

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖЕНО
Факультет (ННІ) землевпорядкування
(назва)
“15” травня 2025 р.

**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 землевпорядкування
Розробники: Новаковська І.О., проф. кафедри земельного кадастру, д.е.н., проф.
(посада, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2025 р.

Опис навчальної дисципліни. Інвестиційний аналіз є ключовим етапом у реалізації девелоперських проєктів, адже саме він визначає доцільність, ризики та прибутковість вкладень у нерухомість. Дисципліна «Інвестиційний аналіз у девелопменті нерухомості» спрямована на формування у студентів навичок оцінки інвестиційної привабливості, розрахунку фінансових показників та створення ефективних моделей проєктів.

Курс охоплює принципи аналізу грошових потоків, визначення внутрішньої норми дохідності (IRR), чистої приведеної вартості (NPV), періоду окупності та ризик-менеджменту. Розглядаються джерела фінансування, структура інвестицій та оцінка ринку нерухомості в умовах нестабільної економіки.

Дисципліна формує здатність майбутніх фахівців приймати обґрунтовані інвестиційні рішення, оптимізувати девелоперські стратегії та оцінювати перспективи розвитку об'єктів нерухомості в коротко- та довгостроковій перспективі.

Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній ступінь		
Освітній ступінь	(бакалавр)	
Спеціальність	193 <u>Геодезія та землеустрій</u>	
Освітня програма	<u>Геодезія та землеустрій</u>	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	Вибіркова	
Загальна кількість годин	120	
Кількість кредитів ECTS	4	
Кількість змістових модулів	2	
Курсовий проект (робота) (за наявності)	-	
Форма контролю	екзамен	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм здобуття вищої освіти		
	Форма здобуття вищої освіти	
	денна	заочна
Курс (рік підготовки)	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.
Кількість тижневих аудиторних годин для денної форми здобуття вищої освіти	5 год.	

1. Мета, 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 проєктів у сфері нерухомості.

Набуття компетентностей:

інтегральна компетентність (ІК): Здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі геодезії та землеустрою.

загальні компетентності (ЗК):

ЗК01 Здатність вчитися й оволодівати сучасними знаннями.

ЗК07 Здатність працювати автономно

ЗК08 Здатність працювати в команді.

ЗК09 Здатність до міжособистісної взаємодії

ЗК13 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) компетентності (СК):

СК02 Здатність застосовувати теорії, принципи, методи фізико-математичних, природничих, соціально-економічних, інженерних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

СК03 Здатність застосовувати нормативноправові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали у професійній діяльності

СК04 Здатність обирати та використовувати ефективні методи, технології та обладнання для здійснення професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою.

Програмні результати навчання (ПРН):

РН03 Доносити до фахівців і нефахівців інформацію, ідеї, проблеми, рішення, власний досвід та аргументацію

РН04 Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей

РН05 Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою

РН09 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.

Програма та структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин												
	денна форма							Заочна форма					
	тижні	усього годин	у тому числі					Усьо 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	2	6	2	2			2	8					8
Тема 3. Фінансова система та її функції	3	9	2	4			3	10		2			8
Тема 4. Інструменти фінансового інвестування: вибір та ефективне	4	6	2	2			2	10	2				8

використання													
Тема 5. Аналіз та оцінка інвестиційних ризиків	5	9	2	4			3	8					8
Тема 6. Фінансова стійкість: збереження та інвестування	6	6	2	2			2	7					7
Тема 7. Фінансові запозичення та кредитування	7	9	2	4			3	7					7
Модульний контроль № 1		5	1	-			4	-					-
Разом за змістовим модулем 1		59	15	22			22	60	4	2			54
Змістовий модуль 2. Інвестиційні та ринкові аспекти девелопменту нерухомості													
Тема 8. Ринок нерухомості: структура та функціонування	8	9	2	4			3	12	2	2			8
Тема 9. Оцінка інвестиційних проєктів в нерухомості	9	9	2	4			3	8					8
Тема 10. Процес девелопменту нерухомості	10	6	2	2			2	8					8
Тема 11. Маркетинг та ринкові дослідження в нерухомості	11	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	12	6	2	2			2	7					7
Тема 13. Інновації та тенденції на ринку нерухомості	13	9	2	4			3	8					8
Тема 14. Міжнародний ринок нерухомості	14	8	2	3			3	7					7
Модульний контроль № 2	15	5	1	-			4	-					-
Разом за змістовим модулем 2		61	15	23			23	60	2	4			54
Усього годин	15	120	30	45			45	120	6	6			108
Курсовий проєкт (робота) з _____ (якщо є в робочому навчальному плані)			-	-	-		-		-	-	-		-
Усього годин		120	30	45			45	120	6	6			108

