

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ

Київський Національний Університет Будівництва та Архітектури

АЛЬБОМ ГРАФІЧНИХ РОБІТ

*ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ НА
ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА*

“Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів”

*Виконав Мартенс Іван Андрійович
спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
освітньої програми «Урбаністика та Просторове Планування»
групи УППм-23
Керівник: Мамедов А.М.*

Київ 2025

1 ЕВОЛЮЦІЯ МІСТОБУДУВАННЯ З ПОЧАТКУ 20 СТ.

1900 1910 1920 1930 1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2020

Револуція
Гідності
2014

Нова урбаністика

Повернення до людино-орієнтованих просторів.
Інклюзивність, партисипація, сталий розвиток.
Критика неолібералізму, глобалізації, перегляд модерністичних доктрин.

Реформа децентралізації
Євроінтеграція
ІКРМ та Комплексний план

Неоліберальне планування

Зменшення ролі держави.
Розвиток девелоперських корпорацій, що реалізують локальні проєкти.
Зниження участі громадськості – критика щодо участі та справедливості.

Девелопери формують міський простір.
Застаріла інфраструктура, критика активістів.

Студентські протести
1968

Криза модернізму

Інкременталізм, постмодернізм.
Зсув з "форм і функцій" на людей, процеси, спільноти.
Поява ідей нового урбанізму.

Закриття великої кількості містобудівних інститутів

«золоті роки планування»

Модерністичне планування

Виникає функціональне зонування: житло, промисловість, рекреація.
Підвищення щільності та озеленення для покращення санітарних умов.
Розвиток транспортної інфраструктури

Орієнтація на науковість, статистику, технології.
Відбудова міст як «чистий лист».
Архітектори поступаються інженерам та економістам.

«СОЦМІСТО»

Класичне планування

Містобудування – частина архітектури.
Художньо виразні плани, чітке зонування, формування вулиць і площ.
Нормування забудови за формою і висотою

Перестройка: розрив між планами та реальністю.
Перші сумніви в ефективності радянського планування.

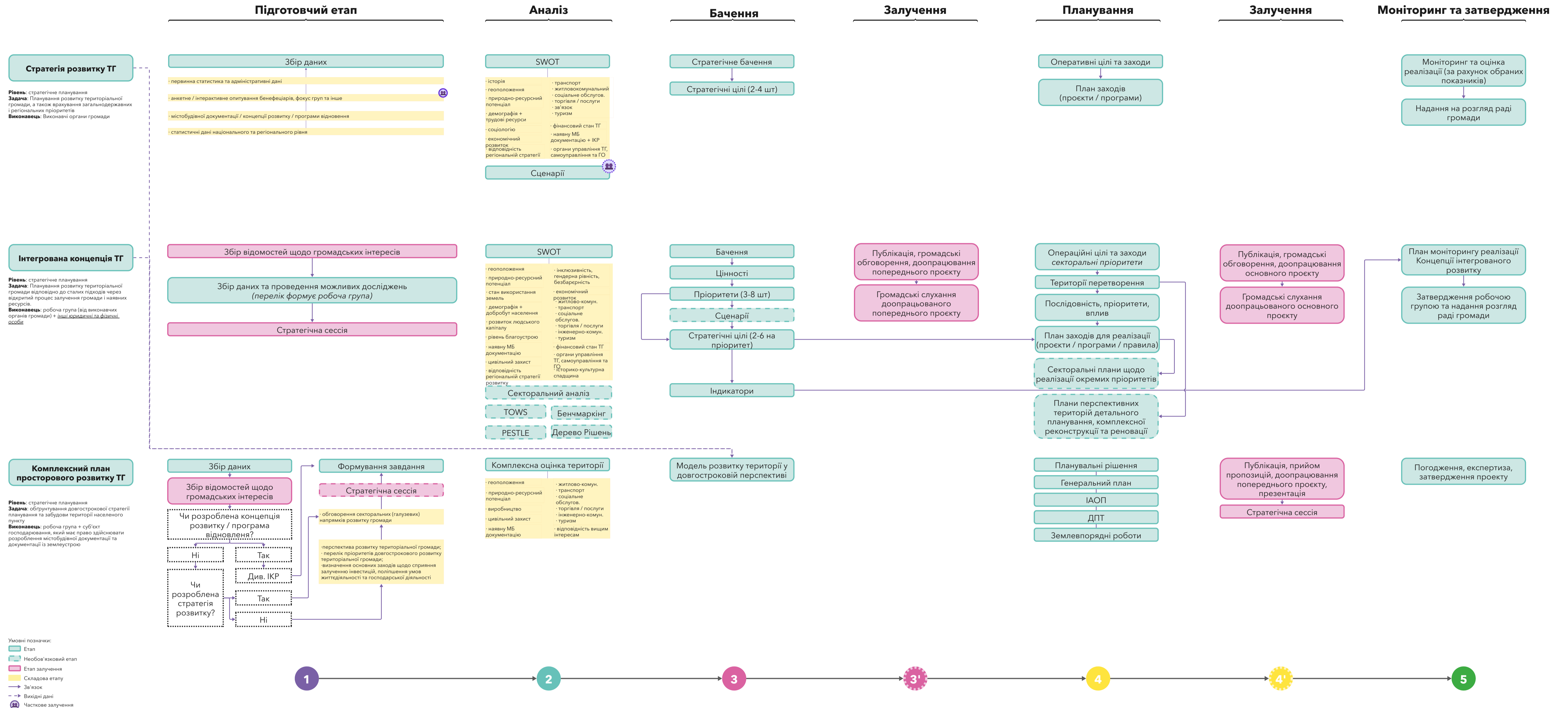
Світові етапи

Українські етапи

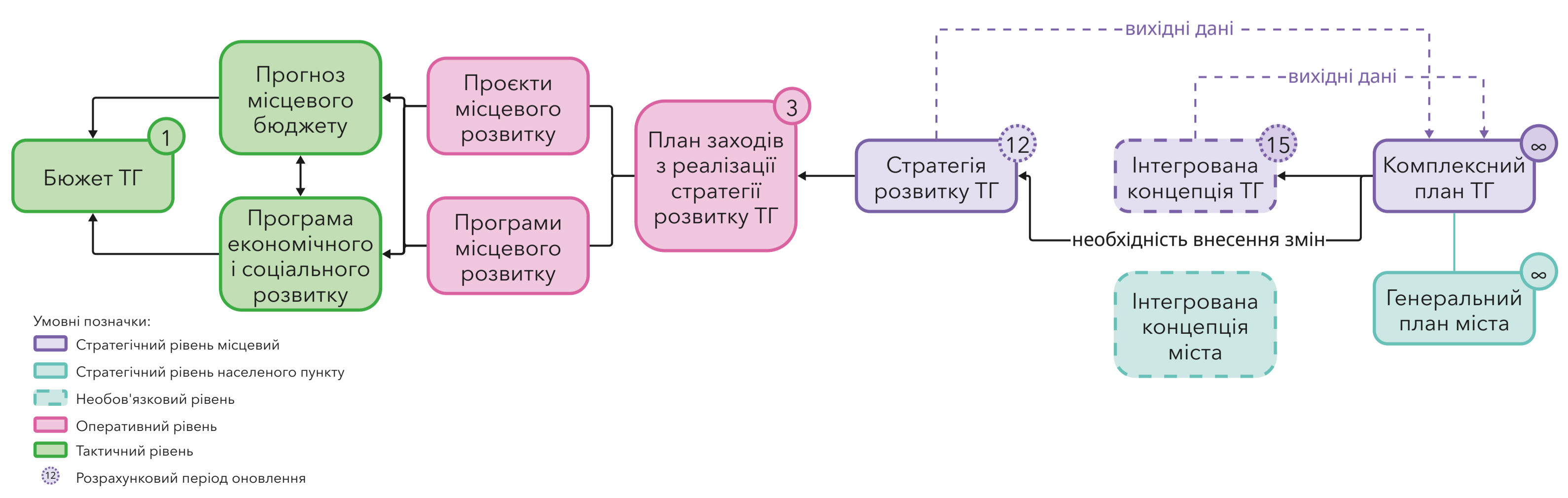
МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів					
Зм.	Кіл.ч.	Лист	N док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Апостолюк	Сосса	Л.Ф.		
Керівник	Манадов	А.М.			
Виконав	Мартец	І.А.			
ФАКУЛЬТЕТ ЧПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА				Лист	Листів
Еволюція містобудування з початку 20 ст.				1	10
				КНУБА	ЧПП-23

2 СТРАТЕГІЧНІ ІНСТРУМЕНТИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

Процесна діаграма місцевих стратегічних інструментів розвитку



Ієрархія інструментів розвитку



МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів					
Зм.	Кільч.	Лист	N док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Аностамова	Сосса	Л.Ф.		
Керівник	Манадов	А.М.			
Виконав	Мартец	І.А.			
ФАКУЛЬТЕТ ЧПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА				Лист	Листів
Стратегічні інструменти розвитку в Україні				2	10
				КНУБА	ЧПм-23

3 СТРАТЕГІЧНІ ІНСТРУМЕНТИ РОЗВИТКУ В АНГЛІЇ

Рівень національний:
Здає національну політику, принципи планування, вимоги до сталого розвитку.

