

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І  
АРХІТЕКТУРИ

Магістр

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями

«Затверджую»

Голова приймальної комісії

Ректор



П.М. Куліков

## ПРОГРАМА

вступного фахового випробування для вступу на навчання для  
отримання ступеня магістр зі спеціальності

**193 «Геодезія та землеустрій»**

**спеціалізація «Оцінка землі та нерухомого майна»**

Затверджено на засіданні  
приймальної комісії,  
протокол № 4  
від «05» лютого 2018 р.

Київ – 2018

## 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Вступні фахові випробування проводяться фаховою атестацією для осіб які отримали диплом за освітньо-кваліфікаційним рівнем «бакалавр» і бажають продовжити навчання за спеціальністю «оцінка землі та нерухомого майна» для отримання кваліфікаційного рівня магістр.

Магістр із оцінки землі та нерухомого майна нерухомості одержує теоретичні знання і практичні навички із:

- - застосування правових, економічних, планувальних, адміністративних, організаційних, судових і технічних методів та механізмів проведення оцінки земель та нерухомого майна; регулювання іпотечного кредитування.
- - застосування методів і засобів збирання, оброблення, аналізу даних та використання сучасних ГІС технологій і Інтернет ресурсів при оцінці нерухомості.
- - методи оцінки землі та нерухомого майна;
- застосування сучасних методів планування, прогнозування та моделювання розвитку ринку об'єктів нерухомості;
- нормативно-правове регулювання оціночної діяльності.
- методи на механізми нормативної, економічної, експертної оцінки земель.
- Ринкові підходи та методи до оцінки нерухомого майна.

## 2. МІСТ ПРОГРАМИ ВСТУПНОГО ВИПРОБУВАННЯ

### ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

1. Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади в галузі земельних відносин
2. Склад та цільове призначення земель
3. Завдання, зміст і порядок охорони земель
4. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам
5. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель
6. Відповідальність за порушення земельного законодавства
7. Землеустрій. Принципи та призначення землеустрою.

8. Документація із землеустрою національного, регіонального та місцевого рівня. Мета, завдання, склад, погодження, затвердження, експертиза.
9. Права власності/користування нерухомістю, документи, що посвідчують право власності/користування.
10. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення діяльності із землеустрою.

## КАДАСТР

1. Державний земельний кадастр, містобудівний кадастр та інші види кадастрів в Україні: Принципи, об'єкти, суб'єкти, мета, завдання, складові, структура, порядок та принципи ведення.
2. Індексна кадастрова карта, кадастрова карта: мета, їх призначення, склад і структура.
3. Поняття: кадастрова зона, кадастровий квартал, кадастровий номер земельної ділянки, режимоутворюючий об'єкт.
4. Задачі та стан інвентаризації земель населених пунктів на сучасному етапі.
5. Індексні кадастрові карти, їх призначення та різновиди.
6. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення кадастрової діяльності.
7. Основні критерії та принципи створення кадастрово-реєстраційних систем.
8. Функції кадастрово-реєстраційної системи.
9. Державна реєстрація земельної ділянки, нерухомого майна
10. Інформаційна взаємодія органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та суб'єктів державної реєстрації прав
11. Облік кількості та якості земель
12. Відповідальність у сфері Державного земельного кадастру

## ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

1. Основні нормативно-правові акти в сфері оцінки нерухомості, в т.ч. земельних ділянок в Україні
2. Види оцінки земель в Україні згідно ЗУ «Про оцінку земель»
3. Поняття земельної ділянки, земельних поліпшень, надлишкових земельних поліпшень, нерухомості
4. Нормативна грошова оцінка. Сфери застосування нормативної грошової оцінки земель

5. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Основні етапи проведення. Базова вартість 1 кв.м земель населеного пункту. Основні принципи економіко-планувального зонування. Врахування локальних факторів.
6. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.
7. Індксація нормативної грошової оцінки земель
8. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Сфери застосування. Послідовність проведення.
9. Права та обов'язки оцінювача згідно ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
10. Основні підходи до визначення вартості земельних ділянок в розрізі експертної оцінки.
11. Методи оцінки земельних ділянок.
12. Принципи оцінки майна (очікування, заміщення, корисності, граничного внеску, НЕВ, попиту і пропонування)
13. Поняття ринкової вартості об'єкта нерухомості. Принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки.
14. Методичні підходи до оцінки майна згідно НСМ№1
15. Порівняльний підхід. Умови застосування, переваги, недоліки, послідовність оціночних процедур, елементи порівняння, визначення поправок, узгодження отриманих результатів розрахунку
16. Дохідний підхід. Умови застосування, методи дохідного підходу. Чистий операційний дохід, поняття, розрахунок. Ставка капіталізації, методи розрахунку.
17. Витратний підхід. Умови застосування. Види знецінення (зносу). Методи визначення знецінення.

