



НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Кафедра земельного кадастру


"ЗАТВЕРДЖУЮ"
Декан факультету
СВІСЮКОВ Т.О.
"21" _____ 2024 р.

"СХВАЛЕНО"
на засіданні кафедри земельного кадастру

Протокол № 9 від "21" 05 2024 р.
Завідувач кафедри земельного кадастру
 МЕДИНСЬКА Н.В.

"РОЗГЛЯНУТО"
Гарант ОП "Геодезія та землеустрій" (бакалавр)
 КОВАЛЬЧУК І. П.

**РОБОЧА ПРОГРАМА
НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ У ДЕВЕЛОПМЕНТІ НЕРУХОМОСТІ

Галузь знань 19- Архітектура та будівництво
Спеціальність 193 – Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Факультет (ННІ) землепорядкування

Розробники: проф. кафедри земельного кадастру, д.е.н., проф. Новаковська І.О.

(посада, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2024 р.

Опис навчальної дисципліни Інвестиційний аналіз у девелопменті
нерухомості

Галузь знань, напрям підготовки, спеціальність, освітньо-кваліфікаційний рівень		
Освітній ступінь	бакалавр	
Спеціальність	193- Геодезія та землеустрій	
Освітня програма	Геодезія та землеустрій	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	Вибіркова	
Загальна кількість годин	120	
Кількість кредитів ECTS	4	
Кількість змістових модулів	2	
Курсовий проект (робота) (якщо є в робочому навчальному плані)	-	
Форма контролю	екзамен	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм здобуття вищої освіти		
	денна форма навчання	заочна форма навчання
Курс	4	4, 5
Семестр	8	8, 9
Лекційні заняття	30 год.	6 год.
Практичні, семінарські заняття	45 год.	6 год.
Лабораторні заняття		
Самостійна робота	45 год.	108 год.
Індивідуальні завдання		
Кількість тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних самостійної роботи студента –	5 год.	

1. Мета, завдання, компетентності та програмні результати навчальної дисципліни

Метою викладання дисципліни «Інвестиційний аналіз у девелопменті нерухомості» є формування у здобувачів вищої освіти теоретичних знань щодо основних принципів та методів інвестиційного аналізу, набуття практичних навичок щодо методики оцінювання інвестиційної привабливості нерухомості, а також здійснення раціонального вибору інвестиційних проектів у сфері нерухомості.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Інвестиційний аналіз у девелопменті нерухомості» є:

формування теоретичних основ інвестиційного аналізу у сфері нерухомості, зокрема: понять, термінів, методів та інструментів, що використовуються у процесі аналізу;

ознайомлення з основними фінансовими показниками, що використовуються для інвестиційного аналізу у девелопменті нерухомості;

аналіз методів та підходів до оцінки ризиків, пов'язаних з інвестуванням в нерухомість, а також формування навичок управління цими ризиками;

ознайомлення з питаннями, пов'язаними з фінансуванням інвестиційних проектів у девелопменті нерухомості, включаючи вивчення різних джерел фінансування та їхніх переваг і недоліків;

набуття практичних навичок використання інвестиційного аналізу у девелопменті нерухомості;

розвиток комунікативних та аналітичних навичок, що необхідні для роботи в команді та ефективного вирішення складних завдань і проблем, які виникають у процесі інвестиційного аналізу у девелопменті нерухомості;

розуміння важливості створення ефективної стратегії управління нерухомістю, включаючи розробку стратегії збільшення доходів та зменшення витрат, підвищення якості управління об'єктом нерухомості, забезпечення ефективного використання ресурсів, тощо;

ознайомлення з актуальними тенденціями та інноваціями в галузі інвестиційного аналізу у девелопменті нерухомості;

розвиток навичок презентації та передачі результатів аналізу у зрозумілій формі для різних аудиторій, включаючи інвесторів, партнерів та інших зацікавлених сторін...

Набуття компетентностей:

- інтегральні компетентності (ІК): Здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі геодезії та землеустрою.

Загальні компетентності (ЗК):

ЗК 01 - Здатність вчитися й оволодівати сучасними знаннями.

ЗК 07 - Здатність працювати автономно.

ЗК 08 - Здатність працювати в команді.

ЗК 09 - Здатність до міжособистісної взаємодії.

ЗК 13 - Здатність зберігати, примножувати моральні, культурні, наукові цінності і досягнення суспільства на основі розуміння історії, закономірностей розвитку предметної області, її місця в загальній системі знань про природу й суспільство, а також в розвитку суспільства, техніки і технологій, використовувати різні види та форми рухової активності для відпочинку та ведення здорового способу життя.

Спеціальні (фахові, предметні) компетентності (СК):

СК 02 - Здатність застосовувати теорії, принципи, методи фізико-математичних, природничих, соціально-економічних, інженерних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

СК 03 - Здатність застосовувати нормативноправові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали у професійній діяльності.

СК 04 - Здатність обирати та використовувати ефективні методи, технології та обладнання для здійснення професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою.

Програмні результати навчання:

РН 03 - Доносити до фахівців і нефахівців інформацію, ідеї, проблеми, рішення, власний досвід та аргументацію.

