**вопросы к государственному экзамену по специальности 270115.65 – «Экспертиза и управление недвижимостью»**

1. Показатели коммерческой эффективности проекта.
2. Классификация жилых зданий. Существующие и перспективные типы жилой застройки.
3. Современные проблемы рационального использования городских территорий (ТЭП).
4. Градостроительный кодекс РФ (структура, основные положения).
5. Классификация зданий и сооружений.
6. Существующие и перспективные виды расселений, понятие районной планировки.
7. Современные методы исследования городской территории (метод комбинирования Уивера, Кривая Лоренца).
8. Взаимосвязь функционального процесса и архитектурно-планировочного решения.
9. Понятие и виды реконструкции зданий и сооружений.
10. Архитектурно-планировочные требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям.
11. Виды и порядок разработки календарных планов в строительстве.
12. Архитектурно-строительное проектирование и органы государственного архитектурно-строительного надзора.
13. Понятие и функции управления проектом.
14. Фазы жизненного цикла проекта.
15. Факторы, определяющие градостроительную ценность территории.
16. Факторы, определяющие градостроительную ценность территории.
17. Архитектурно-конструктивные основы реконструкции жилищного фонда.
18. Историческое развитие планировочной структуры города.
19. Современные требования к проектированию и размещению общественных зданий.
20. Понятие функции города и ее взаимосвязь с планировочной структурой.
21. Зонирование городской территории по критерию временной доступности.
22. Налогообложение собственников недвижимого имущества, налоговая база, ставки земельного налога.
23. Административная ответственность за правонарушения в области строительства.
24. Международная система стандартов (ИСО). Система стандартов РФ.
25. Критерий отбора и анализ инвестиционных проектов.
26. Градостроительное зонирование. Территориальное планирование.
27. Содержание земельного участка с юридической точки зрения.
28. Состав правоустанавливающих документов для кадастрового оформления в собственность земельного участка. Порядок внесения изменений в материалы кадастрового учета.
29. Порядок предоставления земельных участков для строительства (в том числе для жилой застройки).
30. Государственные органы регистрации прав на недвижимое имущество. Сведения о государственной регистрации прав. Документы необходимые для регистрации.
31. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирном жилом доме.
32. Категории земель. Порядок перевода земель из одной категории в другую.
33. Какими нормами законодательства РФ регулируется понятие «недвижимость»?
34. Государственная экспертиза объектов недвижимости: главные задачи, принципы и порядок ведения.
35. Саморегулирование в области инженерных изысканий, проектирования и строительства.
36. Законодательная база в работе экспертных органов.
37. Организация и проведение выборочных проверок качества строительства.
38. Технический надзор заказчика за строительством объекта недвижимости.
39. Юридическое понятие недвижимости.
40. Понятие «Земельный участок». Формирование земельных участков.
41. Права собственности и другие вещевые права на землю.
42. Государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства.
43. Методы оценки земельных участков. Суть метода капитализации.
44. Определение и согласование грани земельного участка.
45. Порядок проведения межевания земель и, что является основой для межевания.
46. Кадастровое оформление и оценка земельного участка.
47. Способы определения площади земельного участка.
48. Государственный земельный кадастр. История его возникновения в России.
49. Понятие сервитута и обременения.
50. Что такое земельный кадастр и, что дает государству и физическому лицу кадастровый учет земель.
51. Определение дирекционного угла, сторон и площади земельного участка.
52. Отличия рынка недвижимости от других рынков. Чем вызвана необходимость общественного регулирования сделок с землей.
53. Роль и содержание геодезических работ при решении задач землеустроительства и государственного земельного кадастра. Восстановление границ земельного участка.
54. Формирование землеустроительного дела. Контроль производства межевых работ.
55. Целевое зонирование территорий поселений. На какие оценочные участки делят территории поселений в городской черте.
56. Что такое кадастровая, удельная и рыночная стоимость земли.
57. Кадастровое оформление и оценка земельного участка.
58. Какие работы включает в себя межевание земли и. что является основой для межевания.
59. Формирование земельной собственности в России в период Х1Х -ХХ1 веков.
60. Классификация и характеристика земельных ресурсов.
61. Какие земли относятся к особо охраняемым и какие виды зонирования на них проводят. Виды зонирования.
62. Категории земель, порядок перевода земельного участка из одной категории в другую.
63. Обременения на земельную собственность. Обязанности собственника земли.
64. Основные физико-механические свойства железобетонных конструкций. Расчет железобетонных конструкций по I группе предельных состояний.
65. Порядок и правила приема в эксплуатацию законченных строительством объектов. Авторский надзор проектной организации за строительством зданий и сооружений.
66. Элементы и порядок построения сетевого графика. Корректировка сетевого графика.
67. Назначение, виды и принципы проектирования строительных генеральных планов.
68. Виды и порядок разработки календарных планов строительства зданий и сооружений.