Відповідний рівень в Україні - національний.

Рівень округу:
Координує розвиток між районами: житло, інфраструктура, економіка, транспорт.

Відповідний рівень в Україні - найкрупніші міські громади та райони.

Рівень району:
Чітке бачення, цілі, політики розвитку міста або району. Орієнтований на реалізацію.

Відповідний рівень в Україні - середні громади, великі та середні міста, а також райони міст.

Рівень сусідства:
Розробляється жителями району. Визначає місцеві пріоритети розвитку, участь громади.

Відповідний рівень в Україні - планувальні зони, мікрорайони.



Стратегія просторового розвитку

Рівень: стратегічне планування
Задача: забезпечити мітку стратегічну рамку для розвитку та використання земельних ресурсів на великій території, що виходить за межі місцевого планування.
Виконавець: окружна влада (county authority)

Підготовчий етап

Збір відомостей щодо громадських інтересів

Збір даних та проведення можливих досліджень

- первинна статистика (житло, ринок праці, інфраструктура)
- створення аналітичних документів, наприклад:
 - оцінка просторових потреб у земельних ділянках для зайнятості;
 - оцінка потреб у місцевому житлі;
 - стратегічна оцінка доступності земельних ділянок для житлового будівництва;
 - стратегічна оцінка ринку житла;
 - оцінка рівня доступності громадського транспорту;
 - тощо

Бачення

Бачення

Стратегічні цілі

Рішення

Виділення чутливих зон та зон розвитку

Секторальні політики

- Житло
- Соціальна інфраструктура
- Культура та спадщина
- Транспортна інфраструктура
- Економіка
- Зелена інфраструктура

Моніторинг та затвердження

Розроблення індикаторів для моніторингу

Фінансування та оцінка інвестицій

Публічні консультації, перевірка незалежними інспекторами, затвердження

Місцевий план

Рівень: стратегічне планування
Задача: встановити рамки, в яких приймаються рішення щодо конкретних пропозицій, а також спрямувати район у бік сталого розвитку шляхом врахування конкретних потреб і можливостей місцевої території.
Виконавець: районна влада (district authority)

Підготовчий етап

Збір доказової бази та аналіз даних

- демографія + трудові ресурси
- економічний розвиток
- житло
- транспорт
- соціальна інфраструктура
- стан довкілля

Звіт про визначення рамок Оцінки сталості

Неформальна взаємодія із ключовими зацікавленими сторонами

Бачення

Бачення території на 15-20 років

Стратегічні цілі (10-20)

Консультації

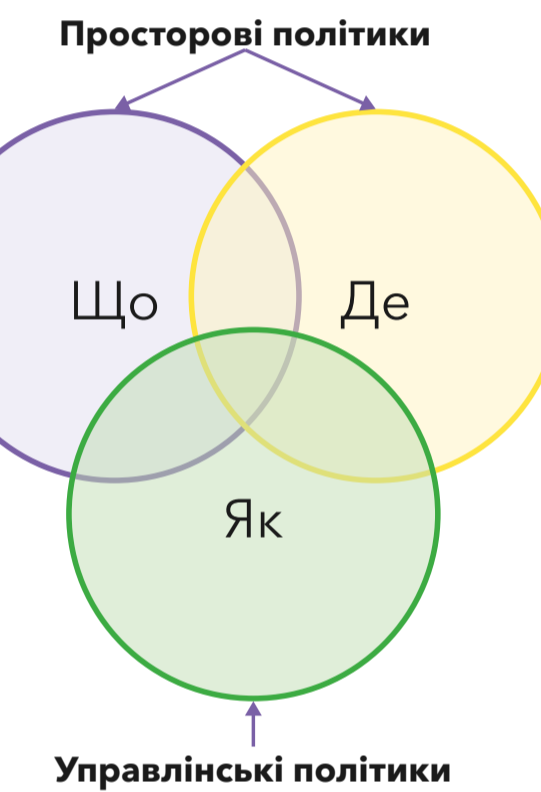
Обговорення ключових питань можливих варіантів стратегії та обраного бачення і цілей

- обов'язкове запрошення:
 - консультативні органи
 - резидентів
 - представників бізнесу

Рішення

Визначення стратегічних політик (просторових та управлінських)

- Житло
- Інфраструктура
- Охорони та поліпшення довкілля
- Економічний розвиток
- Економіка
- Громадські об'єкти
- Створення Мапи Політики
- Виділення ділянок

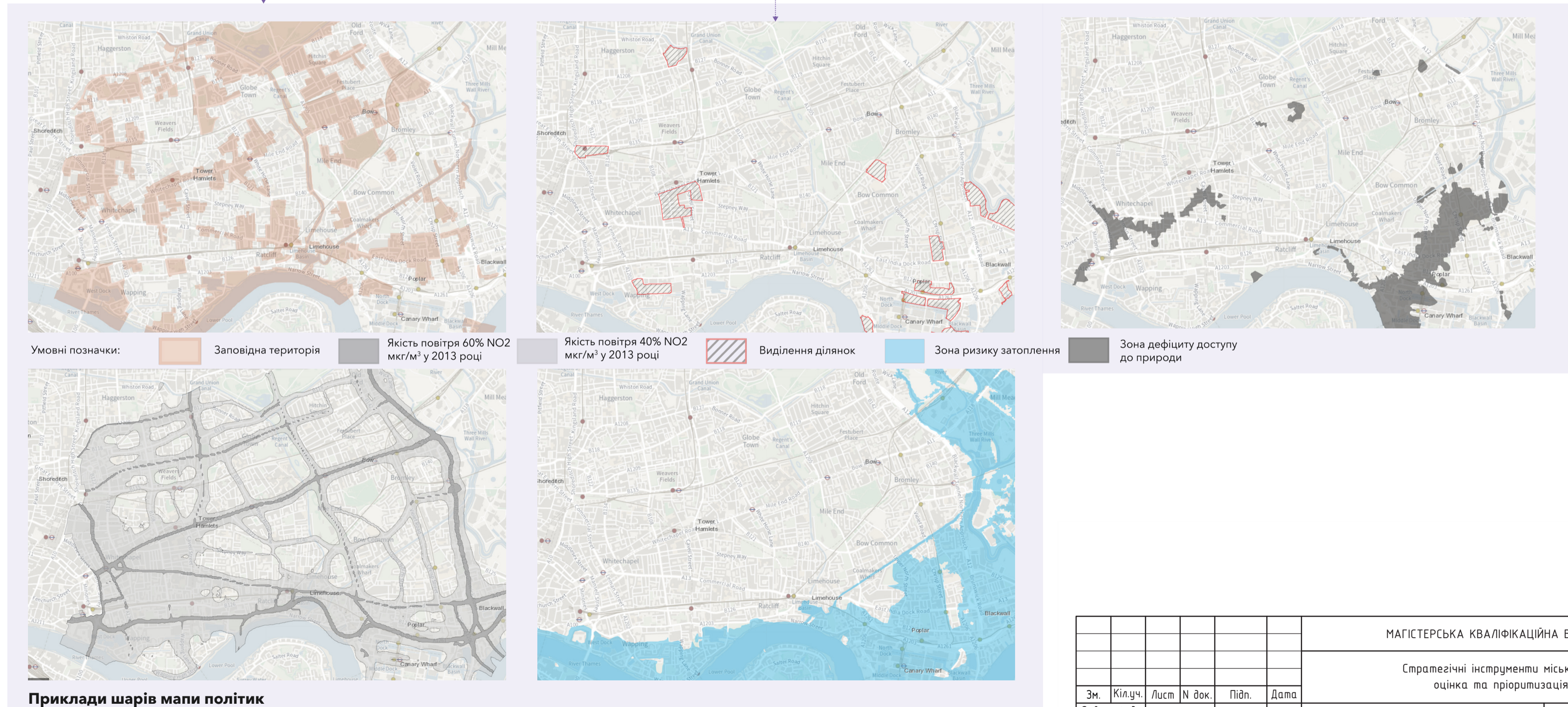
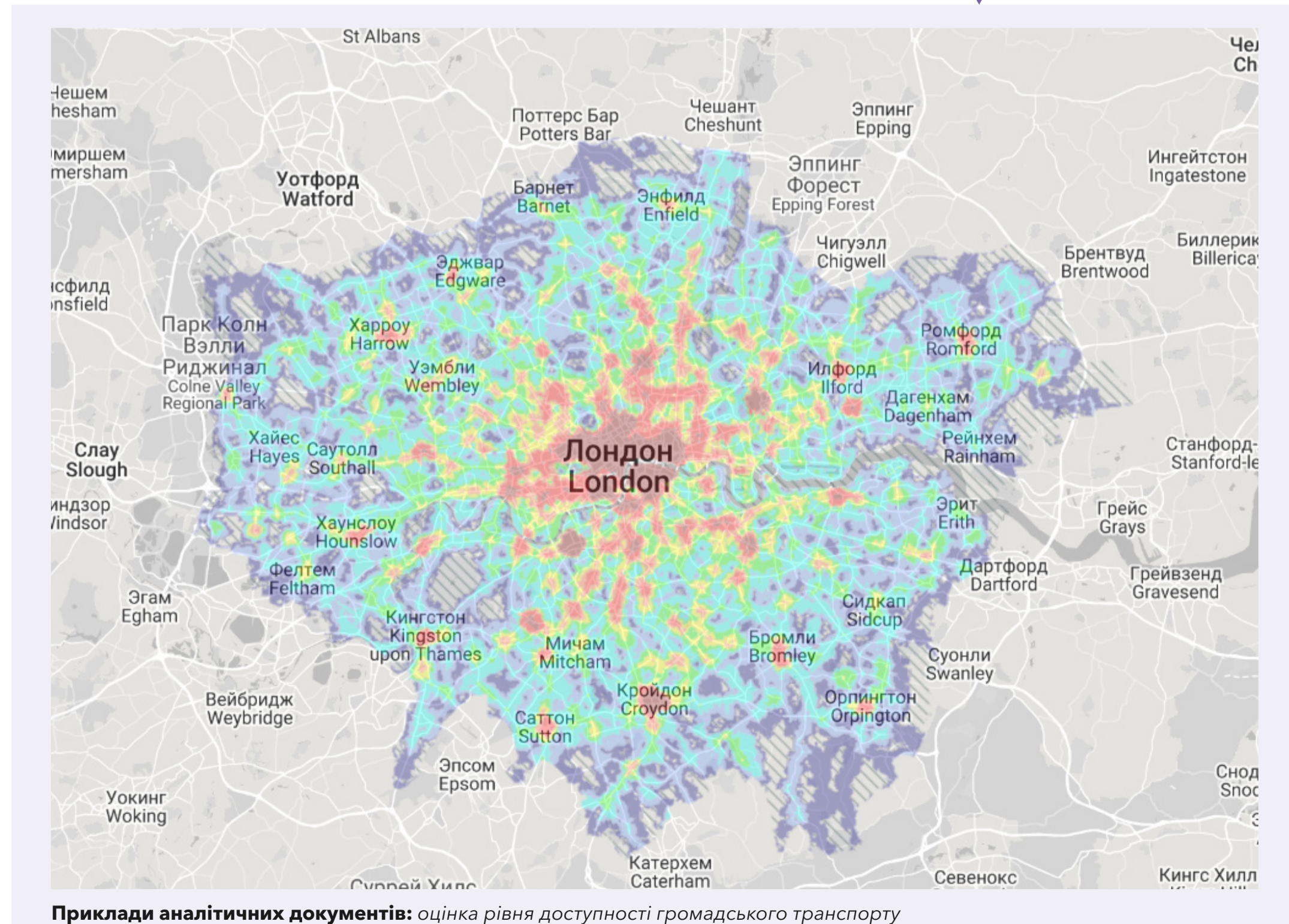


