

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І  
АРХІТЕКТУРИ

Магістр

Факультет:

Геоінформаційних систем та управління територіями

«Затверджую»

Голова приймальної комісії

Ректор

Петро КУЛІКОВ



**ПРОГРАМА**

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

**193 «Геодезія та землеустрій»**

**Освітня програма «Девелопмент нерухомості»**

Затверджено на засіданні  
приймальної комісії, протокол  
№ 5 від «26» 04 2024 р.

Київ – 2024

# 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 «Девелопмент нерухомості» для отримання кваліфікаційного рівня «магістр».

Магістр із девелопменту нерухомості одержує теоретичні знання і практичні навички із:

- застосування сучасних методів планування, прогнозування та моделювання розвитку об'єктів нерухомості в чинному нормативно-правовому полі;

- застосування методів наукових досліджень, стратегічного мислення, інвестиційного аналізу, прогнозування та моделювання при оцінці стану ринку нерухомості, розвитку об'єктів нерухомого майна з метою максимізації економічної, бюджетної та соціальної ефективності використання нерухомості;

- застосування сучасних методів планування, прогнозування, створення та експлуатації об'єктів нерухомого майна в існуючих містобудівних, соціальних, економічних та екологічних умовах; оцінку їх впливу на розвиток міського середовища та ринок нерухомості;

- застосування правових, економічних, адміністративних, організаційних, судових і технічних методів та механізмів розвитку і ефективного регулювання використання, будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомого майна;

- застосування методів збирання, оброблення, аналізу даних та використання сучасних ГІС-технологій і Інтернет-ресурсів при розробленні інвестиційних проектів, прийнятті управлінських рішень, виборі інженерних заходів та прогнозуванні стану ринку нерухомості.

## **2. ЗМІСТ ПРОГРАМИ ВСТУПНОГО ВИПРОБУВАННЯ**

### **ПЛАНУВАННЯ ТА РОЗВИТОК ТЕРИТОРІЇ**

1. Законодавча та нормативно-правова база регулювання містобудівної діяльності в Україні.
2. Адміністративний устрій України. Класифікація населених пунктів.
3. Функціонально-планувальна організація території населеного пункту. Основні види функціональних територій.
4. Критерії визначення якості міського середовища.
5. Соціально-планувальна структура населеного пункту. Рівні обслуговування населення. Нормування.
6. Інженерно-транспортна інфраструктура територій.8 класифікація вулично-дорожньої мережі.
7. Види зелених насаджень. Нормування.
8. Види містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівня.
9. Мета, завдання, склад, зміст, погодження та затвердження комплексного плану просторового розвитку території територіальних громад; генерального плану населеного пункту, плану зонування та детального плану території.
10. Планувальні обмеження використання та забудови територій.
11. «Червоні», «блакитні», «жовті» та «зелені» лінії, що регулюють використання та забудову територій.
12. Проектна документація. Стадії розроблення проектної документації
13. Вихідні данні на розроблення проектної документації: містобудівні умови та обмеження, технічні умови, завдання на проектування
14. Містобудівні умови та обмеження, призначення, зміст, склад, порядок отримання.

### **ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА**

1. Нормативно-правова база регулювання оціночної діяльності в Україні.
2. Поняття нерухомості.
3. Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель, земель населених пунктів та земель запасу.
4. Економіко-планувальне зонування територій населених пунктів. Основні рентоутворюючі фактори.
5. Поняття земельної ренти. Види земельної ренти.

6. Принципи оцінки нерухомості.
7. Методичний підхід визначення вартості нерухомості з точки зору витрат.
8. Методичний підхід визначення вартості нерухомості з точки зору очікуваного доходу. Основні підходи визначення ставки капіталізації.
9. Методичний підхід визначення вартості нерухомості з точки зору співставлення цін продажу аналогових об'єктів. Класифікація і суть поправок.
10. Фактори, які обумовлюють вартість нерухомості.
11. Види зносу. Методи визначення фізичного зносу.