69. Виды и организация приобъектных складов на строительной площадке. Расчет площади складов. Определение производственных запасов.
70. Проектирование и строительство временных зданий на строительной площадке, проектирование бытовых городков.
71. Эксплуатация объектов недвижимости: цели, задачи, содержание.
72. Экспертиза фундаментов.
73. Общая организационно-техническая подготовка строительства.
74. Состав разделов архитектурно-строительного проекта.
75. Разработка проекта производства работ (ППР).
76. Расчет и конструирование элементов деревянных конструкций.
77. Основы расчета металлических конструкций (расчет изгибаемых металлоконструкций).
78. Способы восстановления эксплуатационных характеристик и конструкционных элементов.
79. Расчет элементов деревянных конструкций.
80. Выбор монтажных механизмов для возведения зданий. Привязка монтажных кранов.
81. Классификация дефектов и повреждений элементов строительных конструкций. Методы исправления дефектных конструкций.
82. Техническая эксплуатация металлических конструкций.
83. Техническая эксплуатация железобетонных элементов.
84. Виды проектирования и строительства временных дорог на строительной площадке.
85. Физический, моральный и внешний износ объектов недвижимости.
86. Оценка работоспособности строительных конструкций, проектных и остаточных сроков службы конструктивных элементов.
87. Методы учета экологического фактора в принятии решения, связанного с управлением недвижимостью.
88. Экологические аспекты оценки стоимости недвижимости.
89. Учет экологических факторов в современных зарубежных методиках и стандартах оценки собственности.
90. Проблемы учета экологических факторов в оценке недвижимости.
91. Влияние экологического фактора на эффективность использования недвижимости.
92. Негосударственная экспертиза: главные задачи, принципы и порядок проведения.
93. Оценка работоспособности строительных конструкций, проектных и остаточных сроков службы конструкционных элементов.
94. Понятие и учет износа в оценке недвижимости.
95. Технический надзор за строительством объектов недвижимости.
96. Собственники жилого фонда.
97. Порядок расследования причин аварий на строительных площадках.
98. Содержание и текущий ремонт объектов недвижимости.
99. Технический менеджмент объектов недвижимости (назначение, состав, этапы).
100. Порядок диагностики технического состояния объектов недвижимости.
101. Система ремонтов объектов недвижимости.
102. Технический регламент № 384-03 «Безопасность зданий и сооружений».
103. Оценка технического состояния объектов недвижимости: цели, задачи, способы реализации.
104. Сущность и виды анализа хозяйственной деятельности строительных предприятий.
105. Техническая эксплуатация деревянных конструкций.
106. Согласование результатов оценки собственности.
107. Правовая база оценочной деятельности в России.
108. Техническая эксплуатация каменных конструкций.
109. Техническая экспертиза объектов недвижимости: цели, задачи, способы оценки.
110. Требования, предъявляемые к оценщику собственности.
111. Какой метод определения стоимости земли и почему положен в основу кадастровой стоимости земельного участка.
112. Общая характеристика системы рынков недвижимости.
113. Экспертиза сметной документации объекта недвижимости.
114. Понятие и оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
115. Доходный подход в оценке недвижимости.
116. Классификация видов стоимости собственности.
117. Суть затратного подхода в оценке недвижимости.
118. Сравнительный подход в оценке недвижимости.
119. Понятие оценочной деятельности, основные цели и задачи оценки собственности
120. Динамика полезности и стоимости объекта недвижимости.
121. Методы оценки машин и оборудования.
122. Особенности оценки зданий и сооружений.
123. Основные методы оценки земельных участков поселений.
124. Главные задачи СРО оценщиков.
125. Оценка предприятия, функционирующего в сфере недвижимости, как объекта инвестиций.
126. Становление профессии оценщика в России.
127. Особенности ипотеки жилых домов, квартир, земельных участков.
128. Классификация рисков хозяйственной деятельности строительного предприятия.
129. Центры ответственности и их роль в управлении предприятием.
130. Паевой инвестиционный фонд (ПИФ), структура, функции.
131. Критерии отбора и анализ инвестиционных проектов.
132. Исполнительная документация в строительстве.
133. Сравнительный анализ финансового и управленческого учета.
134. Финансирование предприятий городского хозяйства в условиях реформирования ЖКХ.
135. Понятие и виды инвестиций.
136. Основные этапы развития финансовой системы России.
137. Особенности инвестиционного климата в современной России.
138. Формула модели привлечения иностранных инвестиций.
139. Результаты эффективности управления.
140. Ценные бумаги в недвижимости, их функции и виды.
141. Риски, связанные с инвестициями.
142. Коммерческая эффективность инвестиционных проектов.
143. Понятие и классификация инвестиционного проекта.
144. Понятие, виды и формы сделок с недвижимостью.
145. Экономическая сущность страхования.
146. Доверительное управление недвижимостью (ТРАСТ).
147. Структурная схема и задачи саморегулирования строительной деятельности.