

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ЗАТВЕРДЖУЮ

Голова Приймальної комісії ЗУНУ



Оксана ДЕСЯТНЮК

ПРОГРАМА

фахового вступного випробування
з спеціальності G18 «Геодезія та землеустрій»
(освітня програма «Експертна оцінка землі та нерухомого майна»)
для вступників на здобуття освітнього ступеня «магістр»

Розглянуто на засіданні Приймальної
комісії

Протокол від 25.05 2026 року № 4

Голова фахової атестаційної комісії

Василь БРИЧ

Відповідальний секретар ПК ЗУНУ

Василь МЕЛЬНИЧЕНКО

Тернопіль – 2026

ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ
фахового вступного випробування
з спеціальності G18 «Геодезія та землеустрій»
(освітня програма «Експертна оцінка землі та нерухомого майна»)
для вступників на здобуття освітнього ступеня «магістр»

1. Законодавство України, що регулює оціночну діяльність: ієрархія та сфера застосування.
2. Поняття професійної оціночної діяльності та її об'єкти.
3. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності (СОД) та процедура їх сертифікації.
4. Права та обов'язки оцінювачів згідно із Законом «Про оцінку майна...».
5. Роль Державного реєстру оцінювачів та порядок включення до нього.
6. Поняття та склад Національних стандартів оцінки (НСО).
7. Міжнародні стандарти оцінки (МСО) та їх зв'язок з національною системою.
8. Випадки обов'язкового проведення оцінки майна в Україні.
9. Процедура рецензування звіту про оцінку майна: мета та правові наслідки.
10. Відповідальність оцінювача за недостовірну оцінку (цивільна, адміністративна, кримінальна).
11. Склад та функції Фонду державного майна України (ФДМУ) у сфері оцінки.
12. Саморегулівні організації оцінювачів (СРО) та їх роль у професійному середовищі.
13. Вимоги до змісту та оформлення звіту про оцінку майна.
14. Поняття «дати оцінки» та «дати складання звіту»: суттєві розбіжності.

15. Особливості оцінки для цілей оподаткування (автоматична оцінка ФДМУ).
16. Спадкування та дарування нерухомості: специфіка оцінки.
17. Вимоги до цифрового підпису та подання електронних звітів.
18. Етика професійної діяльності оцінювача та міжнародний кодекс поведінки.
19. Роль оцінювача у судово-експертній діяльності: статус експерта.
20. Порядок підвищення кваліфікації та стажування оцінювачів.
21. Поняття ринку нерухомості як складної економічної та правової системи.
22. Суб'єкти та об'єкти ринку нерухомості.
23. Специфічні особливості нерухомості як товару (непорушність, унікальність, довговічність).
24. Інституційні обмеження на ринку нерухомості (правові, екологічні, містобудівні).
25. Право власності та обмежені речові права (оренди, сервітут, емфітевзис, суперфіцій).
26. Класифікація об'єктів нерухомості за функціональним призначенням.
27. Життєвий цикл об'єкта нерухомості та його стадії.
28. Попит і пропозиція на ринку нерухомості: специфіка еластичності.
29. Вплив макроекономічних показників (ВВП, інфляція) на ринок нерухомості.
30. Роль посередників (ріелторів, брокерів) у функціонуванні інституційного ринку.
31. Оцінка інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості.
32. Ризики на ринку нерухомості та методи їх мінімізації.
33. Трансакційні витрати при укладанні операцій з нерухомістю.
34. Державний контроль та регулювання ринку нерухомості.

35. Юридична перевірка (due diligence) титулу власності перед оцінкою.
36. Аналіз сегментів ринку: офісна, торгова, промислова, житлова нерухомість.
37. Вплив екологічних чинників на вартість нерухомого майна.
38. Поняття ринкової вартості в контексті інституційної економіки.
39. Види вартості, відмінні від ринкової (інвестиційна, ліквідаційна, залогова).
40. Поняття «земельної ренти» та її роль у формуванні вартості.
41. Об'єкт, предмет та методи наукового дослідження в галузі оцінки.
42. Системний підхід в оцінці нерухомого майна.
43. Методи статистичного аналізу в оцінці (кореляційно-регресійний аналіз).
44. Кількісні та якісні методи збору даних про ринок.
45. Моделювання вартості нерухомості: типи та етапи побудови моделей.
46. Гіпотези в науковому дослідженні оціночної діяльності.
47. Аналіз часових рядів цін на нерухомість.
48. Методи прогнозування ринкової кон'юнктури.
49. Використання вибіркового методу для аналізу об'єктів-аналогів.
50. Поняття валідності та надійності результатів оцінки.
51. Етапи підготовки наукової статті або магістерської роботи з оцінки.
52. Опрацювання літературних джерел та нормативної бази в дослідженні.
53. Використання ретроспективних даних та коригування на інфляцію.
54. Критерії наукової новизни в магістерських дослідженнях з оцінки.
55. Обґрунтування вибору методів оцінки в науковій роботі.
56. Принцип найкращого та найефективнішого використання (ННВ).
57. Принцип заміщення та його роль у трьох підходах до оцінки.
58. Принципи внеску, попиту та пропозиції, граничної продуктивності.

