



## СИЛАБУС ДИСЦИПЛІНИ

«Інвестиційний аналіз у девелопменті нерухомості»

Ступінь вищої освіти - Бакалавр

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Рік навчання 2024-2025, семестр 8

Форма навчання денна, заочна

Кількість кредитів ЄКТС 4

Мова викладання українська

**Лектор дисципліни**  
**Контактна інформація**  
**лектора (e-mail)**

д.е.н., професор кафедри земельного кадастру

Новаковська Ірина Олексіївна

novakovska@nubip.edu.ua

**Сторінка дисципліни в**  
**eLearn**

<https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=3784>

## ОПИС ДИСЦИПЛІНИ

*(до 1000 друкованих знаків)*

Дисципліна «Інвестиційний аналіз у девелопменті нерухомості» є важливою для отримання здобувачами вищої освіти (ЗВО) теоретичних знань щодо методів, інструментів та техніки, які використовуються для оцінки потенціалу прибутковості та ризиків інвестицій в цінні папери, нерухомість, підприємства та інші активи.

Основною метою дисципліни є набуття ЗВО практичних навичок приймати розумні рішення щодо інвестування своїх коштів для забезпечення максимальної прибутковості при мінімальних ризиках. Для цього вивчаються методи оцінки ринкової ціни та фінансового стану компаній, аналізуються фактори, які впливають на зростання чи падіння цін активів, досліджуються тенденції на ринку, проводяться різні сценарії та моделювання ризиків. При вивченні дисципліни «Інвестиційний аналіз у девелопменті нерухомості» ЗВО отримують навички роботи з фінансовими звітами, інструментами фінансового аналізу та прогнозування фінансових результатів. Вони навчаються розуміти, як використовувати ці знання для прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень та планування стратегії інвестування.

### ***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 нормативно-правові 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 - Донести 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.

## **СТРУКТУРА ДИЦИПЛІНИ**

| <b>Тема</b>   | <b>Години<br/>(лекції/<br/>практичні)</b> | <b>Результати<br/>навчання</b>   | <b>Завдання</b>   | <b>Оцінювання</b> |
|---|---|--|---|-------------------|
| <b>8 семестр</b>  |   |  |   |                   |
| <b>Модуль 1. Теоретичні засади інвестиційного аналізу: підгрунття та застосування</b> |   |  |   |                   |
| <b>Тема 1.</b><br>Теорія вартості грошей у часі та її застосування в інвестиціях      | 2/4(ДФ)<br>2/0 (ЗФ)                       | Знати законодавче визначення та класифікацію інвестицій.<br>Вміти формувати концепцію вартості грошей у часі.<br>Аналізувати зміну вартості грошей у часі.<br>Розуміти роль грошей для застосування в інвестиціях. | Здача практичної роботи.<br>Тренінг з техніки визначення вартості грошей у часі та її врахування в інвестиційних розрахунках. | <b>5</b>          |
| <b>Тема 2.</b><br>Методологічні засади інвестування: теоретичний аналіз та            | 2/4(ДФ)<br>0/0 (ЗФ)                       | Знати сутність методологічних засад інвестування.<br>Вміти практично застосовувати методологічні   | Здача практичної роботи.<br>Розв'язок задач.  | <b>5</b>          |