2. Теми лекцій

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
	Модуль І	
1	Теорія вартості грошей у часі та її застосування в інвестиціях	2
2	Методологічні засади інвестування: теоретичний аналіз та практичні застосування	2
3	Фінансова система та її функції	2
4	Інструменти фінансового інвестування: вибір та ефективне використання	2
5	Аналіз та оцінка інвестиційних ризиків	2
6	Фінансова стійкість: збереження та інвестування	2
7	Фінансові запозичення та кредитування	2
	Модуль 2	
1	Ринок нерухомості: структура та функціонування	2
2	Оцінка інвестиційних проєктів в нерухомості	2
3	Процес девелопменту нерухомості	2
4	Маркетинг та ринкові дослідження в нерухомості	2
5	Методика розрахунку загальної оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості на основі вагових коефіцієнтів критеріїв вагових коефіцієнтів критеріїв	2
6	Інновації та тенденції на ринку нерухомості	2
7	Міжнародний ринок нерухомості	2

3. 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	3
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	
1	Дослідження ринку нерухомості в Україні та рекомендації щодо вигідного збереження та інвестування коштів в цей сектор	2
2	Аналіз сутності девелоперської діяльності у сфері нерухомості	2
3	Оцінка ризиків у девелопменті нерухомості: стратегії мінімізації	2
4	Методичні засади збору та обробки даних для оцінки нерухомості	2
5	Застосування аналітичних інструментів для обробки даних про нерухомість та розрахунку її вартості	2
6	Використання методів експертної оцінки для визначення вартості нерухомості та розрахунку її оцінок за критеріями	2
7	Визначення вагового коефіцієнта критеріїв для оцінки інвестиційної привабливості нерухомості	2

8	Аналітика та візуалізація для девелоперів	2
9	Земельні інвестиції: ризики та перспективи	2
10	Кейс-стаді: успішні та невдалі інвестиційні проєкти в нерухомості	3

4. 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

5. Методи та засоби діагностики результатів навчання:

(вибрати необхідне чи доповнити)

- усне або письмове опитування;
- тестування;
- захист практичних робіт;
- захист рефератів.

6. Методи навчання (вибрати необхідне чи доповнити):

- проблемне навчання;
- практико-орієнтоване навчання;
- кейс-метод;
- перевернутий клас;
- навчання через дослідження;
- навчальні дискусії та дебати;
- командна робота.

7. Оцінювання результатів навчання.

Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національну оцінку згідно чинного «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України»

8.1. Розподіл балів за видами навчальної діяльності

Вид навчальної діяльності	Результати навчання	Оцінювання
Модуль 1. Теоретичні засади інвестиційного аналізу: підґрунтя та застосування		
Лекція 1. Теорія вартості грошей у часі та її застосування в інвестиціях	РН 03, 04, 05, 09. У тому числі сформулювати у здобувачів: спроможність чітко, логічно й аргументовано передавати інформацію, ідеї, проблеми, шляхи їх вирішення та власний професійний досвід як фахівцям у галузі геодезії та землеустрою, так і нефахівцям, зокрема при презентації результатів інвестиційного аналізу та обґрунтуванні прийнятих управлінських рішень; знання та здатність застосовувати у	-
Практична робота 1.		5
Практична робота 2.		5
Лекція 2. Методологічні засади інвестування: теоретичний аналіз та практичні застосування		-
Практична робота 3.		5
Лекція 3 . Фінансова система та її функції		-
Практична робота 4.		5