РН 04 - Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.

РН 05 - Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

РН 09 - Збирати, оцінювати, інтерпретувати та використовувати геопросторові дані, метадані щодо об'єктів природного і техногенного походження, застосовувати статистичні методи їхнього аналізу для розв'язання спеціалізованих задач у сфері геодезії та землеустрою.

2. Програма та структура навчальної дисципліни для:

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин													
	денна форма							Заочна форма						
	тижні	усього годин	у тому числі					Усно-го	у тому числі					
			л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд	с.р.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Змістовий модуль 1. Теоретичні засади інвестиційного аналізу														
Тема 1. Теорія вартості грошей у часі та її застосування в інвестиціях	1	9	2	4			3	10	2					8
Тема 2. Методологічні засади інвестування: теоретичний аналіз та практичні застосування	1	6	2	2			2	8						8
Тема 3. Фінансова система та її функції	1	9	2	4			3	10		2				8
Тема 4. Інструменти фінансового інвестування: вибір та ефективне використання	1	6	2	2			2	10	2					8
Тема 5. Аналіз та оцінка інвестиційних	1	9	2	4			3	8						8

ризиків													
Тема 6. Фінансова стійкість: збереження та інвестування	1	6	2	2			2	7					7
Тема 7. Фінансові запозичення та кредитування	1	9	2	4			3	7					7
Модульний контроль № 1		5	1	-			4	-					-
Разом за змістовим модулем 1	8	59	15	22			22	60	4	2			54
Змістовий модуль 2. Інвестиційні та ринкові аспекти девелопменту нерухомості													
Тема 8. Ринок нерухомості: структура та функціонування	1	9	2	4			3	12	2	2			8
Тема 9. Оцінка інвестиційних проектів в нерухомості	1	9	2	4			3	8					8
Тема 10. Процес девелопменту нерухомості	1	6	2	2			2	8					8
Тема 11. Маркетинг та ринкові дослідження в нерухомості	1	9	2	4			3	10		2			8
Тема 12. Методика розрахунку загальної оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості на основі вагових коефіцієнтів критеріїв вагових коефіцієнтів критеріїв	1	6	2	2			2	7					7
Тема 13. Інновації та тенденції на ринку нерухомості	1	9	2	4			3	8					8
Тема 14. Міжнародний ринок нерухомості	1	8	2	3			3	7					7
Модульний контроль № 2	-	5	1	-			4	-					-
Разом за змістовим модулем 2	7	61	15	23			23	60	2	4			54
Усього годин	15	120	30	45			45	120	6	6			108

Курсовий проект (робота) з _____ (якщо є в робочому навчальному плані)			-	-	-		-		-	-	-		-
Усього годин		120	30	45			45	120	6	6			108

3. Теми семінарських занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Основні принципи інвестиційного аналізу в сфері нерухомості	2
2	Методи оцінки нерухомості та їх використання в інвестиційному аналізі	2
3	Ринкова аналітика та прогнозування ринку нерухомості	2
4	Стратегії інвестування в нерухомість та їх ефективність	2
5	Аналіз ризиків та можливостей інвестування в нерухомість	2
6	Портфельний підхід до інвестування в нерухомість	2
7	Фінансування проектів з будівництва та реконструкції нерухомості	2
8	Оцінка інвестиційної привабливості проектів нерухомості	2
9	Правові та податкові аспекти інвестування в нерухомість	2
10	Взаємодія з ринком капіталу в інвестиційному аналізі в сфері нерухомості	2

4. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
Модуль 1		
1	Концепція часової вартості грошей	2
2	Визначення вартості грошей в часі та її використання у фінансових розрахунках	2
3	Теорія вартості грошей у часі та її врахування в інвестиційних розрахунках	2
4	Методичні засади оцінювання фінансових інструментів	2
5	Управління інвестиційними ризиками та методи їх оцінки	2
6	Управління формуванням інвестиційних ресурсів	2
7	Аналіз ризиків інвестування: рекомендації для їх мінімізації	2
8	Аналіз особистих фінансів: складання бюджету та планування витрат	2
9	Планування заощаджень: складання плану заощаджень та вибір оптимальної стратегії збереження грошей.	2
10	Оцінка фінансових можливостей для отримання кредиту	2
11	Інвестування в освіту: аналіз вигод та можливостей інвестування в освіту	2
Модуль 2		
12	Дослідження ринку нерухомості в Україні та рекомендації щодо вигідного збереження та інвестування коштів в цей сектор	2
13	Інвестування в нерухомість: аналіз вигод та ризиків інвестування в нерухомість	2
14	Оцінка ризиків у девелопменті нерухомості: стратегії мінімізації	2

15	Методичні засади збору та обробки даних для оцінки нерухомості,	2
16	Застосування аналітичних інструментів для обробки даних про нерухомість та розрахунку її вартості.	2
17	Використання методів експертної оцінки для визначення вартості нерухомості та розрахунку її оцінок за критеріями	4
18	Визначення вагового коефіцієнта критеріїв для оцінки інвестиційної привабливості нерухомості	2
19	Аналітика та візуалізація для девелоперів	2
20	Земельні інвестиції: ризики та перспективи	2
21	Кейс-стаді: успішні та невдалі інвестиційні проекти в нерухомості	3

5. Теми самостійної роботи

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Аналіз успішних інвестиційних стратегій компаній, таких як Berkshire Hathaway, BlackRock та інших відомих інвестиційних фондів	2
2	Дослідження інвестиційного клімату в різних країнах світу	2
3	Порівняння зарубіжних стратегій інвестування в нерухомість	2
4	Зарубіжний досвід інвестування в землю: можливості та ризики для українського ринку	2

6. Засоби діагностики результатів навчання:

- екзамен;
- модульні тести;
- реферати;
- захист практичних робіт;
- інші види.

