**Вопросы к экзамену по дисциплине**

**«Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях»**

1. Дайте определение понятия «стоимость».
2. Дайте определение понятия «затраты».
3. Дайте определение понятия «цена».
4. Дайте определение понятия «рыночная стоимость».
5. Дайте определение понятия «инвестиционная стоимость».
6. Дайте определение понятия «капитализация».
7. Дайте определение понятия «дисконтирование».
8. Дайте определение понятия «коэффициент капитализации».
9. Дайте определение понятия «ставка дисконта».
10. Дайте определение понятия «стабильный доход».
11. Поясните существо сравнительного подхода к оценке недвижимости.
12. Поясните существо затратного подхода к оценке недвижимости.
13. Поясните существо доходного подхода к оценке недвижимости.
14. Базовая модель сравнительного подхода.
15. Базовая модель затратного подхода.
16. Базовая модель доходного подхода.
17. Что такое единица сравнения? Приведите пример.
18. Что такое элемент сравнения? Приведите пример.
19. «Метод парных продаж» при определении поправок в сравнительном подходе. Приведите пример расчёта поправки.
20. Каково правило внесения поправок в сравнительном подходе. Приведите пример.
21. Дайте определение понятию «полная стоимость воспроизводства»
22. Дайте определение понятию «полная стоимость замещения».
23. Существо метода «единицы сравнения» при оценке полной стоимости замещения/воспроизводства в затратном подходе.
24. Дайте определение понятию «износ», применяемому в затратном подходе.
25. Что такое «физический износ»? Приведите пример.
26. Что такое «функциональный износ»? Приведите пример.
27. Что такое «внешний износ»? Приведите пример.
28. Что такое «устранимый износ»? Приведите пример.
29. Что такое «неустранимый износ»? Приведите пример.
30. Поясните существо «метода разбивки по видам износа» при оценке износа.
31. Поясните существо «метода срока жизни» при оценке износа.
32. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
33. Принципы оценки недвижимости, связанные с землей, зданиями и сооружениями.
34. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой.
35. Поясните существо «метода рыночной выборки (сравнения продаж)» при оценке износа.
36. Базовая модель метода прямой капитализации.
37. Базовая модель метода дисконтирования денежных потоков.
38. Поясните существо «потенциального валового дохода». Приведите пример расчёта.
39. Поясните существо «прочего дохода».
40. Поясните существо «действительного валового дохода».
41. Поясните существо «чистого операционного дохода».
42. Что такое «операционные расходы»? Приведите пример.
43. Расчет коэффициента капитализации методом сравнения продаж.
44. Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.