Моніторинг та затвердження

Розроблення індикаторів для моніторингу

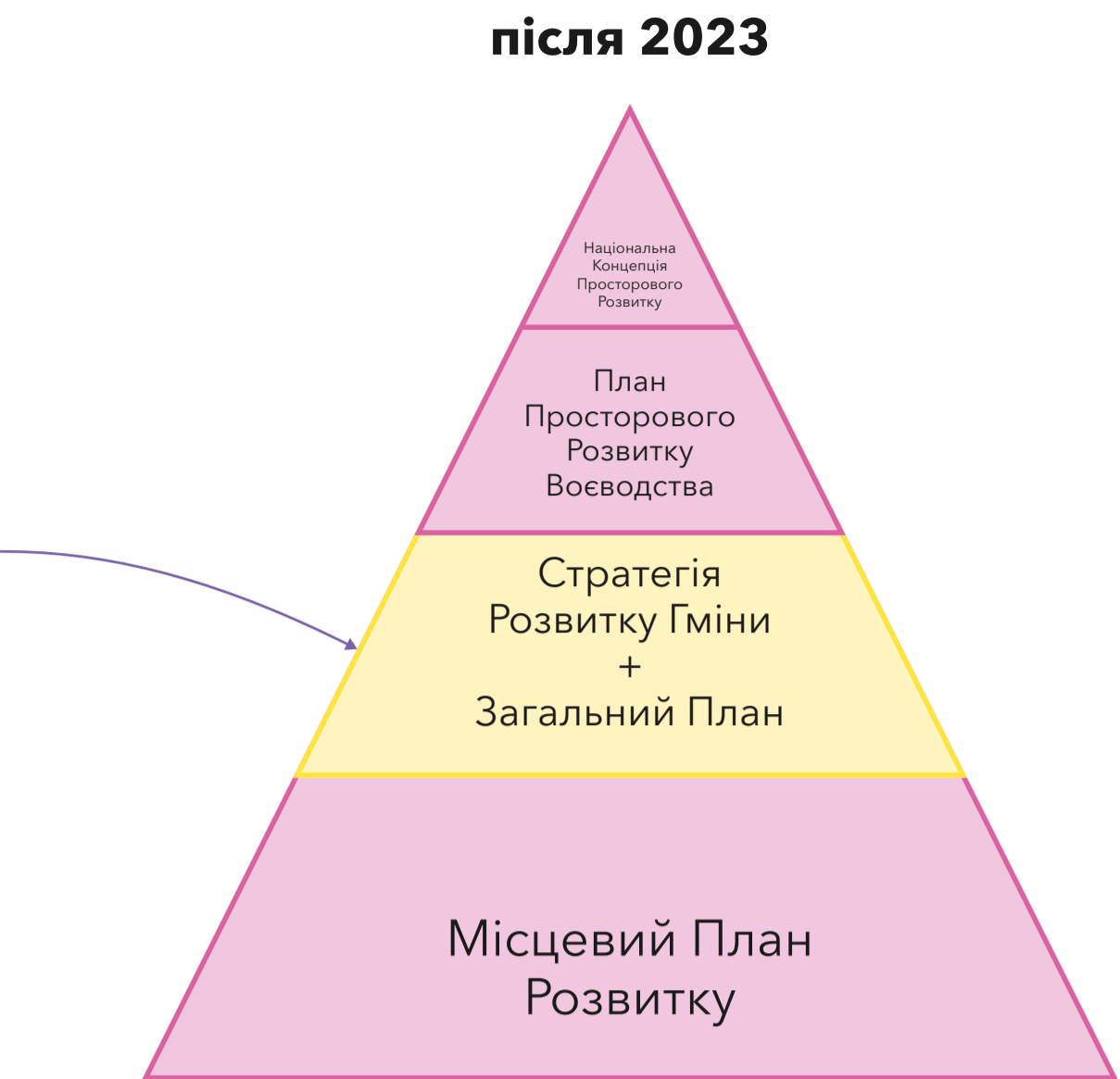
Фінансування та забезпечення реалізації

Публічні консультації, перевірка незалежними інспекторами, затвердження



МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА				
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів				
Зм.	Кільч.	Лист	N док.	Підп.
Зав. кафедри	Апостолюк	Сосса	Л.Ф.	
Керівник	Манедов	А.М.	С.І.	
Виконав	Мартец	І.А.		
Стратегічні інструменти розвитку в Англії			Лист	Листів
			3	10
			КНУБА ЧПМ-23	