|   |                     |   |   |     |
|---|---------------------|---|---|-----|
| практичні застосування  |                     | засади інвестування.<br>Використовувати теоретичний аналіз методології інвестування.  |   |     |
| <b>Тема 3.</b><br>Фінансова система та її функції                                       | 2/2(ДФ)<br>0/2 (ЗФ) | Знати фінансову систему країни.<br>Аналізувати функції фінансової системи.<br>Розуміти як працює фінансова система.<br>Розрізняти небанківські установи.<br>Застосовувати платежі та платіжні системи в інвестуванні. | Здача практичної роботи.<br>Розв'язок задач.  | 5   |
| <b>Тема 4.</b><br>Інструменти фінансового інвестування: вибір та ефективне використання | 2/4(ДФ)<br>2/0 (ЗФ) | Знати інструменти фінансового інвестування.<br>Вміти робити вибір фінансових інструментів в інвестуванні.<br>Аналізувати ефективне використання інструментів фінансового інвестування.                                | Здача практичної роботи.<br>Тренінг з техніки оцінювання фінансових інструментів.   | 5   |
| <b>Тема 5.</b> Аналіз та оцінка інвестиційних ризиків                                   | 2/2(ДФ)<br>0/0 (ЗФ) | Знати інвестиційні ризики.<br>Вміти оцінювати і управляти ризиками в інвестуванні.<br>Аналізувати інвестиційні ризики .   | Здача практичної роботи.<br>Виконання самостійної роботи № 1 щодо формування принципів та методів управління інвестиційними ризиками. | 5/5 |
| <b>Тема 6.</b><br>Фінансова стійкість: збереження та інвестування                       | 2/4(ДФ)<br>0/0 (ЗФ) | Знати сутність фінансової стійкості.  | Здача практичної роботи.<br>Тренінг з техніки щодо  | 5   |

|   |                     |   |  |            |
|---|---------------------|---|--|------------|
|   |                     | Вміти зберігати і заощаджувати власні фінанси. Аналізувати методи заощаджень.   | розробки власного фінансового плану.   |            |
| <b>Тема 7.</b><br>Фінансові запозичення та кредитування                   | 2/3(ДФ)<br>0/0 (ЗФ) | Знати сутність фінансових запозичень та кредитування. Вміти розраховувати вартість кредиту. Застосовувати механізми запозичень. Розрізняти вигідні кредитні пропозиції.   | Здача практичної роботи. Виконання самостійної роботи щодо розробки власних фінансових запозичень.   | <b>5/5</b> |
| <b>8 семестр</b>  |                     |   |  |            |
| <b>Модуль 2. Інвестиційні та ринкові аспекти девелопменту нерухомості</b> |                     |   |  |            |
| Тема 8. Ринок нерухомості: структура та функціонування                    | 2/4(ДФ)<br>2/2 (ЗФ) | Знати основні поняття та терміни, що використовуються на ринку нерухомості, структуру ринку нерухомості та його функції в економіці, основні види нерухомості. Вміти: визначати основні тенденції розвитку ринку нерухомості, аналізувати попит та пропозицію на ринку нерухомості, оцінювати вплив макроекономічних факторів на ринок нерухомості. | Здача практичної роботи. Написання тестів, есе. Виконання самостійної роботи щодо зарубіжного досвіду інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості | <b>5/5</b> |
| Тема 9. Оцінка інвестиційних проектів в нерухомості                       | 2/2(ДФ)<br>0/2 (ЗФ) | Знати: основні концепції та методології оцінки інвестиційних проектів у нерухомості, ризику, пов'язані з інвестиціями в нерухомість, та методи їх мінімізації.  | Здача практичної роботи. Розв'язок задач.  | <b>5</b>   |

|  |                     |  |   |     |
|--|---------------------|--|---|-----|
|  |                     | Вміти: аналізувати та інтерпретувати фінансові звіти та показники інвестиційних проектів у нерухомості; розраховувати основні показники ефективності інвестицій, такі як чиста приведена вартість (NPV), внутрішня норма прибутковості (IRR) та період окупності (PP). |   |     |
| Тема 10.<br>Процес девелопменту нерухомості                | 2/4(ДФ)<br>0/0 (ЗФ) | Знати: етапи девелопменту нерухомості, основні принципи та методи фінансового аналізу проектів девелопменту. Вміти: аналізувати ринок нерухомості, визначати попит та пропозицію, оцінювати конкурентне середовище.  | Здача практичної роботи.<br>Написання тестів.<br>Розв'язок задач.   | 5   |
| Тема 11.<br>Маркетинг та ринкові дослідження в нерухомості | 2/2(ДФ)<br>0/2 (ЗФ) | Знати: основи маркетингу нерухомості, інструменти та методи ринкових досліджень. Вміти: застосовувати маркетингові інструменти та проводити ринкові дослідження  | Здача практичної роботи.<br>Розв'язок задач.<br>Виконання самостійної роботи щодо зарубіжного досвіду щодо критеріїв для оцінки інвестиційної привабливості нерухомості | 5/5 |

