



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ТА УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ І КАДАСТРУ
СПЕЦІАЛЬНІСТЬ – 193 ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ
ОСВІТНЯ ПРОГРАМА – ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

**НА ТЕМУ: «ВИЗНАЧЕННЯ ПРИБУТКОВОСТІ
НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В М. КИЄВІ ПІСЛЯ ПРОВЕДЕННЯ
РЕКОНСТРУКЦІЇ»**

ВИКОНАВ:

СТУДЕНТ 2 КУРСУ ДВНм-23

ФЕДОРЕНКО НАЗАР АНДРІЙОВИЧ

КЕРІВНИК: ПЕТРАКОВСЬКА ОЛЬГА СЕРГІЇВНА

КИЇВ - 2024

АКТУАЛЬНІСТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ

- ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ ОФІСНОЇ ТА ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ, ОБЛАДНАНОЇ У 80-Х РОКАХ МИНУЛОГО СТОРІЧЧЯ МОЖУТЬ БУТИ ПІДВИЩЕНІ ШЛЯХОМ ЇХ РЕКОНСТРУКЦІЇ. ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ Є АКТУАЛЬНИМ, ВРАХОВУЮЧИ СУЧАСНІ УМОВИ РИНКУ

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ
ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ТА ПРИБУТКОВОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ОБ'ЄКТА НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ

- ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА АДРЕСОЮ: М.КИЇВ, ВУЛ. ГОЛОСІЇВСЬКА, 7, КОРПУС 1-А

ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

- ПРОАНАЛІЗУВАТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВУ БАЗУ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ
- ДОСЛІДИТИ КЛАСИФІКАЦІЮ НЕЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ
- ПРОВЕСТИ АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ НЕЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ (ЗА ВИДАМИ)
- ПРОВЕСТИ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ
- ВИЗНАЧИТИ КЛАС НАСЛІДКІВ ОБ'ЄКТА

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

- ДОСЛІДЖЕННЯ ПОБУДОВАНО НА МЕТОДИЧНИХ ПРИЙОМАХ СТРУКТУРНОГО АНАЛІЗУ, ПОРІВНЯННЯ, АНАЛІЗУ ТА СИНТЕЗУ ВИХІДНИХ ДАНИХ І ІНФОРМАЦІЙНИХ ДЖЕРЕЛ, МЕТОДАХ РОЗРАХУНКУ ПРИБУТКОВОСТІ

СТРУКТУРА КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

- ВСТУП
- ЧОТИРИ РОЗДІЛИ
- ВИСНОВОК
- СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ
- ДОДАТКИ

АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ І БУДІВНИЦТВА ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ

№	НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	ПИТАННЯ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬСЯ
1	ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»	ОРГАНИ, ЩО ЗДІЙСНЮЮТЬ УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ ТА НАГЛЯДУ (СТАТТЯ 6) СКЛАД І ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (СТАТТІ 11-19) НЕОБХІДНІСТЬ ПРОВЕДЕННЯ ГРОМАДСЬКИХ ОБГОВОРЕНЬ (СТАТТЯ 21,21-1) ПОРЯДОК ПРОЄКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ (СТАТТЯ 26), ПРАВИЛА ПОДАННЯ ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ОТРИМАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ТА ІНШИХ ПОСЛУГ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ТА ОТРИМАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ЇХ РОЗГЛЯДУ (СТАТТЯ 26-1), ПРАВИЛА ПРИСВОЄННЯ АДРЕСИ (СТАТТЯ 26-3),
2	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОСНОВИ МІСТОБУДУВАННЯ»	ВПЕРШЕ БУЛО ВИЗНАЧЕНО ПОНЯТТЯ МІСТОБУДУВАННЯ (МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ), ЦІЛІ , ЗАВДАННЯ, СУБ'ЄКТИ ТА ОБ'ЄКТИ. ВИЗНАЧАЄ ОСНОВНІ НАПРЯМКИ ТА ПОВНОВАЖЕННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ, А ТАКОЖ ЗАПРОВАДЖУЄ ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ І НАГЛЯД У БУДІВНИЦТВІ.
3	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ІНВЕСТИЦІЙНУ ДІЯЛЬНІСТЬ»	ВИЗНАЧЕНО ПОНЯТТЯ ІНВЕСТИЦІЙ ТА ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПРОЄКТ, ОБ'ЄКТИ ТА СУБ'ЄКТИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ (СТАТТІ 4,5), ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СУБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ (СТАТТІ 7, 8), ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ (СТАТТЯ 10)
4	ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС	РЕГУЛЮЄ ВІДНОСИНИ У СФЕРІ СПЛАТИ ПОДАТКІВ І ЗБОРІВ, ВИЗНАЧАЮЧИ ПОВНИЙ ПЕРЕЛІК ПОДАТКІВ ТА ЗБОРІВ, ЩО ДІЮТЬ В УКРАЇНІ, А ТАКОЖ ПОРЯДОК ЇХ АДМІНІСТРУВАННЯ. ВІН ВСТАНОВЛЮЄ ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ПЛАТНИКІВ ПОДАТКІВ, КОМПЕТЕНЦІЮ КОНТРОЛЮЮЧИХ ОРГАНІВ, ПОВНОВАЖЕННЯ ЇХНІХ ПОСАДОВИХ ОСІБ ПІД ЧАС АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ, А ТАКОЖ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ПОДАТКОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА
5	СКЛАД ТА ЗМІСТ ПРОЄКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО ДБН А.2.2-3:2014.	ВСТАНОВЛЕНИЙ СКЛАД ТА ЗМІСТ ПРОЄКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА НОВЕ БУДІВНИЦТВО, РЕКОНСТРУКЦІЮ ТА КАПІТАЛЬНИЙ РЕМОНТ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД БУДЬ-ЯКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЇХ КОМПЛЕКСІВ ТА ЧАСТИН, ВИЗНАЧЕНО СТАДІЇ ПРОЄКТУВАННЯ
6	ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ	ВИЗНАЧАЄ СКЛАД ВИХІДНИХ ДАНИХ НА ПРОЄКТУВАННЯ ТА ОБОВ'ЯЗКИ ПРОЄКТАНТІВ