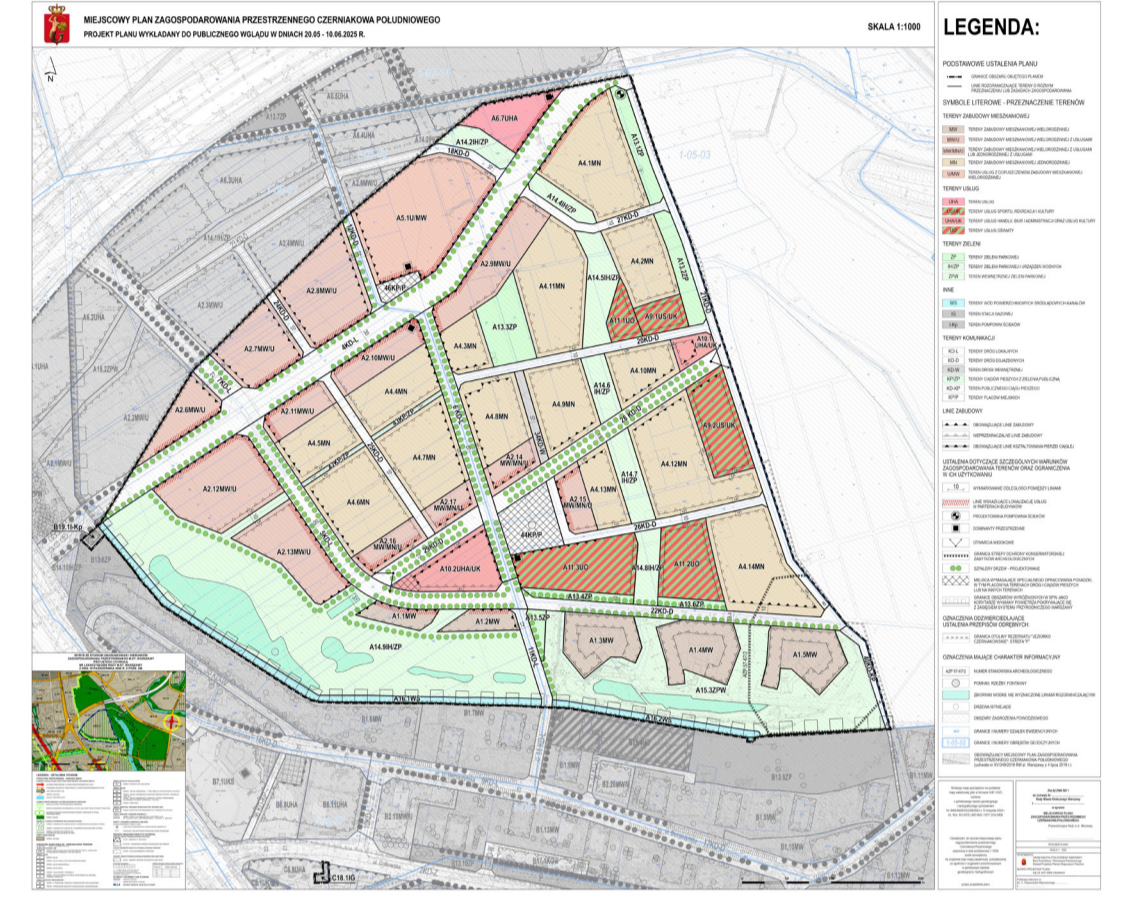
4 СТРАТЕГІЧНІ ІНСТРУМЕНТИ РОЗВИТКУ В ПОЛЬЦІ



Структура розробки Дослідження УНПРГ

Дослідження Умов і Напрямів Просторового Розвитку Гміни

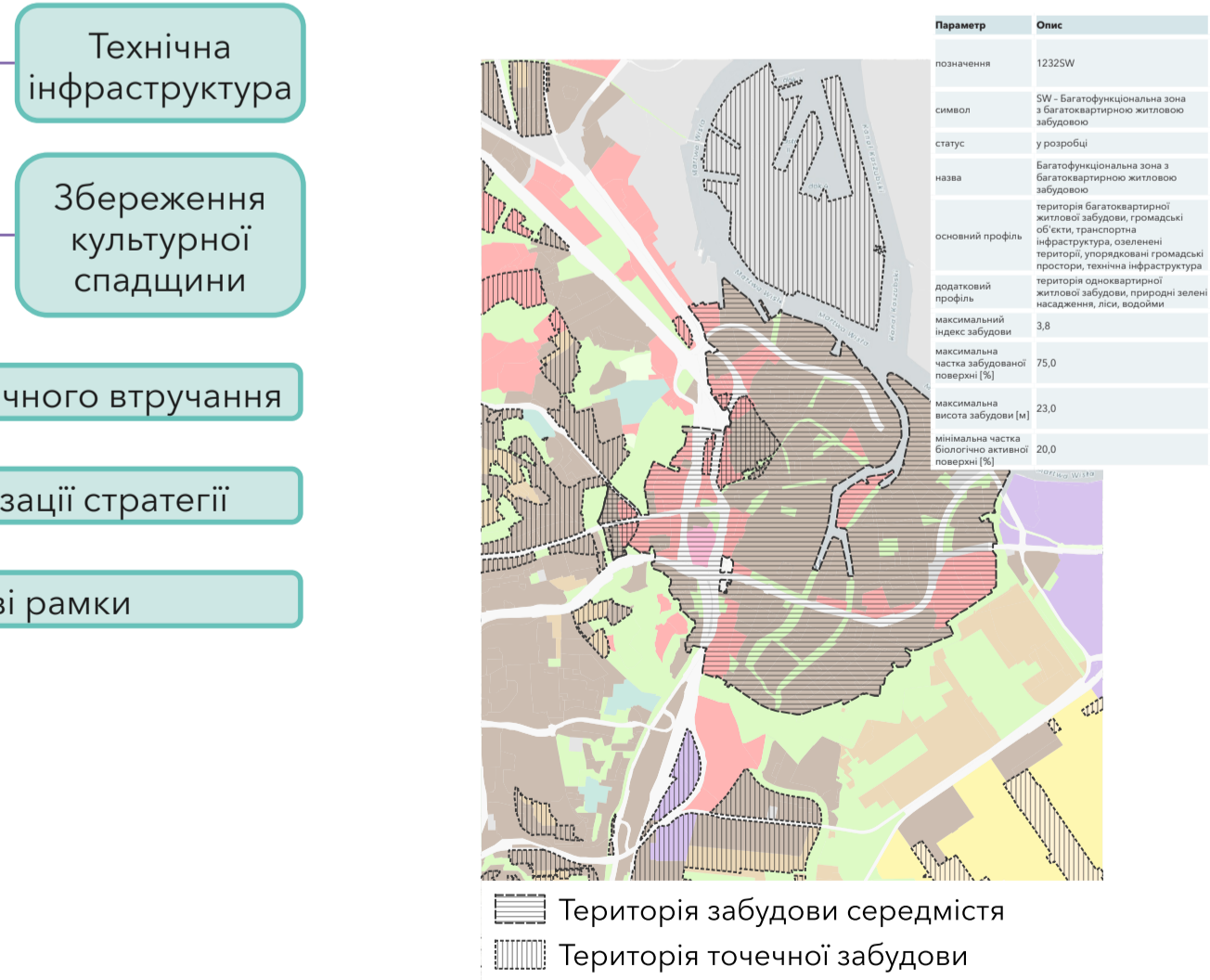
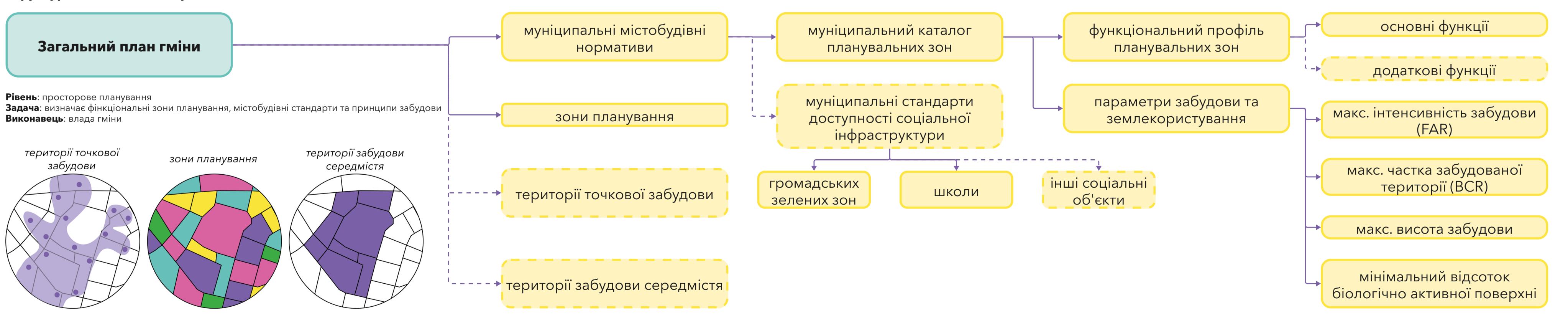
Рівень: стратегічне просторове планування території гміни, напрямки розвитку, принципи просторового устрою, та інфраструктуру.
Виконавець: влада гміни