## **ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ**

1. Поняття інвестиції, інноваційна діяльність, об'єкти і суб'єкти інвестиційної діяльності, інвестори згідно з Законом України «Про інвестиційну діяльність».
2. Поняття інвестиційної сфери та її складові.
3. Інвестиційна діяльність та джерела її фінансування
4. Поняття інтелектуальних цінностей, їх види та складові.
5. Класифікація інвестицій, групи класифікації та їх складові.
6. Задачі та етапи інвестиційного аналізу.
7. Суть державного регулювання інвестиційної діяльності.
8. Поняття інвестиційного проекту та його складові частини.
9. Поняття проектного аналізу та його аспекти.
10. Поняття ризику. Основні ризики інвестування в нерухомість. Вимірювання ризику інвестиційного проекту.

11. Фінансові ризики, фінансові інструменти, фінансові посередники. Їх роль у процесі інвестування.
12. Мета формування інвестиційного портфелю. Вимірювання ризику в теорії „портфелю”.
13. Принцип вартості грошей у часі. Критерії ефективності інвестиційних проектів: внутрішня норма доходності (IRR), індекс прибутковості (PI), чиста теперішня вартість (NPV), термін повернення (PP).
14. Функції складного відсотку і дисконтування для розрахунку грошових потоків. Методи застосування.
15. Фінансова ефективність інвестицій. Статистичні та динамічні методи оцінки інвестицій.
16. Інвестиційні ринки, їх види та призначення.

## ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

1. Законодавча та нормативна база регулювання містобудівної діяльності в Україні. Суб'єкти та об'єкти містобудування.
2. Державне регулювання у сфері містобудування.
3. Обмеження та обтяження використання земель.
4. Види містобудівної документації національного, регіонального та місцевого рівня. Мета, завдання, склад, зміст, погодження, затвердження, експертиза. Відмінність містобудівної та проектної документації.
5. Містобудівні умови та обмеження, призначення, зміст, склад, порядок надання.
6. Функціонально-планувальна організація території населеного пункту. Критерії визначення якості міського середовища. Житлова забудова. Ландшафтно-рекреаційні території. Виробничі території.
7. Районування та зонування територій
8. Інженерно-транспортна та соціальна інфраструктура територій.
9. Інженерна підготовка територій.
10. Регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності.
11. Забезпечення сталого розвитку населених пунктів при здійсненні планування і забудови територій.
12. Відповідальність за порушення містобудівного законодавства.

## ГІС

1. Структура та основні функції ГІС. Класифікація ГІС.

2. Основні методи аналізу даних в ГІС.
3. Підходи до побудови просторових моделей в ГІС.
4. Методи візуалізації просторових даних в ГІС.
5. Альтернативні джерела просторових даних в ГІС. Вибір способу отримання просторових даних.
6. Розповсюдження просторової інформації. Реалізація ГІС- аплікацій в Інтернет.
7. Робота з великими масивами просторових даних в ГІС.
8. Програмно - апаратне забезпечення ГІС. Критерії вибору ГІС при рішенні практичних задач.

## ГЕОДЕЗІЯ

1. Системи координат, які застосовуються у вищій геодезії та зв'язок між ними.
2. Земельний еліпсоїд, його параметри, використання та методи дослідження його поверхні.
3. Головні геодезичні задачі, загальні умови та методи їх розв'язання.
4. Геодезичні трикутники на поверхні земного еліпсоїда та методи їх розв'язання.
5. Відхилення прямовисних ліній та їх вплив на результати геодезичних вимірювань. Методи визначення відхилень прямовисних ліній та їх загальні характеристики.

## GPS

1. Загальна теорія системи GPS.
2. Системи координат і часу GPS.
3. Особливості проектування мереж GPS.
4. Типи приймачів GPS.
5. Технологія вимірювань на станції GPS.
6. Основні джерела похибок GPS вимірювань.

## ГЕОДЕЗИЧНІ МЕРЕЖІ

1. Опорні планові державні геодезичні мережі, їх призначення і характеристика. Основні етапи створення. Методи побудови програми побудови.

2. Планові мережі згущення, їх характеристики, принципи і методи побудови.
3. Лінійні виміри в полігонометрії згущення. Способи вимірів, прилади, точність компарування приладів для лінійних вимірювань (рулеток та світловіддалемірів).
4. Сутність і способи прив'язочних робіт з полігонометрії. Засічки.
5. Нівелювання III та IV класів. Вимоги інструкції, проектування, закріплення. Прилади. Процес нівелювання, журнал. Джерела похибок.

## СУБД

1. Структура та основні функції СУБД. Принцип незалежності даних від програм.
2. Основні підходи до проектування СУБД.
3. Об'єктно-орієнтовані СУБД.

## 3. СТРУКТУРА ЕКЗАМЕНАЦІЙНОГО БІЛЕТА. КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ.

Оцінювання знань вступників на вступних випробуваннях здійснюється за 100 бальною шкалою. Вступне випробування складається з тестових завдань по дисциплінам фахового спрямування.

Вступне випробування містить 24 тестових завдань.

За результатами вступного випробування виводиться сумарна кількість балів, на підставі якої фахова атестаційна комісія приймає рішення про участь у конкурсі та рекомендацію до зарахування до інституту. Кількість місць для зарахування на навчання визначається ліцензованим обсягом.

Зарахування вступників на навчання здійснює Приймальна комісія університету.

Голова фахової комісії

Р.В. Шульц