№	НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	ПИТАННЯ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬСЯ
7	СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ ДБН Б.1.1-14:2021	ДЕТАЛІЗОВАНІ СКЛАДОВІ ОСНОВНИХ РОЗДІЛІВ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ І ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ, ПЕРЕЛІК ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ІЗ ЗАЗНАЧЕННЯ МАСШТАБУ
8	ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ «ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ОНОВЛЕННЯ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ», № 926 ВІД 1 ВЕРЕСНЯ 2021 РОКУ	ДЕТАЛІЗУЄ СКЛАД І ЗМІСТ ДОКУМЕНТАЦІЇ МІСЦЕВОГО РІВНЯ, МЕХАНІЗМИ ЗДІЙСНЕННЯ РОЗРОБЛЕННЯ, ОНОВЛЕННЯ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ, ОСНОВНІ ЕТАПИ, ВИХІДНІ ДАННІ, ПОРЯДОК НАДАННЯ ВИТЯГУ З МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
9	ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ ПОРЯДОК ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНИХ БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТІВ, ВІД 8 ВЕРЕСНЯ 2015 Р. № 750	ВИЗНАЧАЄ МЕХАНІЗМ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНИХ БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТІВ ЯКИЙ ЗАЛЕЖИТЬ ВІД КЛАСУ НАСЛІДКІВ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ОБ'ЄКТА
10	ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ЄДИНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ЕЛЕКТРОННОЇ СИСТЕМИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА (ЄДЕССБ) ЗАТВЕРДЖЕНИЙ ПОСТАНОВОЮ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 23 ЧЕРВНЯ 2021 РОКУ № 681	ВСТАНОВЛЮЄ ПРАВИЛА ТА ПРОЦЕДУРИ РОБОТИ В ЄДЕССБ, ЯКА Є ОБОВ'ЯЗКОВОЮ ДЛЯ ВИГОТОВЛЕННЯ ТА ОТРИМАННЯ ДОКУМЕНТІВ, ТАКИХ ЯК МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ АБО ДОЗВІЛ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ
11	ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ПІДГОТОВЧИХ ТА БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ В РЕДАКЦІЇ ПОСТАНОВИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 26 СЕРПНЯ 2015 Р. № 747	ВИЗНАЧАЄ МЕХАНІЗМ НАБУТТЯ ПРАВА НА ВИКОНАННЯ ПІДГОТОВЧИХ ТА БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ВСТАНОВЛЕНІ ПРАВИЛА ПОДАННЯ ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ПОЧАТОК ВИКОНАННЯ ПІДГОТОВЧИХ АБО БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ, ОТРИМАННЯ ДОЗВІЛУ НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ А ТАКОЖ ФОРМИ ПОДАННЯ ДОКУМЕНТІВ.
12	БУДИНКИ І СПОРУДИ. ГОТЕЛІ. ДБН В.2.2-20:2008.	ВСТАНОВЛЮЮТЬ ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ ГОТЕЛІВ (МОТЕЛІВ) І ГОТЕЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ, ДО ОКРЕМИХ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЕЛЕМЕНТІВ БУДИНКІВ, ІНЖЕНЕРНОГО ОБЛАДНАННЯ ТА КОМПЛЕКСУ БЕЗПЕКИ