## **ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ**

1. Нормативно-правова база регулювання інвестиційної діяльності в Україні.
2. Поняття інвестиції, інвестиційна діяльність, інноваційна діяльність, об'єкти і суб'єкти інвестиційної діяльності, інвестори згідно з Законом України «Про інвестиційну діяльність».
3. Задачі та етапи інвестиційного аналізу.
4. Суть державного регулювання інвестиційної діяльності.
5. Поняття інвестиційного проекту та його складові частини.
6. Поняття ризику. Основні ризики інвестування в нерухомість. Вимірювання ризику інвестиційного проекту.
7. Фінансові ризики, фінансові інструменти, фінансові посередники. Їх роль у процесі інвестування.
8. Мета формування інвестиційного портфелю. Вимірювання ризику в теорії «портфелю».
9. Принцип вартості грошей у часі. Критерії ефективності інвестиційних проектів: внутрішня норма дохідності (IRR), індекс прибутковості (PI), чиста теперішня вартість (NPV), термін повернення (PP).
10. Функції складного відсотку і дисконтування для розрахунку грошових потоків. Методи застосування.

## **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ**

1. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення діяльності із землеустрою.
2. Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади в галузі земельних відносин.

3. Склад та цільове призначення земель.
4. Завдання, зміст і порядок охорони земель.
5. Відшкодування збитків власникам земельних ділянок та землекористувачам.
6. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.
7. Відповідальність за порушення земельного законодавства.
8. Землеустрій. Принципи та призначення землеустрою.
9. Документація із землеустрою національного, регіонального та місцевого рівня. Мета, завдання, склад, погодження, затвердження, експертиза.
10. Права власності/користування нерухомістю. Документи, що посвідчують право власності/користування.

## КАДАСТР

1. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення кадастрової діяльності.
2. Державний земельний кадастр, містобудівний кадастр та інші види кадастрів в Україні: Принципи, об'єкти, суб'єкти, мета, завдання, складові, структура, порядок та принципи ведення.
3. Індексні кадастрові карти, їх призначення та різновиди.
4. Індексна кадастрова карта: мета, їх призначення, склад і структура.
5. Поняття: кадастрова зона, кадастровий квартал, кадастровий номер земельної ділянки, режимоутворюючий об'єкт.
6. Задачі та стан інвентаризації земель населених пунктів на сучасному етапі.
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.
13. Пріоритетні цілі створення сучасного містобудівного кадастру.
14. Основні складові та джерела формування інформаційних ресурсів містобудівного кадастру.
15. Цифрова топографічна основа як першочерговий крок для якісного формування інформаційних ресурсів містобудівного кадастру.

## 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.

## 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.

### **3. СТРУКТУРА ЕКЗАМЕНАЦІЙНОГО БІЛЕТА. КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ.**

Оцінювання знань вступників на вступних випробуваннях здійснюється за шкалою від 100 до 200 балів. Вступне випробування складається з тестових завдань по дисциплінам фахового спрямування.

Вступне випробування містить 20 тестових завдань. Кожна вірна відповідь оцінюється в 1 (один) бал, невірна відповідь – 0 (нуль) балів та за таблицею переведення визначається конкурсна оцінка з фахового випробування.

Результат вступного випробування враховується при розрахунку конкурсного балу відповідно до Правил прийому. Кількість місць для зарахування на навчання визначається ліцензованим обсягом.

***Таблиця переведення балів вступного фахового випробування з 20-ти бальної шкали у 200- бальну шкалу оцінювання знань***

Кількість набраних балів	Конкурсна оцінка з фахового випробування
1	105
2	110
3	115
4	120
5	125
6	130
7	135
8	140
9	145
10	150
11	155
12	160
13	165
14	170
15	175
16	180
17	185
18	190
19	195
20	200

Голова фахової комісії



Олена НЕСТЕРЕНКО