



**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Кафедра земельного кадастру

**«ЗАТВЕРДЖУЮ»**  
Декан факультету  
Т.О. Євсюков  
«15» травня 2023 р.

**«СХВАЛЕНО»**  
на засіданні кафедри земельного кадастру

Протокол № 9 від «15» 05 2023 р.  
В.о. завідувача кафедри  
 Н.В. Мединська

**«РОЗГЛЯНУТО»**  
Гарант ОП «Геодезія та  
землеустрій» (бакалавр)  
д. геогр. н., проф..  
 І. П. Ковальчук

**РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

**Інвестиційний аналіз**

Галузь знань 19 - Архітектура та будівництво  
Спеціальність 193 - Геодезія та землеустрій  
Факультет землепорядкування  
Розробники: д.е.н., доцент Новаковська І.О.

Київ – 2023 р.

Опис навчальної дисципліни Інвестиційний аналіз

<b>Галузь знань, напрям підготовки, спеціальність, освітньо-кваліфікаційний рівень</b>		
Галузь знань	19- Архітектура та будівництво	
Спеціальність	193- Геодезія та землеустрій	
Освітньо-кваліфікаційний рівень	Бакалавр	
<b>Характеристика навчальної дисципліни</b>		
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	
<b>Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм навчання</b>		
	денна форма навчання	заочна форма навчання
Рік підготовки	2022-2023	2022-23
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. 3 год.	

## 1. Мета, завдання та компетентності навчальної дисципліни

Метою викладання дисципліни «Інвестиційний аналіз» є формування здобувачами 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» є:

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

ознайомлення з основними фінансовими показниками, що використовуються в інвестиційному аналізі сфери 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 сфері нерухомості, включаючи вивчення різних джерел фінансування та їхніх переваг і недоліків;

набуття практичних навичок використання інвестиційного аналізу у сфері 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 сфері 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 в сфері 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 землеустрою, спеціалізовані завдання розвитку земельної власності (нерухомості) через застосування методів інвестиційного аналізу, вибору інвестиційних стратегій, формування портфеля інвестиційних проектів для забезпечення найбільш ефективного використання землі в довгостроковій перспективі, вирішення відповідних наукових і практичних завдань;

**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, предметні) компетентності (СК):**

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

СК03. Здатність застосовувати нормативно-правові 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:**

РН3. Доносити до фахівців і нефахівців інформацію, ідеї, проблеми, рішення, власний досвід та аргументацію.

РН4. Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.

РН5. Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

РН9. 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.

### **3. 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 ризиків	1	9	2	4			3	8					8
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. Оцінка ефективності інвестування в об'єкти нерухомості													
Тема 8. Визначення критеріїв оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості	1	9	2	4			3	12	2	2			8
Тема 9. Збір та обробка даних для оцінки нерухомості: розташування, характеристики та ринкова ціна	1	9	2	4			3	8					8
Тема 10. Методи аналізу даних для індивідуального розрахунку оцінок за критеріями для об'єктів нерухомості	1	6	2	2			2	8					8
Тема 11. Визначення вагового коефіцієнта критеріїв для оцінки інвестиційної привабливості нерухомості	1	9	2	4			3	10		2			8
Тема 12. Методика розрахунку загальної оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості на основі вагових	1	6	2	2			2	7					7

коефіцієнтів критеріїв вагових коефіцієнтів критеріїв													
Тема 13. Візуалізація результатів оцінки для зручності інвесторів	1	9	2	4			3	8					8
Тема 14. Аналіз результатів та рекомендації щодо інвестування в об'єкти нерухомості: вибір найбільш привабливих інвестиційних об'єктів	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

#### 4. 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

## 5. 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	
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	Аналіз напрямів мінімізації ризиків інвестування в нерухомість	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	2
18	Визначення вагового коефіцієнта критеріїв для оцінки інвестиційної привабливості нерухомості	2
19	Візуалізація результатів оцінки для зручності інвесторів	2
20	Вибір найбільш привабливих інвестиційних об'єктів	2
21	Аналіз результатів та рекомендації щодо інвестування в об'єкти нерухомості	2
22	Земельні інвестиції: ризики та перспективи	3

## 6. 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

## 7. Зразки контрольних питань, тестів для визначення рівня засвоєння знань студентами

### Контрольні питання:

1. Що таке інвестиційний аналіз і яку роль він відіграє в інвестуванні?
2. Які фактори необхідно враховувати при проведенні інвестиційного аналізу?
3. Які методи оцінки інвестицій існують?
4. Які показники використовуються при оцінці інвестиційної привабливості проекту?
5. Які чинники впливають на ризик інвестування?
6. Як впливає інфляція на інвестиції?
7. Які ризики можуть виникнути при інвестуванні в акції?
8. Що таке портфель інвестицій і яку роль він відіграє в інвестуванні?
9. Які інвестиційні стратегії існують?
10. Що таке ринок капіталу і як він функціонує?