7. Методи навчання:

- словесний метод (лекція, дискусія);
- практичний метод (практичні заняття);
- наочний метод (метод ілюстрацій, метод демонстрацій);
- робота з навчально-методичною літературою (конспектування, тезування, анотування, складання реферату);
- відеометод (дистанційні, мультимедійні, веб-орієнтовані тощо);
- самостійна робота (виконання завдань);
- індивідуальна науково-дослідна робота здобувачів вищої освіти.
- інші види.

8. Методи оцінювання.

- залік;
- усне або письмове опитування;
- модульне тестування;
- командні проекти;
- реферати, есе;
- захист практичних робіт;
- презентації та виступи на наукових заходах
- інші види.

9. Розподіл балів, які отримують здобувачі вищої освіти. Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національні оцінки згідно з табл. 1 чинного «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України»

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка національна та результати складання	
	екзаменів	заліків
90-100	відмінно	зараховано
74-89	добре	
60-73	задовільно	
0-59	незадовільно	не зараховано

Для визначення рейтингу здобувача вищої освіти із засвоєння дисципліни $R_{\text{дис}}$ (до 100 балів) одержаний рейтинг з атестації (до 30 балів) додається до рейтингу здобувача вищої освіти з навчальної роботи $R_{\text{НР}}$ (до 70 балів): $R_{\text{дис}} = R_{\text{НР}} + R_{\text{ат}}$.

10. Навчально-методичне забезпечення

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України eLearn - <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=3784>)

11. Рекомендовані джерела інформації

1. Давиденко Н. М. Дослідження глобальних проблем управління фінансами: начальний посібник. К.: ЦП «Компринт», 2023.
2. Давиденко Н. М., Олійник Л. А. Антикризове фінансове управління та фінансова безпека підприємств: навч. посібник. К.: ЦП «Компринт», 2022. 370 с.
3. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч.І для студ. вищ. навч. закл./ [Т. В. Майорова]; - К.: Центр учбової літератури, 2021. 472 с.
4. Мойсеєнко І., Рєвак І., Миськів Г., Чапляк Н. Інвестиційний аналіз: навч. посіб. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 276 с.
5. Новаковська І.О., Бавровська Н.М., Іванченко В.А. Перспективи інвестиційної привабливості України в умовах повоєнного відновлення. Актуальні питання у сучасній науці № 5(23) 2024. [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2024-5\(23\)-137-149](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2024-5(23)-137-149)
6. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Ковальчук Є.С., Скрипник Л.Р. Інвестиційна діяльність територіальних громад в контексті сучасних земельних відносин. Київський економічний науковий журнал. № 4, 2024 . сс 164-171. DOI 10.32782/2786-765X/2024-4-23
7. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Стецюк М.П. Інвестиційні можливості на ринку нерухомості в контексті глобальних тенденцій. Наукові інновації та передові технології» (Серія «Економіка») № 7(21) 2023. сс.130-142 (DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7\(21\)](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7(21)))
8. Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М. Інвестиційний аналіз. Ч.І: навч. посібн. К.: Видавничий центр НУБіП України, 2024. 368 с.
9. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Славін І.В., Скрипник Л.Р. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. посібник /І.О. Новаковська, Н.Ф. Іщенко, І.В. Славін, Л.Р. Скрипник – К.: НАУ, 2021. 224 с.
10. Oyedokun B. (2019) Green premium as a driver of green-labelled commercial buildings in the developing countries: Lessons from the UK and US . International Journal of Sustainable Built Environment. <https://doi.org/10.1016/j.ijjsbe.2017.12.007>
11. Abeer Fayez Al-Khoury, Sahra Anwer Hussein, Muthana Abdulwhab, Zainab M. Aljuboori (2022) . Intellectual Capital History and Trends: A Bibliometric Analysis Using Scopus

Database. DOI:10.3390/su141811615

12. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI// Законодавство України / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

13. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 19 червня 2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

14. Про затвердження Методики оцінки майна. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text>

15. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12 липня 2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

16. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

17. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України, Стандарт від 28 жовтня 2004. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

Інформаційні ресурси:

18. Дія. Бізнес. URL: <https://diia.gov.ua/news/znajdit-ideyu-dlya-biznesu-na-platformi-diyabiznes>

19. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/>

20. Верховна Рада України. Офіційний портал. URL: <https://www.rada.gov.ua/>