. Случаи проведения обязательной оценки имущества, предусмотренные законодательством
4. Концепция массовой оценки для целей налогообложения
5. Международный опыт построения систем массовой оценки
6. Нормативно-правовая база оценки недвижимого имущества
7. Общая характеристика международных стандартов оценки
8. Юридическая основа независимой оценочной деятельности
9. Рыночная стоимость и объекты оценки
10. Система государственного регулирования независимой оценочной деятельности
11. Состав и сущность принципов оценочной деятельности
12. Международные и российские стандарты и руководства по независимой оценке собственности
13. Система саморегулирования оценочной деятельности
14. Международные стандарты оценочной деятельности
15. Европейские стандарты оценки
16. Затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке недвижимости
17. Основные этапы процесса оценки недвижимости
18. Этапы затратного подхода. Виды износа и способы его оценки
19. Методы доходного подхода и условия их применения
20. Сравнительный подход: этапы, положительные и отрицательные стороны применения
21. Нормативная и правовая база определения кадастровой стоимости земли
22. Постановление Правительства РФ «О стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»
23. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков
24. Общая характеристика сравнительного подхода. Объект аналог. Методы внесения поправок
25. Механизм регулирования оценочной деятельности. Государственное регулирование и саморегулирование
26. Основы Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
27. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
28. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)
29. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)
30. Сравнительный подход: Выбор аналогов. Корректирование цен аналогов. Метод сравнения продаж
31. Оценка объекта недвижимости: применение статистических методов для расчета поправки на местоположение
32. Проблемы пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости в судах
33. Спорные случаи пересмотра кадастровой стоимости при изменении вида разрешенного использования земельного участка
34. Правое обеспечение оценки стоимости объектов недвижимости
35. Основные критерии выбора объектов аналогов при оценке недвижимости
36. Механизм оценки жилой недвижимости с помощью сравнительного подхода
37. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности
38. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности
39. Особенности оценки недвижимости методом прямой капитализации
40. Росреестр : Фонд данных государственной кадастровой оценки
41. Оценка рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения
42. Классификация жилых объектов недвижимости и особенности их использования
43. Классификация коммерческих объектов недвижимости и особенности их использования
44. Классификация промышленных объектов недвижимости и особенности их использования
45. Классификация гражданских объектов недвижимости, их виды и особенности использования
46. Классификация земельных участков и виды разрешенного использования
47. Особенности архитектурной типологии высотных зданий. Специализированные и многофункциональные высотные здания
48. Понятия объектов недвижимости. Виды зданий, строений и сооружений
49. Понятие и содержание жизненного цикла объектов недвижимости
50. Здания и сооружения транспорта. Виды и типологические признаки
51. Типологические характеристики малоэтажной пригородной застройки
52. Земли сельскохозяйственного назначения
53. Земли городов и населенных пунктов
54. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения
55. Земли лесного фонда
56. Земли водного фонда
57. Особенности архитектурной типологии высотных зданий
58. Типология и классификация инженерных сооружений
59. Конструктивные элементы промышленного здания
60. Требования, предъявляемые к монолитным зданиям
61. Торговые и складские объекты недвижимости
62. Классификация и функциональное назначение сооружений
63. Эксплуатационные качества зданий и сооружений
64. Физические и экономические характеристики недвижимого имущества
65. Конструктивные схемы КПД (крупного панельного домостроения)
66. Классификация жилых объектов недвижимости в зависимости от материала наружных стен
67. Классификация офисных помещений
68. Система классификации гостиниц
69. Производственные здания и сооружения
70. Энергетические здания и сооружения
71. Здания транспортно-складского хозяйства
72. Виды сельскохозяйственных зданий и сооружений
73. Стадии жизненного цикла объекта недвижимости
74. Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов
75. Порядок проведения технической инвентаризации объектов недвижимости
76. Определение технического состояния и физического износа
77. Индивидуальный жилой дом. Блокированные дома
78. Строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости
79. Ценообразование в строительстве. Система сметных нормативов в строительстве
80. Типология обособленных водных объектов и участков недр
81. Классификация транспортных сооружений
82. Классификация водных объектов в зависимости от физико-географических, гидрорежимных и других признаков