59. Послідовність етапів проведення оцінки майна (оціночний процес).
60. Інформаційне забезпечення оціночного процесу.
61. Сутність та сфера застосування порівняльного підходу.
62. Алгоритм розрахунку вартості за методом порівняння продажів.
63. Критерії вибору об'єктів-аналогів та одиниці порівняння.
64. Класифікація коригувань: відсоткові та грошові поправки.
65. Послідовність внесення коригувань (кумулятивний ефект).
66. Метод парних продажів для визначення розміру поправок.
67. Коригування на умови фінансування та час продажу.
68. Теоретичне обґрунтування витратного підходу.
69. Поняття повної вартості відтворення (ВВ) та повної вартості заміщення (ВЗ).
70. Методи розрахунку витрат на створення об'єкта (метод порівняльної одиниці, елементний).
71. Структура витрат: прямі та непрямі витрати, прибуток підприємця.
72. Поняття фізичного зносу нерухомості та методи його визначення.
73. Функціональне та економічне (зовнішнє) застарівання: методи розрахунку.
74. Сумарний знос: методи розрахунку (метод строку життя, метод розбиття).
75. Концепція вартості грошей у часі та її значення в оцінці.
76. Метод прямої капіталізації доходів: умови застосування.
77. Метод дисконтування грошових потоків (ДГП).
78. Структура операційного доходу: ПВД, ДВД, ЧОД.
79. Класифікація операційних витрат (умовно-постійні, змінні, резерви).
80. Методи визначення ставки капіталізації (ринкової витяжки, кумулятивний).
81. Ставка дисконту та методи її обґрунтування.
82. Поняття реверсії та її розрахунок.

83. Вплив кредитного важеля на вартість власного капіталу.
84. Узгодження результатів, отриманих різними підходами: вагові коефіцієнти.
85. Оцінка нерухомості в умовах обмеженого ринку.
86. Правовий режим земель в Україні: категорії земель.
87. Нормативна та експертна грошова оцінки землі: ключові відмінності.
88. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок (Постанова КМУ №1531).
89. Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
90. Метод капіталізації чистого операційного доходу від використання землі.
91. Оцінка землі методом залишку для землі.
92. Метод розподілу доходу (співвідношення вартості землі та поліпшень).
93. Метод врахування витрат на земельні поліпшення.
94. Особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення.
95. Оцінка земель населених пунктів та вплив містобудівної документації.
96. Вплив зонування (зонінгу) та генплану на вартість ділянки.
97. Оцінка прав оренди земельної ділянки.
98. Фактори, що впливають на вартість забудованих та незабудованих ділянок.
99. Процедура викупу земельних ділянок державної та комунальної власності.
100. Визначення вартості збитків, завданих власнику землі.
101. Поняття ГІС та їх роль в експертній оцінці нерухомості.
102. Джерела просторових даних для ГІС (кадастрові карти, супутникові знімки).
103. Структура геоданих: растрові та векторні моделі.