Процесна діаграма розробки стратегії розвитку

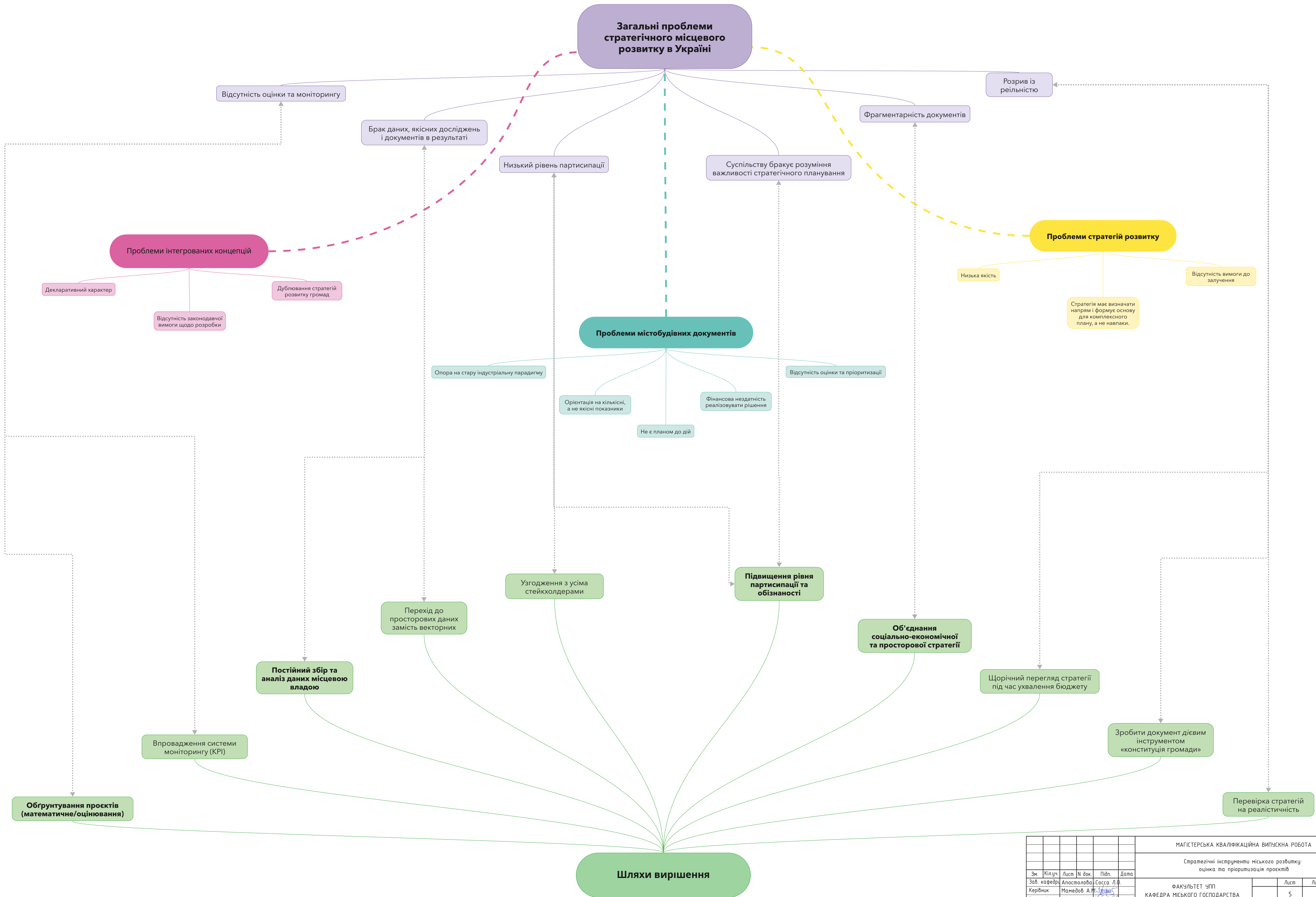


Структура загального плану гміни



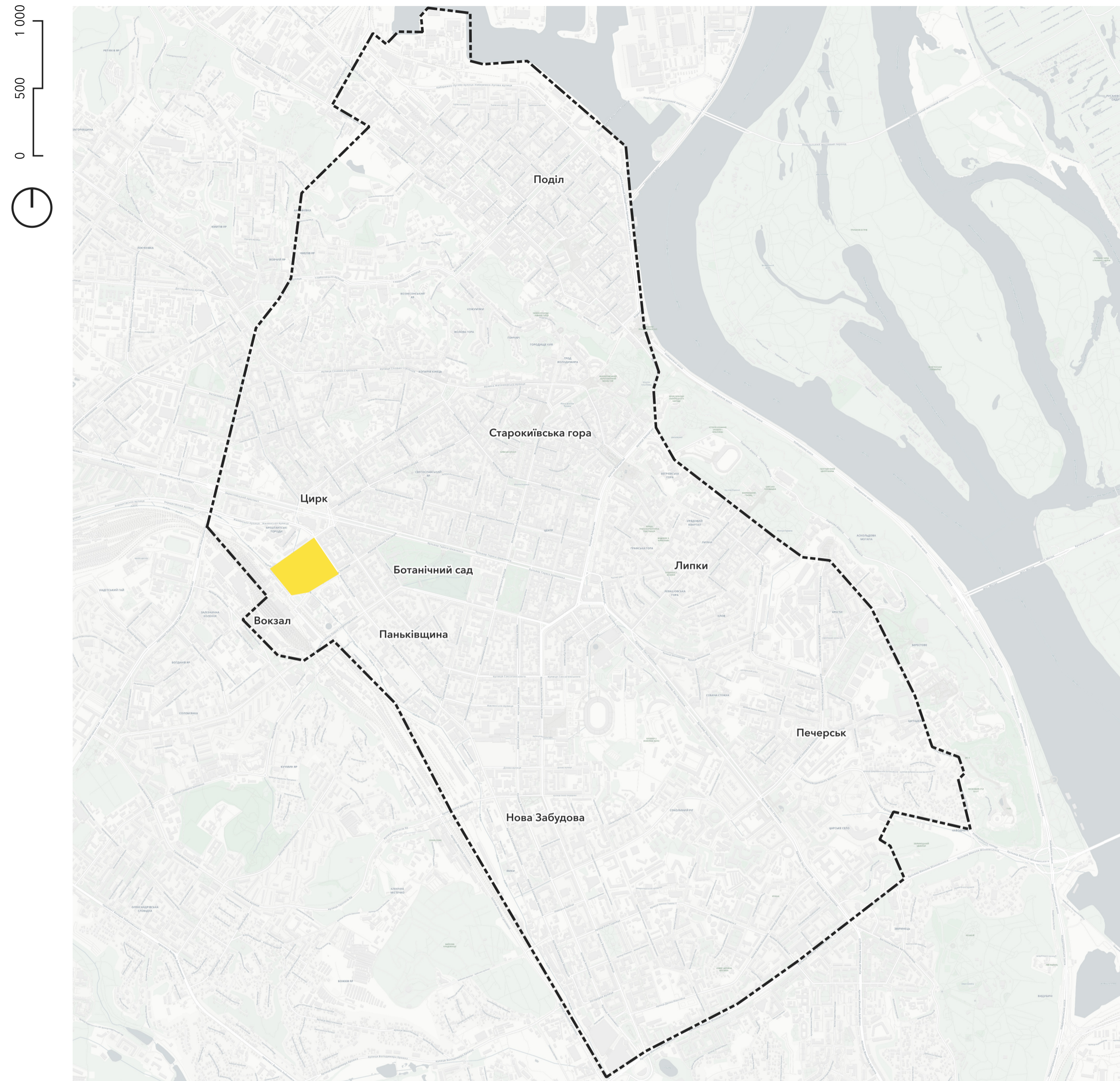
МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА				
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів				
Зм.	Кільч.	Лист	№ док.	Підп.
Зав. кафедри	Аностамова	Сосса	Л.Ф.	
Керівник	Манадов	А.М.		
Виконав	Мартец	І.А.		
ФАКУЛЬТЕТ ЧПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА			Лист	Листів
Стратегічні інструменти розвитку в Польщі			4	10
			КНУБА ЧППм-23	

5 ПРОБЛЕМАТИКА СТРАТЕГІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ В УКРАЇНІ



МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Стратегічні інструменти місцевого розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів					
Зм.	Кільч.	Лист	N док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Алєксєєва	Сосєва	Л.Ф.		
Керівник	Манєдов	А.М.			
Виконав	Мартеєв	І.А.			
КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА				Лист	Листів
Проблематика стратегічної документації в Україні				5	10
				КНУБА	ЧПм-23

6 СИТУАЦІЙНА СХЕМА ТА ПАСПОРТ ОБ'ЄКТА РОЗРАХУНКУ



Центральна планувальна зона Києва Проектна ділянка

Прогнозований вплив на досягнення цілей	Стратегічна ціль II. Підвищення рівня конкурентоспроможності економіки міста Стратегічна ціль III. Збереження історичної самобутності та розвиток культури в місті
Прогнозований додатковий вплив	Соціальна інклюзивність і доступність Екологічна стійкість та природна рівновага
Джерело фінансування	Інвестор
Приблизна вартість	6 млрд. грн.
Показники	- Площа відреставрованих історичних будівель (м ²) - Площа парків і скверів на мешканців мікрорайону (м ² /особу) - Кількість новостворених місць прикладання праці - Рівень відвідуваності громадських просторів (осіб/добу) - % безбар'єрного доступу - % забезпеченості мешканців мікрорайону закладами першочергового обслуговування відповідно до ДБН
Прогнозовані показники (для інвест проекту)	
Грошовий потік	5.9 млрд. грн.
Чиста приведена вартість	3.1 млрд. грн.
Внутрішня норма прибутковості	65%

Принципи проектування.

Очікується, що розвиток буде:

- позитивно реагувати на існуючий історичний характер та архітектурні особливості будівель;
- зберігати та охороняти історичні будівлі та елементи, що відображають культурну та історичну цінність об'єкта;
- передбачати змішане використання простору, поєднуючи житлові, комерційні, культурні та розважальні функції;
- сприяти створенню ефективних та екологічно сталих систем зв'язку в межах кварталу, що забезпечують швидкі й зручні пересування мешканців та відвідувачів;
- створювати та підтримувати водні елементи та зелені простори для забезпечення природного рівноваги та поліпшення якості довкілля;
- створювати різноманітні публічні простори, що задовольняють потреби мешканців у високоякісних комерційних та розважальних зонах, а також тихих, зелених просторів для відпочинку та релаксації;
- відновлювати та зберігати оригінальні елементи металообробного цеху як арт об'єкти в публічних просторах;
- використовувати енергоефективні та природні матеріали в новій житловій забудові;
- приділяти велику увагу вертикальному озелененню для забезпечення природної естетики та покращення якості повітря;
- проектувати внутрішні двори, де дозволено лише пішохідний рух, з паркуванням у підземних паркінгах;
- використовувати шикани на проїздах для сповільнення руху транспорту та захисту пішоходів;
- будувати пішохідні вулиці для сприяння активному пішохідному руху;
- створювати природну набережну, доступну для всіх;
- організувати рельєф, спрямований на перенаправлення дощових стоків у бік річки, та «дощові сади» для збору дощової води;
- насаджувати нові зелені дерева для покращення повітря, зниження шуму та покращення якості життя мешканців.