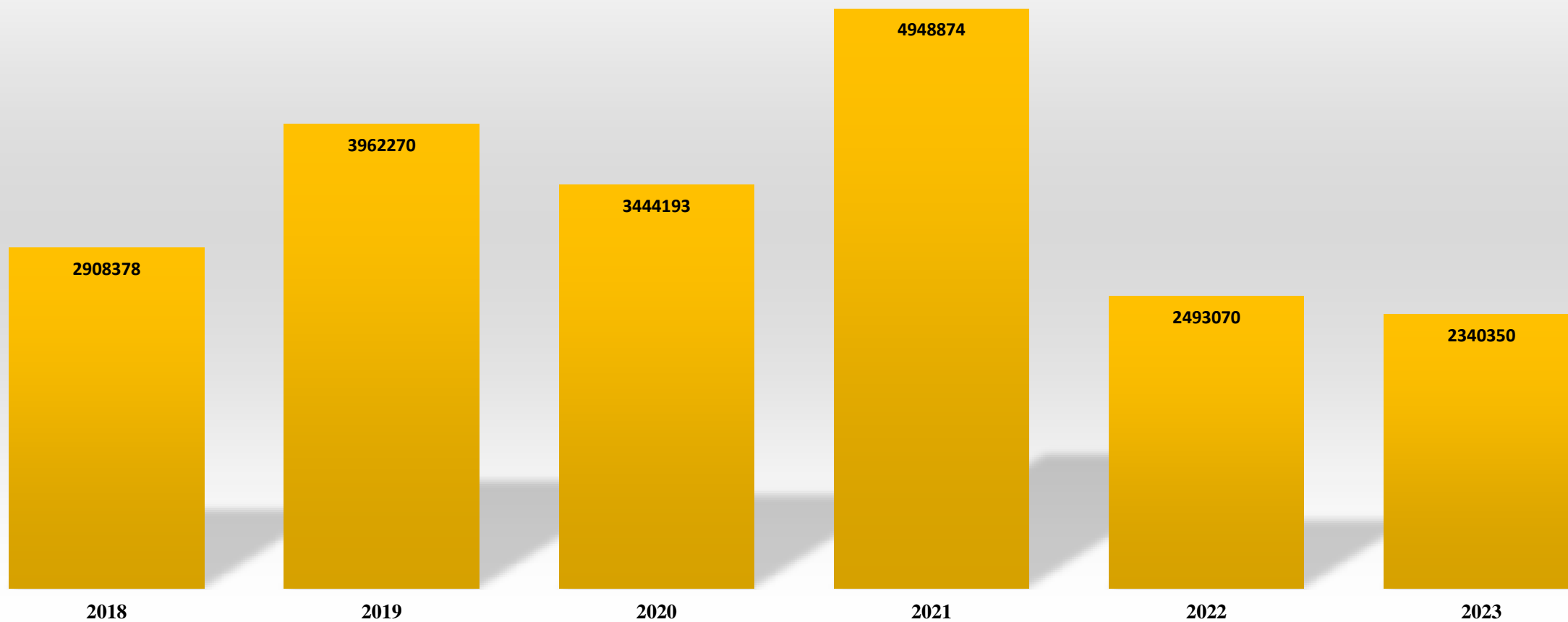
КЛАСИФІКАЦІЯ НЕЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ*



*ВІДПОВІДНО ДО ДЕРЖАВНОГО КЛАСИФІКАТОРА БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД НАЦІОНАЛЬНОГО КЛАСИФІКАТОРУ 018:2023

ДИНАМІКА ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ НЕЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ *

Загальна площа нежитлових будівель, м²



*ВІДПОВІДНО ДО ДАНИХ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ

ДИНАМІКА РОЗВИТКУ НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, ПРИЙНЯТИХ ДО ЕКСПЛУАТАЦІЇ

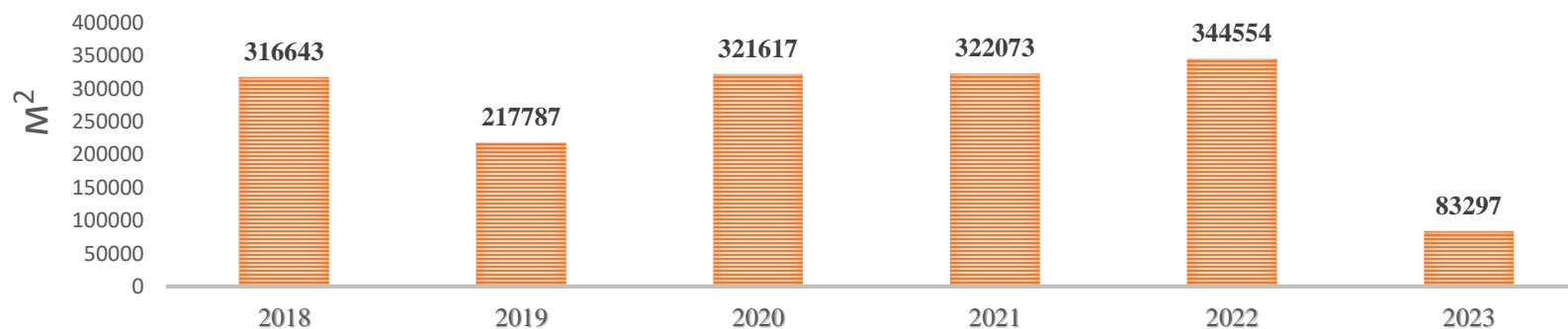


ВІДПОВІДНО ДО ДАНИХ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ

ДИНАМІКА РОЗВИТКУ НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, ПРИЙНЯТИХ ДО ЕКСПЛУАТАЦІЇ*



БУДІВЛІ ДЛЯ ПУБЛІЧНИХ ВИСТУПІВ, ЗАКЛАДІВ ОСВІТНЬОГО, МЕДИЧНОГО ТА ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

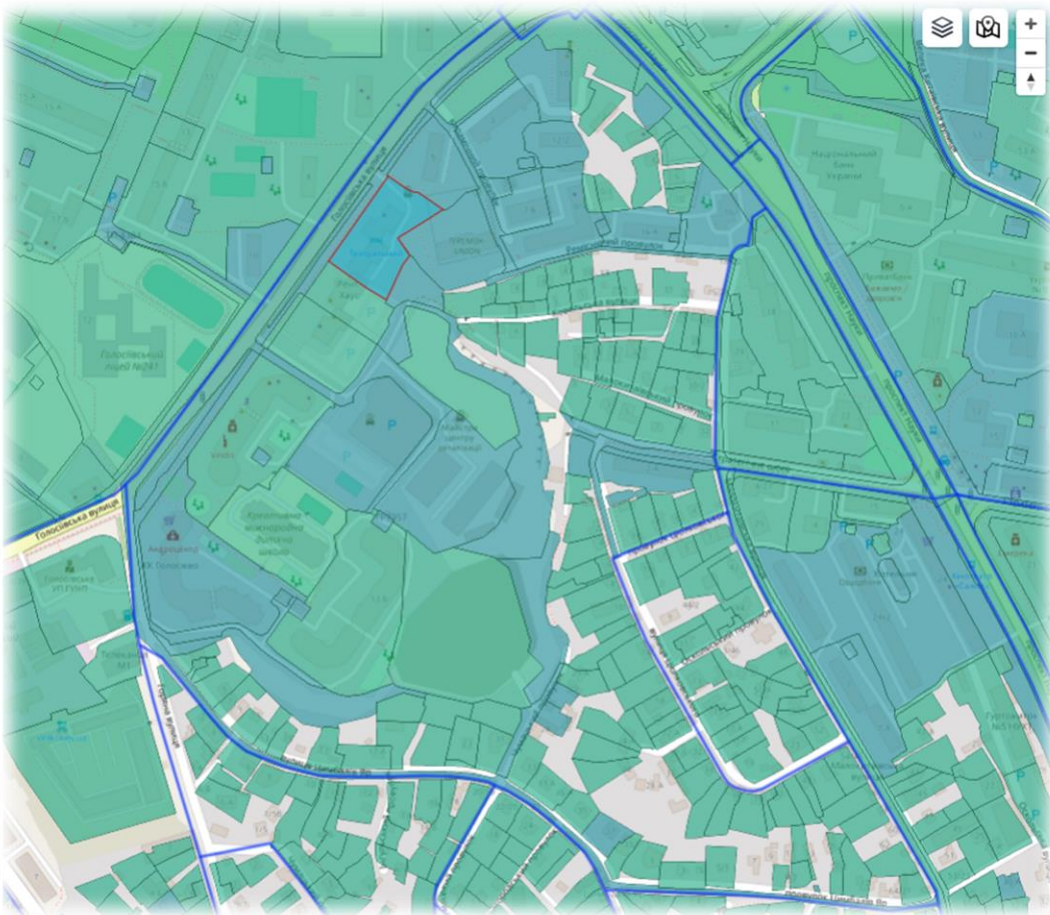


*ВІДПОВІДНО ДО ДАНИХ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ

ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ



ВИКОПШОВАННЯ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ



ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	М. КИЇВ, Р-Н ГОЛОСІВСЬКИЙ, ВУЛ. ГОЛОСІВСЬКА, 7 КОРП. 1А
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8000000000:79:241:0098
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	03.08
ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	0.5149 га.
ВИД ВИКОРИСТАННЯ	ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ТУРИСТИЧНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТА ЗАКЛАДІВ ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ
ФОРМА ВЛАСНОСТІ	КОМУНАЛЬНА
УМОВИ НАДАННЯ	НА ПРАВАХ ОРЕНДИ
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СТАНОМ НА ЛЮТИЙ 2023 Р	27601134.51 грн.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



— МЕЖІ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛУ



— ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ДЕ РОЗТАШОВАНИЙ ОБ'ЄКТ ПРОЄКТУВАННЯ

ВИЗНАЧЕННЯ КЛАСУ НАСЛІДКІВ

№ П.П	НАЗВА ПОКАЗНИКІВ	КІЛЬКІСТЬ ЗГІДНО ПРОЄКТУ	ВІДНЕСЕННЯ ДО КЛАСУ НАСЛІДКІВ
1	КІЛЬКІСТЬ ОСІБ, ЯКІ ПОСТІЙНО ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ОБ'ЄКТІ	283 ОСІБ	СС2
2	КІЛЬКІСТЬ ОСІБ, ЯКІ ПЕРІОДИЧНО ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ОБ'ЄКТІ	263 ОСІБ	СС2
3	МОЖЛИВА НЕБЕЗПЕКА ДЛЯ ЗДОРОВ'Я І ЖИТТЯ ЛЮДЕЙ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ ПОЗА ОБ'ЄКТОМ	368 ОСІБ	СС2
4	ОБСЯГ МОЖЛИВОГО ЕКОНОМІЧНОГО ЗБИТКУ	3521,2 М.Р.З.П.	СС2
5	ВТРАТА ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	ВІДСУТНЯ	СС1
6	ПРИПИНЕННЯ РОБОТИ ОБ'ЄКТІВ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ, ОБ'ЄКТІВ КОМУНІКАЦІЇ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ ТА ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОГО, РЕГІОНАЛЬНОГО ЧИ МІСЦЕВОГО РІВНІВ	НЕ ВІДНОСИТЬСЯ ДО ОБ'ЄКТІВ ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ	СС1
7	ВІДНОШЕННЯ ДО ОБ'ЄКТІВ ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ		-
	ВИСНОВОК:		СС2

ЧАСТИНА РОЗРАХУНКУ

БАЛАНСОВА ВАРТІСТЬ БУДІВЛІ ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 4526,4 М. КВ СТАНОВИТЬ 14 478 100 ГРН., А ЗГІДНО ФІНАНСОВИХ РОЗРАХУНКІВ ВАРТІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ ПРИМІЩЕНЬ БУДЕ СТАНОВИТИ

110 719 445,28 ГРН.

РОЗРАХУНКОВА ВАРТІСТЬ БУДІВЛІ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ СТАНОВИТИМЕ:

14 478 100 + 110 719 445,28 = 125 197 545,28 ГРН.

ПРОГНОЗОВАНІ ЗБИТКИ СТАНОВЛЯТЬ:

$\Phi = 0,225 \times \text{PI} = 0,225 \times 125\,197\,545,28 = 28\,169\,447,7$ ГРН.