### Тести:

1. Що таке інвестиційний аналіз?
  - a) аналіз капіталовкладень;
  - b) аналіз фінансових результатів компанії;
  - c) аналіз ринку цінних паперів;
  - d) аналіз ринку нерухомості.
2. Які фактори враховуються при проведенні інвестиційного аналізу?
  - a) політичні та економічні фактори;
  - b) фінансові показники;
  - c) ринкові фактори;
  - d) усі відповіді вірні.
3. Які методи оцінки інвестицій існують?
  - a) метод дисконтованої вартості;
  - b) метод середньоринкової ціни;
  - c) метод порівняльної оцінки;
  - d) усі відповіді вірні.
4. Які показники використовуються для оцінки інвестиційної привабливості проекту?
  - a) NPV (Net Present Value) - чиста присутня вартість;
  - b) IRR (Internal Rate of Return) - внутрішня норма прибутковості ;
  - c) PI (Profitability Index) - індекс прибутковості;
  - d) DPP (Discounted Payback Period) - період окупності з урахуванням дисконту;
  - e) ARR (Accounting Rate of Return) - бухгалтерська норма прибутковості.
5. Які чинники впливають на ризик інвестування?
  - a) політичні та економічні ризики;
  - b) ризики, пов'язані з компанією;
  - c) ринкові ризики;
  - d) усі відповіді вірні.
6. Як впливає інфляція на інвестиції?
  - a) зменшує їх прибутковість;
  - b) збільшує їх ризиковість;



- c) обидва варіанти вірні;
  - d) інфляція не впливає на інвестиції.
7. Які ризики можуть виникнути при інвестуванні в акції?
- a) ризик зміни ціни акції;
  - b) ризик банкрутства компанії;
  - c) ризик валютних коливань;
  - d) усі відповіді вірні.
8. Що таке портфель інвестицій?
- a) сукупність всіх інвестицій, що належать одній особі;
  - b) сукупність інвестицій у різні компанії та галузі;
  - c) сукупність інвестицій у різні види цінних паперів;
  - d) сукупність всіх інвестицій у фінансові інструменти.
9. Які інвестиційні стратегії існують?
- a) стратегія збалансованого портфеля;
  - b) стратегія активного управління;
  - c) стратегія «купуй і тримай»;
  - d) усі відповіді вірні.
10. Що таке ринок капіталу і як він функціонує?
- a) ринок цінних паперів, на якому відбувається купівля-продаж цінних паперів;
  - b) ринок, на якому збирається капітал для фінансування підприємств;
  - c) ринок, на якому торгуються фінансові інструменти;
  - d) ринок, на якому торгують.

## **8. Методи навчання**

Методи словесного та наочного представлення, інтерактивної гри через визначення, постановку та вирішення абстрактних і практичних завдань, активізації з цією метою системного аналітичного та абстрактного мислення, пропозиції студентам щодо роботи з підручниками, самостійного розв'язування задач, засвоєння знань через змагальне представлення результатів аналізу проектів попередньо сформованими командами, формування умінь і навичок через постановку завдань на вирішення в процесі аудиторної та самостійної роботи, регулярний поточний контроль знань, оприлюднення його результатів для забезпечення ігрової змагальності, стимулювання інтересу студентів до навчання і мотивації набуття ними системних знань та стійких практичних навичок.

### **9. Форми контролю**

Поточний контроль – має на меті оцінку роботи студентів за всіма видами аудиторної роботи (лекції, практичні заняття) шляхом опитування та стимулювання участі в інтерактивній грі, спрямованій на виконання завдання кожного із занять, дозволяє виявити зацікавленість і поточні досягнення студентів в освоєнні програмного матеріалу дисципліни «Інвестиційний аналіз»;

регулярні тематичні контрольні роботи на освоєння знань, передбачених темами лекційних та практичних занять;

модульний (рубіжний) контроль, формою якого є атестація з кожного модулю, що визначений робочою навчальною програмою та навчальним планом;

підсумковий – 8-й семестр – залік (тестовий контроль).

10. **Розподіл балів, які отримують студенти** Оцінювання знань студента відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національні оцінки згідно з табл. 1 «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України» (наказ про уведення в дію від 03.03.2021 р. протокол № 7)

Рейтинг студента, бали	Оцінка національна зареультати складання	
	екзаменів	заліків
90-100	Відмінно	Зараховано
74-89	Добре	
60-73	Задовільно	
0-59	Незадовільно	Не зараховано

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

### 11. Навчально-методичне забезпечення

1. Боярко І. М. Інвестиційний аналіз: Навч. посіб. / І. М. Боярко, Л. Л. Гриценко– К.: Центр учбової літератури, 2011. — 400 с.;

2. Івченко І. Ю. Економічні ризики : навчальний посібник. Київ : Центр навчальної літератури, 2004. 304 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.

### 12. Рекомендовані джерела інформації

4. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч.посібн. - К.: Аграр. наука, 2018. 400 с

5. 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.

6. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Славін І.В. Економіка землекористування: практикум для здобувачів вищої освіти ОС «Бакалавр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», 2021, 48 с.

7. Новаковська І., Бавровська Н. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель» – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 48 с.

8. Новаковська І.О. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Інвестиційний аналіз» – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 100 с.

9. Бакаєв Л. О. Кількісні методи в управлінні інвестиціями : навч. по- сібник. Київ : КНЕУ, 2000. 151 с.

10. Мойсеєнко І., Ревак І., Миськів Г., Чапляк Н. Інвестиційний аналіз: навч. посіб. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 276 с.;

11. Тараруєв Ю.О. Конспект лекцій з дисципліни «Інвестиційний аналіз»

(для студентів за напрямом підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій). – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 74 с.;

12. Смітюх А.В. Правові основи інвестиційної діяльності: Навчальний посібник. – К.: Істина, 2013. – 420 с.;

13. Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва. – Полтава : ПУЕТ, 2012. – 190 с.

#### ***Додаткові:***

14. 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>

15. 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>

16. 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>

17. 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>

18. 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>

19. 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:***

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

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

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