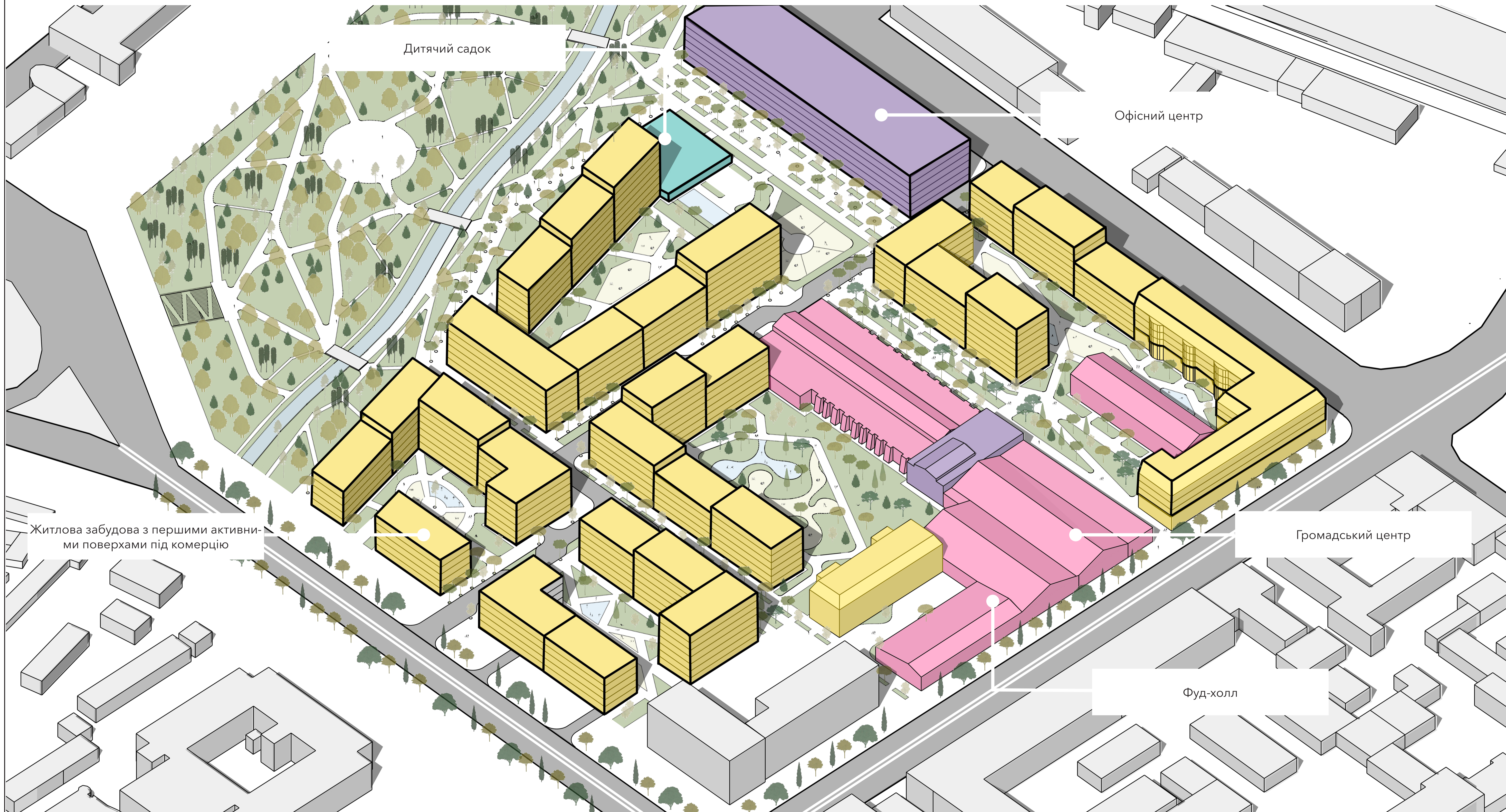
Умови до забудови:

- Передбачити 10% від нових квартир для соціального призначення.
- Провести реновацію будівель колишніх цехів для розміщення громадського центру та інших громадських приміщень.
- Забезпечити потреби мешканців у закладах першочергового обслуговування відповідно до розрахункових показників ДБН.
- Облаштувати підземні паркінги для постійного та тимчасового зберігання автомобілів, а також гостьові стоянки.
- Організувати спільні напів закриті простори для мешканців, включаючи прибудинкові території з місцями для відпочинку, зеленими зонами, дитячими та спортивними майданчиками.
- Забезпечити шумозахист від залізничних колій шляхом встановлення екранів та/або створення зеленого буферу.
- Поєднати зупинки громадського транспорту (міська електричка, метро, швидкісний трамвай, автобусні маршрути) безбар'єрними пішохідними шляхами.

Адреса	вулиця Жиланська, 107 та Симона Петлюри, 32
Розмір (гектар)	8.1885
Вимоги до землекористування	Житло (максимум 2000 осіб) Працевлаштування: Офісні приміщення з допоміжними приміщеннями, такими як спортзали, ресторани та магазини. А також малі та середні підприємства на перших поверхах. (щонайменше 1500 робочих місць)
Вимоги до інфраструктури	Зелені насадження загального користування районного рівня (більше 1,5 га) Дитячий садок (від 80 місць) Громадський центр

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проектів					
Зм.	Кіл.уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Алосмолова	Сосса	Л.Ф.		
Керівник	Манадов	А.М.			
Виконав	Мартец	І.А.			
ФАКУЛЬТЕТ ЧПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА				Лист	Листів
Ситуаційна схема та паспорт об'єкта розрахунку				6	10
				КНУБА	ЧПП-23

7 БАЧЕННЯ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ



- Житлова забудова
- Ділова забудова
- Громадська забудова
- Соціальна забудова

						МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА			
						Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів			
Зм.	Кіл.чт.	Лист	№ док.	Підп.	Дата	ФАКУЛЬТЕТ УПП		Лист	Листів
Зав. кафедри	Алостолюба	Сосса	Л.В.			КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА		7	10
Керівник	Мандов А.М.								
Виконав	Мартея І.А.					Бачення ревіталізації			КНУБА УПМ-23

8 ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН, ТЕПІ та БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