ОБСЯГ МОЖЛИВОГО ЕКОНОМІЧНОГО ЗБИТКУ В МІНІМАЛЬНИХ ЗАРОБІТНИХ ПЛАТАХ

СТАНОВИТЬ:

28 169 447,7 / 8 000 = 3521,2 М.Р.З.П.,

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІНІ ПОКАЗНИКИ ПО ОБ'ЄКТУ ДО ТА ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ

Найменування показників	Одиниці виміру	До реконструкції	Після реконструкції	Різниця
Площа ділянки, всього	м ²	5149	5149	
Площа забудови, в т.ч.:	м ²	569,4	996,3	+426,9
Рівень відповідальності будівлі (клас наслідків)		СС2		
Поверховість	поверх	8;9	10;11	+2
Загальна площа	м ²	4526,4	6287,3	+1760,9
Корисна площа	м ²	3340,2	4778,4	+1438,2
у тому числі: - номерів готелю:	шт	76	10	-66
апартаменти	шт		2	
1-місний номер	шт		2	
2-місний номер	шт		6	
площа номерів	м ²	2462,2	326,4	-2135,8

офісних приміщень	м ²	-	3357,8
ресторану	м ²	-	328,4
суші-бару	м ²	-	132,2
перукарні	м ²	-	32,8
фітнес зал	м ²	-	380,4
технічні приміщення	м ²	420,5	468,4
інші приміщення	м ²	878,0	220,4
Місця загального користування	м ²	765,7	1040,5
Категорія готелю		**	**
Будівельний об'єм	м ³	15087,3	21888,3
Відсоток забудови	%	25	31,9
Площа озеленення	м ²	880	1556
Відсоток озеленення	%	17,12	30,27
Термін будівництва	міс		24