104. Використання публічної кадастрової карти України в роботі оцінювача.
105. Масове оцінювання нерухомості з використанням ГІС-технологій.
106. Просторовий аналіз локації як фактор вартості (доступність до інфраструктури).
107. Тематичне картографування результатів оцінки засобами ГІС.
108. Автоматизація розрахунку поправок на місце розташування за допомогою ГІС.
109. Використання цифрових моделей рельєфу при оцінці земель.
110. Точність та достовірність геоданих в оціночній діяльності.
111. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.
112. Оцінка пам'яток культурної спадщини.
113. Особливості оцінки майна в умовах воєнного стану (збитки від агресії).
114. Оцінка нерухомості для цілей застави (кредитування).
115. Поняття сервітуту та його вплив на вартість нерухомості.
116. Специфіка оцінки промислових та готельно-торгових комплексів.
117. Визначення ліквідаційної вартості при примусовому продажі.
118. Оцінка вартості права користування чужим майном.
119. Поняття надлишкової землі та її відокремлення в оцінці.
120. Склад та аналіз технічної документації на об'єкт нерухомості.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Експертна оцінка земельних ділянок: Навчальний посібник. (Класичне видання з детальним описом методів залишку, розподілу та капіталізації). Наукове видання. – Київ: 2004. – 296 с.
2. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. Аналітика ринку нерухомості: монографія. (Для питань блоку про інституційну економіку та ринок) Наукове видання. – Львів, 2014. – 304с.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». 12.07.2001 р. № 2658-III.
4. Закон України «Про оцінку земель». 11.12.2003 р. № 1378-IV.
5. Земельний кодекс України. 25.10.2001р. № 2768-III.
6. Національні стандарти оцінки (НСО):
7. № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».10.09.2003 р. Постанова КМУ № 1440.
8. № 2 «Оцінка нерухомого майна».28.10.2004р. Постанова КМУ № 1442
9. № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (для промислових об'єктів). 29.11.2006р. Постанова КМУ № 1655.
10. № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності». 03.10.2007р. Постанова КМУ № 1185.
11. Постанова КМУ № 1531 «Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок».
12. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. К.: Профі, 2007. 624с.
13. Шипулін В. Д. Геоінформаційні системи в оцінці нерухомості. (Основи використання ГІС-технологій та просторового аналізу). Харків, ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. 2012р.- 308 ст.
14. Малишев В. В. Методологія наукових досліджень. (Для розуміння об'єкта, предмета та методів статистичного аналізу). Київ 2019р.- 232 ст.

15. Публічна кадастрова карта України (як практичний інструмент) та інструкції до її використання.

16. Палеха Ю.М. Економікогеографічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання. – Київ: Профі, 2006. – 324 с.

17. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858.

18. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780.

19. Про планування і забудову територій: Закон України від 20.04.2000 р. № 1699.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ЗАТВЕРДЖЕНО

на засіданні приймальної
комісії протокол № 4
від 25.05. 2026 р.

Критерії

оцінювання рівня знань вступників на фаховому вступному випробуванні з спеціальності G18 «Геодезія та землеустрій» для претендентів на здобуття освітнього ступеня «магістр»

Фахове вступне випробування з спеціальності G18 «Геодезія та землеустрій» проводиться з використанням трьох завдань, кожне з яких вимагає окремої оцінки. Загальна оцінка визначається як сума оцінок за відповідь на кожне завдання. Знання вступника оцінюються у балах. **Максимальна сумарна кількість балів - 200.**

Максимальна оцінка за завдання 1 – 68 балів, за завдання 2 і 3 по 66 балів виставляється вступнику, у ході відповіді якого виявлено, що він засвоїв увесь програмний матеріал, логічно, послідовно, грамотно і осмислено його викладає; знає і розуміє суть законів, розкриває їх зміст, причинно-наслідкові і функціональні зв'язки; володіє категоріальним апаратом; вміє робити висновки та узагальнення; за необхідності у відповіді використовує графіки, схеми, таблиці, вміє їх аналізувати і пояснювати.

Максимальна оцінка за завдання 1 – 68 балів, за завдання 2 і 3 по 66 балів є базовою. За певні недоліки, неточності та відсутність повної відповіді, які виявлені у відповіді вступника, йому знімається певна кількість балів з використанням наступної шкали:

Оціночний шифр	Характеристика змістовних недоліків відповіді	Завдання 1	Завдання 2 і 3
		К-сть балів	К-сть балів
A1	Вступник не дотримується логічної послідовності під час викладу матеріалу, неповно розкриває зміст питання	3	3
A2	Вступник поверхнево аналізує кадастрові, оціночні, геодезичні, картографічні, та земельпорядні матеріали, не виявляє зв'язку між теоретичними положеннями і їх практичним застосуванням	5	5
A3	Вступник не вміє робити теоретичні узагальнення, встановлювати причинно-наслідкові зв'язки та формулювати обґрунтовані висновки	8	8
A4	Вступник не використовує необхідні для відповіді знання з оцінки землі і нерухомого майна	11	11
A5	Вступник невиразно, некоректно та суперечливо трактує і формулює нормативні, методичні та теоретичні положення, неточно вживає фахові поняття й терміни	14	13
A6	Вступник відповідає на запитання лише на рівні загального уявлення про його зміст	16	16
A7	Вступник припускається під час відповіді помилок і неточностей, неправильно трактує зміст фундаментальних понять, принципів і категорій спеціальності	19	19
A8	Вступник відмовився від відповіді	68	66

Голова фахової атестаційної комісії



Василь БРИЧ