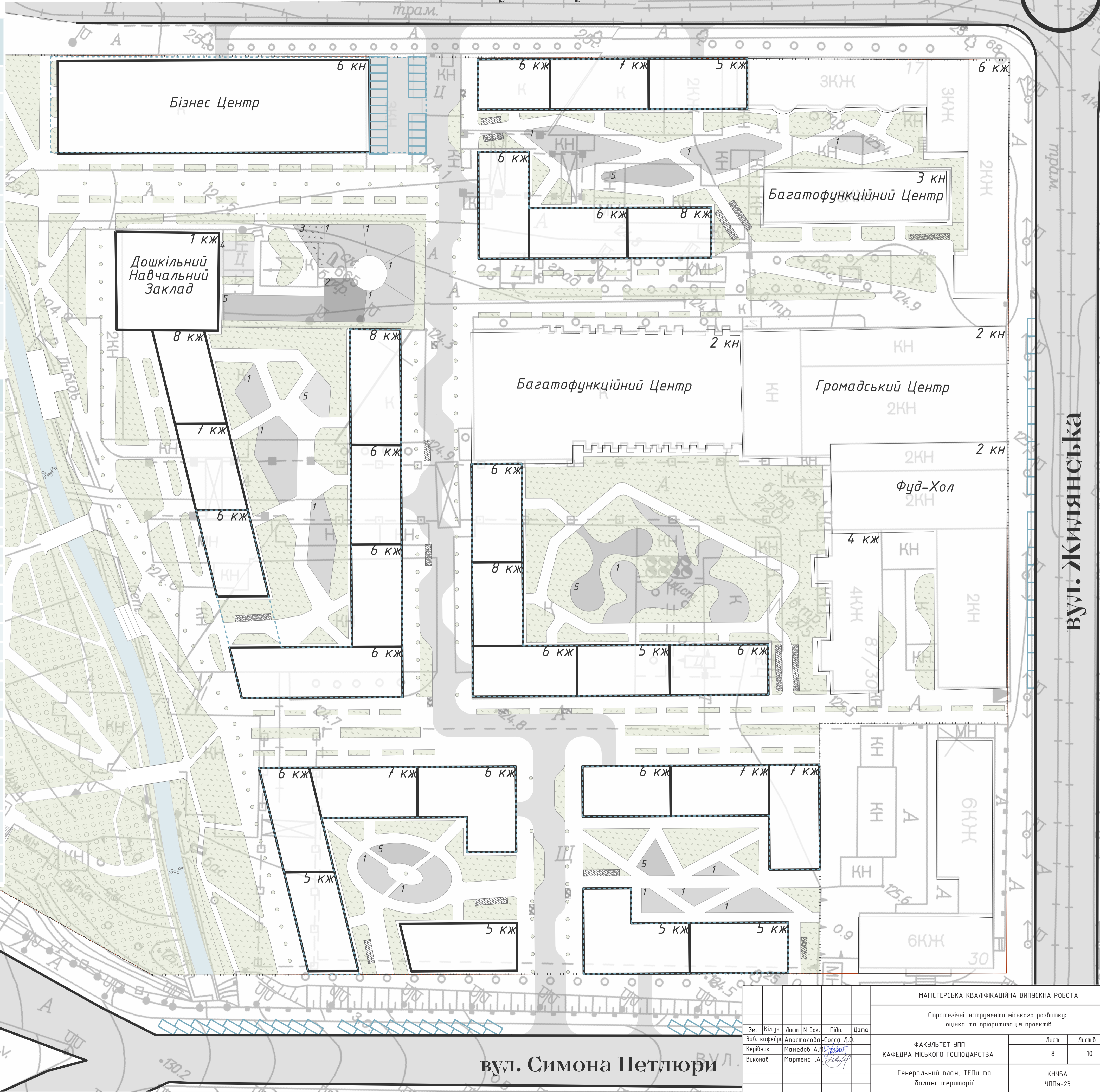
вул. Старовокзальна

вул. Старовокзальна



Баланс територій			
№ п/п	Території	Площа, га	%
	Територія в межах ділянки	8,91	100
	у тому числі:		
1	- житлова забудова	1,49	17
2	- ділянки підприємств торгівлі, харчування і обслуговування	0,86	10
3	- зелені насадження загального користування	2,75	31
4	- площа озеленення	1,24	13
5	- площа твердого покриття	1,42	16
6	- територія дошкільного навчального закладу	0,29	3
7	- території забудови іншого призначення (ділової, культурної тощо)	0,86	10

Техніко-економічні показники			
№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість житлових будинків	одиниць	28
	Серед яких нові	одиниць	25
	Серед яких реновванні	одиниць	3
2	Кількість квартир	одиниць	791
	Серед яких соціального призначення	одиниць	118
	Серед яких однокімнатні	одиниць	339
	Серед яких дво- та більше кімнатні	одиниць	334
3	Площа житлової забудови	м2	14 929
3	Загальна площа квартир	м2	52 416
4	Чисельність мешканців	осіб	1953
5	Середня житлова забезпеченість	м2/люд.	27
6	Середня поверховість	поверхів	6
7	Площа громадської забудови	м2	13 750
8	Загальна площа громадських приміщень	м2	49 872
	Серед яких під офісні приміщення	м2	21 284
	Серед яких під громадське харчування	м2	9 000
	Серед яких під підприємства торгівлі	м2	8 700
	Серед яких під громадський центр	м2	4 742
	Серед яких під фітнес клуб	м2	2 500
	Серед яких під підприємства побутового обслуговування	м2	2 499
	Серед яких під дошкільний навчальний заклад	м2	966
9	Машиномісце постійного збереження	одиниць	438
10	Машиномісце тимчасового збереження	одиниць	67+145



вул. Жилянська

Умовні позначки

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Озеленення Зелені насадження спеціального призначення Мала річка Либідь Ігровий майданчик Ігровий майданчик ясельних груп Господарський майданчик Майданчик для занять фізкультурою Майданчик для збирання побутових відходів Майданчик для тимчасової стоянки велосипедів | <ul style="list-style-type: none"> Пішохідні шляхи Квартальний проїзд спільного руху Дитячий дошкільний заклад Автостоянка Червоні лінії Межі території ревіталізації Існуючі будівлі Нові будівлі Сходи Шляхопроводи |
|---|---|

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів					
Зм.	Кільч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Аностаєва Сосна Л.В.				
Керівник	Манаєв А.М.				
Виконав	Мартенс І.А.				
ФАКУЛЬТЕТ ЦПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА				Лист	Листів
Генеральний план, ТЕПІ та баланс території				8	10
				КНУБА	ЧПІМ-23

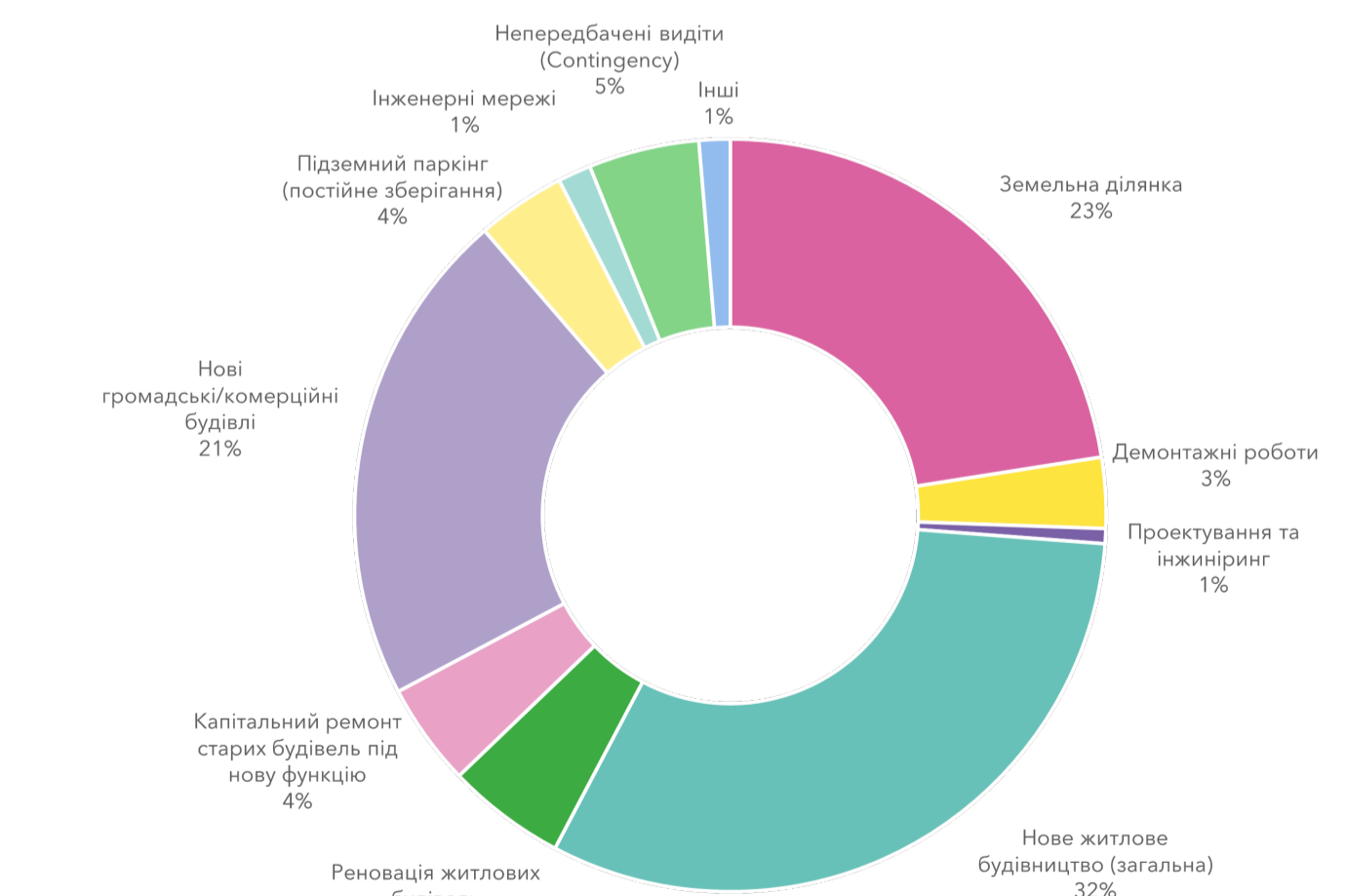
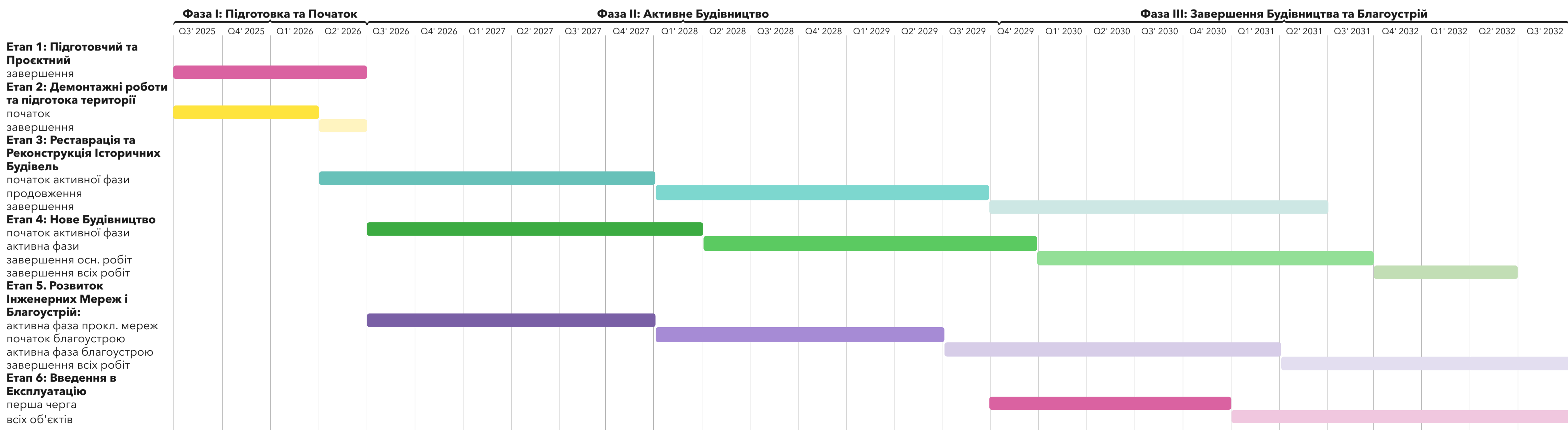
вул. Симона Петлюри