Практична робота 5.	професійній діяльності чинні нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи та довідкові матеріали у сфері геодезії, землеустрою й інвестиційного аналізу, включаючи оцінку інвестиційної привабливості територій; здатність інтегрувати концептуальні знання з природничих і соціально-економічних наук при аналізі інвестиційної доцільності в землевпорядній документації та землеоціночній діяльності, враховуючи екологічні, соціальні та економічні аспекти сталого розвитку; здатність ефективно збирати, аналізувати, інтерпретувати та використовувати геопросторові дані і метадані природного і техногенного походження, застосовувати сучасні статистичні та економетричні методи для вирішення задач інвестиційного аналізу у сфері землекористування та просторового планування.	5
Лекція 4. Інструменти фінансового інвестування: вибір та ефективне використання		-
Практична робота 6.		5
Самостійна робота 1.		5
Лекція 5. Аналіз та оцінка інвестиційних ризиків		-
Практична робота 7.		5
Практична робота 8.		5
Лекція 6. Фінансова стійкість: збереження та інвестування		-
Практична робота 9.		5
Практична робота 10.		5
Лекція 7. Фінансові запозичення та кредитування		-
Практична робота 11.		5
Самостійна робота 2.		10
Модульна контрольна робота 1.		30
Всього за модулем 1		100
Модуль 2. Інвестиційні та ринкові аспекти девелопменту нерухомості		
Лекція 8 . Ринок нерухомості: структура та функціонування	РН 03, 04, 05, 09. У тому числі сформувати у здобувачів здатність доносити до фахівців і нефахівців чітку, аргументовану інформацію про інвестиційні та ринкові аспекти девелопменту нерухомості, викладати власні ідеї, пропозиції, рішення та досвід, використовуючи доступну мову, в тому числі в форматі аналітичних звітів, презентацій і публічних виступів; знання та практичні аспекти застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали, що регламентують діяльність у сфері геодезії, землеустрою, ринку нерухомості та інвестиційного девелопменту; вміння використовувати концептуальні знання з економіки, екології, урбаністики та права для обґрунтування стратегій розвитку нерухомості, планування територій та оцінки інвестиційної привабливості проєктів девелопменту; можливість володіти методами збору, оцінки, інтерпретації та використання геопросторових даних і метаданих щодо об'єктів природного й техногенного походження; застосовувати статистичні, економетричні та геоінформаційні методи аналізу для прийняття рішень у сфері	-
Практична робота 1.		5
Практична робота 2.		5
Лекція 9 . Оцінка інвестиційних проєктів в нерухомості		-
Практична робота 3.		5
Лекція 10 . Процес девелопменту нерухомості		-
Практична робота 4 .		5
Практична робота 5.		5
Лекція 11. Маркетинг та ринкові дослідження в нерухомості		-
Практична робота 6.		5
Лекція 12. Методика розрахунку оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості на основі вагових коефіцієнтів критеріїв вагових коефіцієнтів критеріїв		-
Практична робота 7.		5
Практична робота 8.		5
Лекція 13. Інновації та тенденції на ринку нерухомості		-
Практична робота 9.		5
Самостійна робота 3.		5
Лекція 14. Міжнародний ринок		-

нерухомості	управління інвестиціями та проєктами нерухомості.	
Практична робота 10.		15
Самостійна робота 4.		5
Модульна контрольна робота 2.		30
Всього за модулем 2		100
Навчальна робота	$(M1 + M2)/2 \cdot 0,7 \leq 70$	
Екзамен/залік	30	
Всього за курс	$(\text{Навчальна робота} + \text{екзамен}) \leq 100$	
Курсовий проєкт/робота (за наявності)		100

8.2. Шкала оцінювання знань здобувача вищої освіти

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка за національною системою (екзамени/заліки)
90-100	відмінно
74-89	добре
60-73	задовільно
0-59	незадовільно

8.3. Політика оцінювання

Політика щодо дедлайнів та перескладання	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).
Політика щодо академічної добросовісності	Списування під час контрольних робіт та екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Курсові роботи, реферати повинні мати коректні текстові посилання на використану літературу
Політика щодо відвідування	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)

8. Навчально-методичне забезпечення:

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=5489>;
- конспекти лекцій та їх презентації (в електронному вигляді);
- підручники, навчальні посібники, практикуми;
- методичні матеріали щодо вивчення навчальної дисципліни для здобувачів вищої освіти денної та заочної форм здобуття вищої освіти.

9. 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. Антикризисне фінансове управління та фінансова безпека підприємств: навч. посібник. К.: ЦП «Компринт», 2022. 370 с.
3. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч. для студ. вищ. навч. закл./ [Т. В. Майорова]; - К.: Центр учбової літератури, 2021. 472 с.
4. Новаковська І.О., Медінська Н.В., Бавровська Н.М. Інвестиційний аналіз. Ч.І: навч. посібн. К.: Видавничий центр НУБіП України, 2024. 368 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., 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.
9. Панченко В., Резнікова Н. Міжнародні стратегії економічного розвитку: навчальний посібник. Київ: ФОП Білецький Р.Г., 2025. 471 с.
10. Abeer Fayeze 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

Інформаційні ресурси:

11. 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>
12. 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>
13. 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>
14. 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>
15. 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>
16. 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>
17. Дія. Бізнес. URL: <https://diia.gov.ua/news/znajdit-ideyu-dlya-biznesu-na-platformi-diyabiznes>
18. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/>
19. Верховна Рада України. Офіційний портал. URL: <https://www.rada.gov.ua/>