ПРОЄКТНЕ РІШЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДІВЛІ ПІД ОФІСНО-ГОТЕЛЬНИЙ КОМПЛЕКС

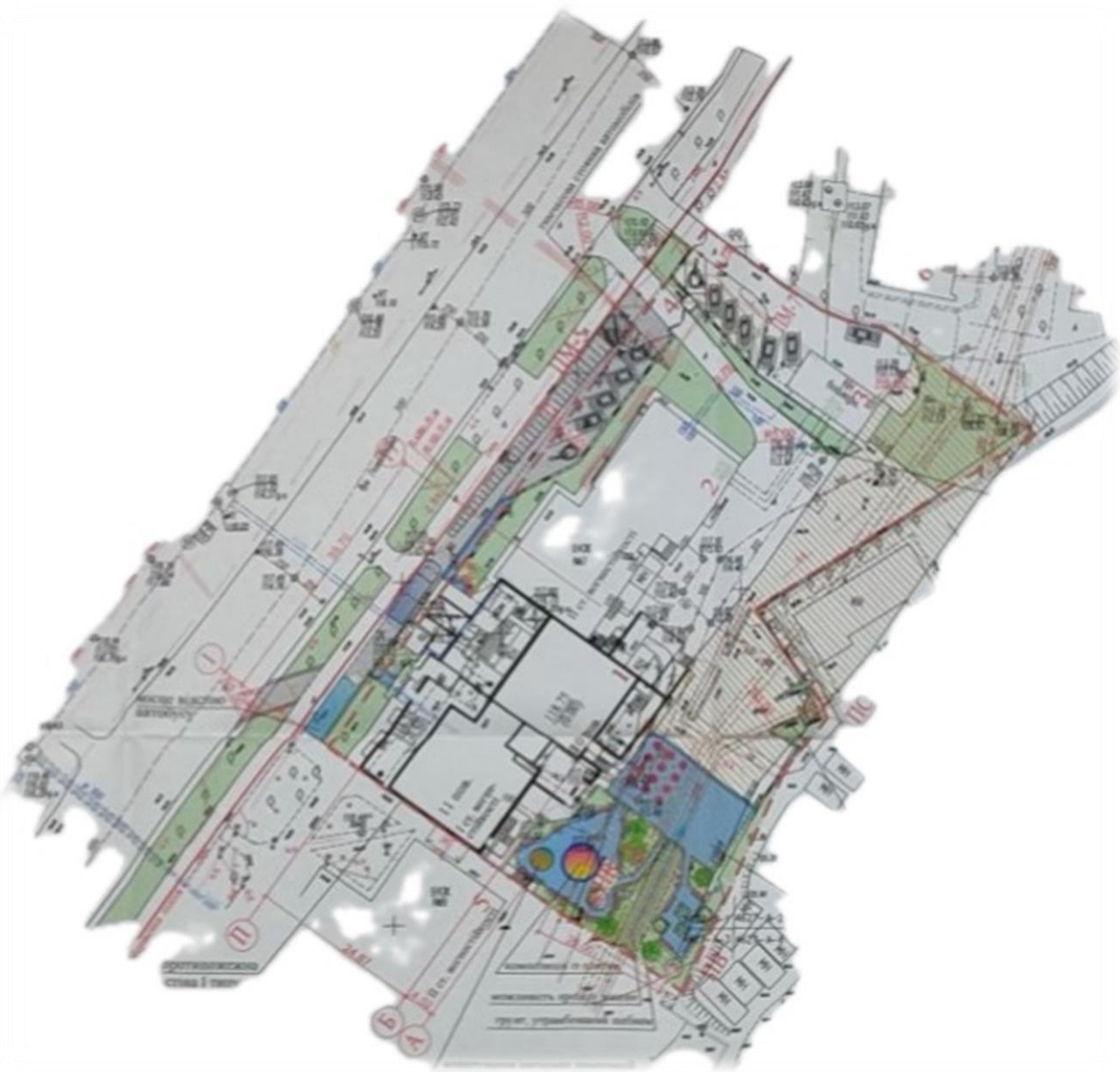


ФАСАД ОБ'ЄКТА ЗІ СТОРОНИ
ВУЛ. ГОЛОСІЇВСЬКА









ФАСАД ОБ'ЄКТА З ВНУТРІШНЬОЇ СТОРОНИ

ПЛАН-СХЕМА РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  МЕЖА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  А/Б ПОКРИТТЯ ПРОЇЗДУ, ЩО ПРОЄКТУЄТЬСЯ (ТИП 1)
-  А/Б ПОКРИТТЯ ПРОЇЗДІВ, ЩО ПІДЛЯГАЄ РЕКОНСТРУКЦІЇ (ТИП 3)
-  ПОКРИТТЯ ДРІБНОРОЗМІРНОЮ ПЛИТКОЮ, ЩО ПРОЄКТУЄТЬСЯ (ТИП 2)
-  ГРУНТ, УКРІПЛЕНИЙ ЩЕБНЕМ (ТИП 5)
-  ОЗЕЛЕННЯ

Відомість майданчиків

НОМЕР НА ПЛАНІ	НАЙМЕНУВАННЯ	ПРИМІТКА
ПВ	МАЙДАНЧИК ДЛЯ ВІДПОЧИНКУ ДОРΟΣЛИХ	ПРОЕКТ.
ПМ-5	МАЙДАНЧИК ДЛЯ СТОЯНКИ 5 АВТОМОБІЛІВ	ПРОЕКТ.
ПМ-7	МАЙДАНЧИК ДЛЯ СТОЯНКИ 7 АВТОМОБІЛІВ	ПРОЕКТ.
ПС	МАЙДАНЧИК ДЛЯ ЗБИРАННЯ СМІТТЯ НА 3 КОНТЕЙНЕРИ	ПРОЕКТ.

ВИЗНАЧЕННЯ ПРИБУТКОВОСТІ ВІД ЗДАЧІ В ОРЕНДУ ОФІСНО-ГОТЕЛЬНИЙ КОМПЛЕКС ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ

Об'єкт дохідності	Сума прибутку за рік, грн.	Загальна сума витрат реконструкції, грн.
Готельні номери	2 339 358	110 719 445
Офісні приміщення	16 520 376	
Перукарня	270 480	
Ресторан	2 758 560	
Суші-бар	1 110 480	
Фітнес-зал	2 282 400	
Загальна сума прибутку	25 281 654	
Термін повернення витрат	52,5 місяців або 4,4 роки або 22,8% річних	

ВИЗНАЧЕННЯ ПРИБУТКОВОСТІ ВІД ПРОДАЖУ ОФІСНО-ГОТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ		
НАЗВА	Сума витрат, грн.	Сума продажу, грн
Вартість будівлі до реконструкції	14 478 100	
Витрати на реконструкцію	110 719 445	
Загальна вартість будівлі після реконструкції	125 197 545	427 819 568
Прибуток	302 622 023	