|   |                             |  |  |          |
|---|-----------------------------|--|--|----------|
| <p>Тема 12.<br/>Методика<br/>розрахунку<br/>оцінки<br/>інвестиційної<br/>привабливості<br/>об'єктів<br/>нерухомості на<br/>основі вагових<br/>коефіцієнтів<br/>критеріїв<br/>вагових<br/>коефіцієнтів<br/>критеріїв</p> | <p>2/2(ДФ)<br/>0/0 (ЗФ)</p> | <p>Знати сутність<br/>методики<br/>розрахунку оцінки<br/>інвестиційної<br/>привабливості<br/>об'єктів<br/>нерухомості.<br/>Вміти<br/>застосовувати<br/>вагові коефіцієнти<br/>критеріїв<br/>інвестиційної<br/>привабливості<br/>об'єктів<br/>нерухомості.</p>  | <p>Здача<br/>практичної<br/>роботи.<br/>Розв'язок задач.</p> | <p>5</p> |
| <p>Тема 13.<br/>Інновації та<br/>тенденції на<br/>ринку<br/>нерухомості</p>   | <p>2/4(ДФ)<br/>0/0 (ЗФ)</p> | <p>Знати: основні<br/>інноваційні<br/>технології, що<br/>впливають на<br/>ринок нерухомості<br/>(штучний інтелект,<br/>блокчейн, інтернет<br/>речей); сучасні<br/>тенденції у<br/>розвитку ринку<br/>нерухомості, такі<br/>як "зелені" будівлі,<br/>смарт-будинки,<br/>коворкінг<br/>простори, роль і<br/>вплив глобалізації<br/>та урбанізації на<br/>ринок нерухомості.<br/>Вміти<br/>аналізувати вплив<br/>інноваційних<br/>технологій на<br/>вартість та попит<br/>на нерухомість,<br/>прогнозувати<br/>тенденції розвитку<br/>ринку нерухомості<br/>на основі сучасних<br/>даних і трендів.</p> | <p>Здача<br/>практичної<br/>роботи.<br/>Розв'язок задач.</p> | <p>5</p> |

|   |                         |   |  |            |
|---|-------------------------|---|--|------------|
| Тема 14.<br>Міжнародний<br>ринок<br>нерухомості | 2/3(ДФ)<br><br>0/0 (ЗФ) | Знати: основні<br>поняття та терміни<br>міжнародного<br>ринку нерухомості,<br>особливості<br>правового<br>регулювання<br>нерухомості в<br>різних країнах.<br>Вміти аналізувати<br>ринок нерухомості<br>в різних країнах | Здача<br>практичної<br>роботи.<br>Розв'язок задач. |            |
| <b>Всього за 1 семестр</b>                      |                         |   |  | <b>70</b>  |
| <b>Екзамен</b>                                  |                         |   |  | <b>30</b>  |
| <b>Всього за курс</b>                           |                         |   |  | <b>100</b> |

## ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ

|  |  |
|--|--|
| <b>Політика щодо дедлайнів та перескладання:</b> | Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку. Перескладання модулів відбувається із дозволу лектора за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний). |
| <b>Політика щодо академічної доброчесності:</b>  | Списування під час контрольних робіт та екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Реферати повинні мати коректні текстові посилання на використану літературу                   |
| <b>Політика щодо відвідування:</b>               | Відвідування занять є обов'язковим. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбуватись індивідуально (в он-лайн формі за погодженням із деканом факультету)     |

## ШКАЛА ОЦІНЮВАННЯ ЗНАТЬ СТУДЕНТІВ

| Рейтинг студента,<br>бали | Оцінка національна за результати складання екзаменів заліків |               |
|---------------------------|--|---------------|
|                           | екзаменів  | заліків       |
| 90-100                    | відмінно   | зараховано    |
| 74-89                     | добре  |               |
| 60-73                     | задовільно   |               |
| 0-59                      | незадовільно   | не зараховано |

### 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.І/ [Т. В. Майорова]; - К.: Центр учбової літератури, 2021. 472 с.
4. Мойсеєнко І., Ревак 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.ijse.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/>