9 CAPEX, OPEX та ГРАФІК РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ

№	Категорія	Од.	Кількість	Ставка (€/од.)	Вартість (€)
1	Земельна ділянка	лот	1	1 291 990 832 €	1 291 990 832 €
2	Демонтажні роботи	м³	136 950	1 271 €	174 063 450 €
3	Проектування та інжиніринг	м²	212 394	174 €	36 869 050 €
3.1	Житло	м²	85 805	250 €	21 451 250 €
3.2	Комерція	м²	66 589	200 €	13 317 800 €
3.3	Благоустрій	м²	60 000	35 €	2 100 000 €
4	Нове житлове будівництво (загальна)	м²	71 805	25 183 €	1 808 265 315 €
5	Реновація житлових будівель	м²	14 000	20 943 €	293 195 110 €
5.1	Надбудова	м²	8 170	25 183 €	205 745 110 €
5.2	Капітальний ремонт	м²	5 830	15 000 €	87 450 000 €
6	Капітальний ремонт старих будівель під нову функцію	м²	16 875	15 000 €	253 125 000 €
7	Нові громадські/комерційні будівлі	м²	48 748	25 183 €	1 227 620 884 €
8	Дитячий садок (вбудоване приміщ.)	м²	966	25 183 €	24 326 778 €
9	Дитячий садок (територія)	м²	1 914	1 500 €	2 871 000 €
10	Підземний паркінг (постійне зберігання)		438	500 000 €	219 000 000 €
11	Парк	м²	19 300	1 500 €	28 950 000 €
12	Озеленення (пішохідні зони)	м²	13 200	1 200 €	15 840 000 €
13	Тверде покриття (проїзди та мощення)	м²	4 000	1 200 €	4 800 000 €
14	Інженерні мережі	га	8.1885	10 000 000 €	81 885 000 €
15	Непередбачені видіти (Contingency)	%	5		273 140 121 €
				Сума	5 735 942 540 €

№	Категорія CAPEX	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Всього, тис. грн.
1	Земельна ділянка	1 291 990.83	-	-	-	-	-	-	-	1 291 990.83
2	Демонтажні роботи	87 031.73	87 031.73	-	-	-	-	-	-	174 063.45
3	Проектування та інжиніринг	18 434.53	18 434.53	-	-	-	-	-	-	36 869.05
4	Нове житлове будівництво	-	180 826.50	361 653.10	361 653.10	361 653.10	361 653.12	120 550.90	60 275.50	1 808 265.32
5	Реновація житлових будівель	-	58 639.00	87 958.50	87 958.61	29 319.50	29 319.50	-	-	293 195.11
6	Капітальний ремонт старих будівель під нову функцію	-	-	-	75 937.40	88 593.80	88 593.80	-	-	253 125.00
7	Нові громадські/комерційні будівлі	-	-	-	306 905.20	429 667.28	429 667.30	61 381.10	-	1 227 620.88
8	Дитячий садок (вбудоване приміщ.)	-	-	-	6 081.68	8 514.40	8 514.40	1 216.30	-	24 326.78
9	Дитячий садок (територія)	-	-	-	-	957.00	957.00	957.00	-	2 871.00
10	Підземний паркінг	-	73 000.00	73 000.00	73 000.00	-	-	-	-	219 000.00
11	Парк	-	-	-	-	9 650.00	9 650.00	9 650.00	-	28 950.00
12	Озеленення (пішохідні зони)	-	-	-	3 168.00	4 752.00	4 752.00	1 584.00	1 584.00	15 840.00
13	Тверде покриття (проїзди та мощення)	-	-	-	1 200.00	1 800.00	1 800.00	-	-	4 800.00
14	Інженерні мережі	-	27 295.00	27 295.00	27 295.00	-	-	-	-	81 885.00
Разом базові витрати (2-14)		1 397 457.08	445 226.75	549 906.60	943 198.99	934 907.08	934 907.12	195 339.30	61 859.50	5 462 802.42
15	Непередбачені видатки (Contingency)	69 872.85	22 261.34	27 495.33	47 159.95	46 745.35	46 745.36	9 766.97	3 092.98	273 140.12
Всього CAPEX		1 467 329.94	467 488.09	577 401.93	990 358.94	981 652.44	981 652.47	205 106.27	64 952.48	5 735 942.54

№	Категорія OPEX	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Всього, тис. грн.
1	Маркетинг та продаж	-	22 944	34 416	45 888	45 888	34 416	22 944	22 944	229 438
2	Операційні витрати компанії	5 735.94	11 471.89	11 471.89	11 471.89	11 471.89	11 471.89	11 471.89	11 471.89	86 039
Всього OPEX		5 735.94	34 415.71	45 887.57	57 359.43	57 359.43	45 887.57	34 415.71	34 415.71	315 476.84



МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Спратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проектів					
Зм.	Кіл.уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Апостолюва	Сосса	Л.Ф.		
Керівник	Манадов	А.М.			
Виконав	Мартец	І.А.			
ФАКУЛЬТЕТ ЧПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА					Лист 9
CAPEX, OPEX та графік реалізації проекту ревіталізації					Листів 10
					КНУБА ЧПП-23

10 ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

ІНВЕСТИЦІЙНІ ПРОЄКТИ

Тип проекту	Площа (м²)	Вартість (тис. грн)
Нова житлова забудова (вкл. ЗДО)	72 771	19 300
Капітальний ремонт житлових будівель	14 000	16 875
Капітальний ремонт старих будівель під нову функцію	16 875	14 000
Нова ділова забудова	16 524	3 531
Парк	19 300	270

ОПЕРАЦІЙНО-ОКУПНІ ПРОЄКТИ

Тип проекту	Площа (м²)	Вартість (тис. грн)
Громадський центр	5 082	2 172
Фуд-холл	2 172	2 500
Фітнес клуб	2 500	15 002
Інші комерційні приміщення	15 002	5 082



	ВСЬОГО	ФАЗА I	ФАЗА II	ФАЗА III
Інвестицій	6 051 420	1 974 970	3 737 560	338 890
Приватних інвестицій	6 051 420	1 974 970	3 737 560	338 890
Бюджетних інвестицій	-	-	-	-
Доходи за інвестиційними лотами	3 109 445	- 872 818	3 487 219	495 045

	ВСЬОГО	ФАЗА I	ФАЗА II	ФАЗА III
Бюджетний ефект	3 023 495	408 768	1 803 425	811 302
Бюджет громади	2 177 137	197 178	1 380 246	599 713
Національний бюджетний	846 357	211 589	423 179	211 589



ОЦІНЮВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ

Показник	Од. Вим	FCFF
Інвестиційна діяльність		
Капітальні витрати (CAPEX)	€	5 735 942 540
Операційна діяльність		
Виручка від реалізації	€	3 109 445 058
Оперативні витрати (ОРЕХ)	€	315 477 039
Чистий операційний дохід (NOI)	€	2 793 968 019
Податок на прибуток	€	205 355 830
Показники ефективності		
Чистий грошовий потік (FCF)	€	5 917 887 976
Чиста приведена вартість (NPV) [14%]	€	3 109 445 058

ФАЗА I	ФАЗА II	ФАЗА III
FCFF	FCFF	FCFF
1 934 818 024	3 531 065 776	270 058 740
- 84 141 981	2 698 542 470	495 044 570
40 151 648	206 493 981	68 831 410
- 124 293 629	2 492 048 488	426 213 160
-	-	205 355 830
251 000 331	4 516 526 931	1 150 360 715
- 84 141 981	2 698 542 470	495 044 570

IRR 65%
*Внутрішня Норма Дохідності

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА					
Стратегічні інструменти міського розвитку: оцінка та пріоритизація проєктів					
Зм.	Кіл.чл.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
Зав. кафедри	Алєксандра	Сосса	Л.Ф.		
Керівник	Манаєв	А.М.			
Виконав	Мартенс	І.А.			
ФАКУЛЬТЕТ ЧПП КАФЕДРА МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА					Лист 10
Економічне обґрунтування					Листів 10
					КНУБА ЧППм-23