ВИСНОВКИ

У РЕЗУЛЬТАТІ ВИКОНАННЯ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА ВИЗНАЧЕНО ДОЦІЛЬНІСТЬ ТА ПРИБУТКОВІСТЬ НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В М. КИЄВІ ПІСЛЯ ПРОВЕДЕННЯ. ОБ'ЄКТ РЕКОНСТРУКЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНО- ПОБУТОВИЙ БУДИНОК (ГОТЕЛЬ «ГОЛОСІЇВСЬКИЙ» ПІД ОФІСНО-ГОТЕЛЬНИЙ КОМПЛЕКС ЗА АДРЕСОЮ: М.КИЇВ, ВУЛ. ГОЛОСІЇВСЬКА, 7, КОРПУС 1-А

НА ПОЧАТКУ РОБОТИ ПРОВЕДЕНО АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ І БУДІВНИЦТВА ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ, А ТАКОЖ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВО В ДЕВЕЛОПМЕНТІ НЕРУХОМОСТІ.

В ДРУГОМУ РОЗДІЛІ РОБОТИ РОЗГЛЯНУТО ОБ'ЄКТИ, ЯКІ ВІДНОСЯТЬСЯ ДО ПІДРОЗДІЛУ 12 «НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ» ВІДПОВІДНО ДО КЛАСИФІКАТОРА БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД. ТАКОЖ В РОБОТІ ПРОВЕДЕНИЙ АНАЛІЗ ЩОДО ДИНАМІКИ ЇХ РОЗВИТКУ.

В ТРЕТЬОМУ РОЗДІЛІ НАВЕДЕНО ЗАГАЛЬНУ ХАРАКТЕРИСТИКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІЙ РОЗТАШОВАНИЙ ОБ'ЄКТ РЕКОНСТРУКЦІЇ, А ТАКОЖ ОСНОВНІ ПАРАМЕТРИ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ПРИЛЕГЛОЇ ТЕРИТОРІЇ ОБ'ЄКТА НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ. ВИЗНАЧЕНО КЛАС НАСЛІДКІВ ОБ'ЄКТА. З УРАХУВАННЯМ ПРОВЕДЕНИХ РОЗРАХУНКІВ НА ЗАЗНАЧЕНИЙ ОБ'ЄКТ РЕКОНСТРУКЦІЇ ВІДНОСИТЬСЯ ДО КЛАСУ НАСЛІДКІВ (ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ) СС2.

В ЧЕТВЕРТОМУ РОЗДІЛІ БУВ ПРОВЕДЕНИЙ ПОВНИЙ РОЗРАХУНОК ВИТРАТНОЇ ЧАСТИНИ НА РЕКОНСТРУКЦІЮ ТА ОТРИМАННЯ ПРИБУТКУ ВІД ЗДАЧІ В ОРЕНДУ ЧИ ПРОДАЖ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ОБ'ЄКТА

ОРІЄНТОВНА ОКУПНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙ СКЛАДАЄ 52,5 МІСЯЦІ АБО 4,4 РОКИ ПІСЛЯ ПОВНОГО НАПОВНЕННЯ ОРЕНДАРЯМИ ПРИМІЩЕНЬ.

У РАЗІ ПРОДАЖУ БУДІВЛІ ПРИБУТОК БУДЕ СКЛАДАТИ **302 622 035,4 (ТРИСТА ДВА МІЛЬЙОНИ ШІСТСОТ ДВАДЦЯТЬ ТИСЯЧ)** ГРИВЕНЬ.

ПІД ЧАС ВІЙСЬКОВОГО СТАНУ В ДЕРЖАВІ ЦЕ РИЗИКОВАНІ ІНВЕСТИЦІЇ, АЛЕ МОЖНА ВИГРАТИ ЧАС НА ТЕРМІН БУДІВНИЦТВА, І В ТОЙ ЖЕ ЧАС, КОЛИ ВІЙНА ЗАКІНЧИТЬСЯ, ТО БУДЕ, ЩО ЗАПРОПОНУВАТИ НА РИНКУ ЯКІСНОЇ ТА ДОСТУПНОЇ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ. ТИМ САМИМ ЧАСОМ УКРАЇНА ОЧІКУЄ ВІДНОВЛЕННЯ ДІЛОВОЇ АКТИВНОСТІ ВІД ЗАХІДНИХ ПАРТНЕРІВ ТА ПОЯВУ В УКРАЇНУ НОВИХ КОМПАНІЙ ТА ІНВЕСТИЦІЙ.

ДАНИЙ ПОКАЗНИК ДОВОДИТЬ ДОЦІЛЬНІСТЬ І РЕНТАБЕЛЬНІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ.

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!