**Вопросы к зачету**

**по дисциплине**

**«Методы оценки учета и анализа недвижимости»**

1. Оценка недвижимого имущества в Республике Беларусь.
2. Юридическое понятие недвижимости: законодательное определение, основные юридические составляющие недвижимости, основные юридические факторы недвижимого имущества.
3. Экономическое понятие недвижимости: экономическое определение, недвижимость как экономическое благо, недвижимость как товар, недвижимость как источник дохода.
4. Жизненный цикл недвижимости.
5. Классификация недвижимости.
6. Основные составляющие недвижимости.
7. Физические характеристики недвижимости.
8. Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе.
9. Виды стоимости в оценке недвижимости.
10. Понятие стоимости, цены и затрат на рынке недвижимости.
11. Объекты оценки. Имущественный комплекс и его состав.
12. Необходимость проведения оценочных работ.
13. Характерные случаи оценки имущества предприятия, недвижимого имущества, машин, оборудования, нематериальных активов.
14. Цели оценки стоимости имущества предприятия.
15. Финансовая математика в оценке недвижимости.
16. Основы экономического анализа оценки недвижимости.
17. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения.
18. Рынок недвижимости: понятие, основные субъекты рынка недвижимости, институциональная организация рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости.
19. Взаимодействие спроса и предложения на рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости.
20. Виды рисков и трансакционных издержек на рынке недвижимости. Неликвидный характер рынка недвижимости.
21. Взаимосвязь стратегических направлений развития экономики страны и рынка недвижимости. Анализ экономической ситуации в регионе.
22. Процедура проведения и этапы оценки недвижимого имущества. Составление отчета об оценке недвижимого имущества.
23. Структура отчета об оценке недвижимости.
24. Документооборот при оценке недвижимого имущества. Информационное обеспечение при оценочной деятельности.
25. Международные стандарты оценки. Оценка недвижимого имущества за рубежом.
26. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Республике Беларусь.
27. Принципы оценки недвижимого и другого имущества предприятия: основанные на представлениях пользователя недвижимого имущества, основанные на взаимоотношениях компонентов собственности, основанные на рыночной конъюнктуре, принцип и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
28. Основные подходы к оценке недвижимого имущества.
29. Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы оценки недвижимости затратным подходом.
30. Понятие полной восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета.
31. Сметное ценообразование на рынке недвижимости.
32. Понятие и виды износа объекта недвижимости. Устранимый и неустранимый износ.
33. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов.
34. Стоимость земельного участка в затратном подходе к оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода.
35. Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода.
36. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств.
37. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества.
38. Учет риска и расчет ставок капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.
39. Принципы сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости и сфера его применения.
40. Метод сравнения рыночных продаж. Выбор аналогов на рынке недвижимости.
41. Источники информации об аналогах на рынке недвижимости и их достоверность. Выбор единицы сравнения.
42. Классификация ценовых поправок. Методы внесения поправок в цены аналогов на рынке недвижимости.
43. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.