



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
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТР

НА ТЕМУ: «**ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ АВАРІЙНОГО
ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ**»

ВИКОНАВ:
СТУДЕНТ 2 КУРСУ ГРУПИ ДвНм-23
МІНЕНКО О.Л.
КЕРІВНИК:
ДОЦЕНТ Д.Е.Н.
МАНЦЕВИЧ ЮРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ

КИЇВ - 2024

АКТУАЛЬНІСТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ

ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЗБУДОВАНИХ У 19 СТОЛІТТІ ШЛЯХОМ ЇХ РЕКОНСТРУКЦІЇ. ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ Є АКТУАЛЬНИМ, ВРАХОВУЮЧИ СУЧАСНІ УМОВИ РИНКУ І ЗБЕРЕЖЕННЯ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ

ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ АВАРІЙНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ.

ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ

ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА АДРЕСОЮ: М.КИЇВ, ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА 12

ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

ПРОАНАЛІЗУВАТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВУ БАЗУ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ
ПРОВЕСТИ РОЗРАХУНКИ ДЛЯ ОБІРУНТУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ
ДОСЛІДИТИ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ВИЗНАЧИТИ ДОЦІЛЬНІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ І РОЗРАХУВАТИ ПРИБУТКОВІСТЬ

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

ДОСЛІДЖЕННЯ БАЗУЄТЬСЯ НА МЕТОДИЧНИХ ПРИЙОМАХ СТРУКТУРНОГО АНАЛІЗУ, ПОРІВНЯННЯ,
АНАЛІЗУ ТА СИНТЕЗУ ВИХІДНИХ ДАНИХ І ІНФОРМАЦІЙНИХ ДЖЕРЕЛ, А ТАКОЖ МЕТОДАХ
РОЗРАХУНКУ ПРИБУТКОВОСТІ

СТРУКТУРА АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

- ❖ ВСТУП
- ❖ П'ЯТЬ РОЗДІЛІВ
- ❖ ВИСНОВОК
- ❖ СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ
- ❖ ДОДАТКИ

№	НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	ПИТАННЯ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬСЯ
1	<p style="text-align: center;">ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ 2001 РОКУ (№ 2768-III)</p>	<p>ВИЗНАЧЕННЯ ФОРМ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ (ДЕРЖАВНА, КОМУНАЛЬНА, ПРИВАТНА) (СТ 78) ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВЛАСНІСТЬ АБО КОРИСТУВАННЯ (СТ 116) ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (СТ 20) УМОВИ ТА ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ (СТ 93) ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ (СТ 158) ЗАХОДИ ЩОДО ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ ВІД ДЕГРАДАЦІЇ, ЗАБРУДНЕННЯ ТА ІНШИХ НЕГАТИВНИХ ВПЛИВІВ (СТ 162) ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ РЕГУЛЮЄТЬСЯ (СТ 193)</p>
2	<p style="text-align: center;">ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ» №3038-VI, ВІД 1.02.2011</p>	<p>ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ: (СТ 16), ГЕНЕРАЛЬНІ ПЛАНИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, (СТ 17): ДЕТАЛЬНІ ПЛАНИ ТЕРИТОРІЙ, (СТ18) ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ. МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ: (СТ19) СКЛАД, ЗМІСТ І ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, (СТ20) ПОРЯДОК ЗАТВЕРДЖЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЗАБУДОВА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: (СТ24) ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ, (СТ26) ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗАМОВНИКІВ БУДІВНИЦТВА ЛІЦЕНЗУВАННЯ ТА ДОЗВІЛЬНА СИСТЕМА У БУДІВНИЦТВІ: (СТ34) ЛІЦЕНЗУВАННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У БУДІВНИЦТВІ, (СТ35) ДОЗВІЛЬНА СИСТЕМА У БУДІВНИЦТВІ КОНТРОЛЬ ТА НАГЛЯД У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ: (СТ 41) ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ, (СТ 42) ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ НАГЛЯД ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ: (СТ 44) ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</p>

КОМЕРЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ

№	НАЗВА ЛІТЕРАТУРИ	ПИТАННЯ, ЯКІ РОЗКРИВАЄ
1	<p>«ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ ТА СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ», АВТОРИ: ПЕТРАКОВСЬКА О.С., Д. Т. Н., ПРОФЕСОР, ТАЦІЙ Ю.О., К. Т. Н., ДОЦЕНТ, УДК 2014</p>	<p>ОХОПЛЮЄ ПРИНЦИПИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ, ЯКІ МОЖНА ЗАСТОСУВАТИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ДЛЯ ЗМЕНШЕННЯ НЕГАТИВНОГО ВПЛИВУ НА НАВКОЛИШНЄ СЕРЕДОВИЩЕ ТА ПІДВИЩЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВЕЛЬ.</p> <p>РОЗГЛЯДАЄ СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО УРБАНІЗАЦІЇ, ЩО МОЖУТЬ ДОПОМОГТИ ІНТЕГРУВАТИ РЕКОНСТРУЙОВАНІ БУДІВЛІ В ІСНУЮЧУ МІСЬКУ ІНФРАСТРУКТУРУ, ЗАБЕЗПЕЧУЮЧИ ГАРМОНІЙНИЙ РОЗВИТОК МІСТА.</p> <p>АНАЛІЗУЄ МЕХАНІЗМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ЩО МОЖЕ БУТИ КОРИСНИМ ДЛЯ РОЗУМІННЯ ЕКОНОМІЧНИХ АСПЕКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ, ТАКИХ ЯК ОЦІНКА ВАРТОСТІ, ІНВЕСТИЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ.</p> <p>РОЗГЛЯДАЄ ПИТАННЯ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ ТА ПРАВОВІ АСПЕКТИ, ЩО МОЖУТЬ БУТИ ВАЖЛИВИМИ ПРИ ПЛАНУВАННІ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ.</p>
2	<p>“REAL ESTATE DEVELOPMENT: PRINCIPLES AND PROCESS” АВТОРІВ МАЙКЛА Д. МАЙЛЗА, ГЕЙЛ М. БЕРЛІНА ТА МАРКА ДЖ. ЕПЛІТОНА (1991, ОСТАННЄ 5 ВИДАННЯ 2015)</p>	<p>ДЕТАЛЬНО ОПИСУЄ КОЖЕН ЕТАП ПРОЦЕСУ РОЗВИТКУ НЕРУХОМОСТІ, ВКЛЮЧАЮЧИ КОНЦЕПЦІЮ ІДЕЇ, ОЦІНКУ ДОЦІЛЬНОСТІ, ПЛАНУВАННЯ, ФІНАНСУВАННЯ, АНАЛІЗ РИНКУ, ПЕРЕГОВОРИ ЩОДО КОНТРАКТІВ, БУДІВНИЦТВО, МАРКЕТИНГ ТА УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ</p> <p>ОХОПЛЮЄ ОСНОВНІ ІНСТРУМЕНТИ ФІНАНСУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ, ЩО МОЖЕ БУТИ КОРИСНИМ ДЛЯ ПОШУКУ ФІНАНСОВИХ РЕСУРСІВ ТА УПРАВЛІННЯ БЮДЖЕТОМ РЕКОНСТРУКЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ</p> <p>НАДАЄ МЕТОДИ АНАЛІЗУ РИНКУ, ЩО ДОПОМОЖЕ ОЦІНИТИ ПОПИТ ТА ПРОПОЗИЦІЮ НА РЕКОНСТРУЙОВАНІ ОБ’ЄКТИ, А ТАКОЖ ВИЗНАЧИТИ НАЙКРАЦІ СТРАТЕГІЇ ДЛЯ ЇХ ПРОСУВАННЯ</p> <p>В ОСТАННЬОМУ ВИДАННІ ДОДАНО НОВІ ТЕМИ, ТАКІ ЯК СТІЙКІСТЬ ТА ЗЕЛЕНЕ БУДІВНИЦТВО, ЩО Є ВАЖЛИВИМИ ДЛЯ СУЧАСНИХ РЕКОНСТРУКЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ</p>

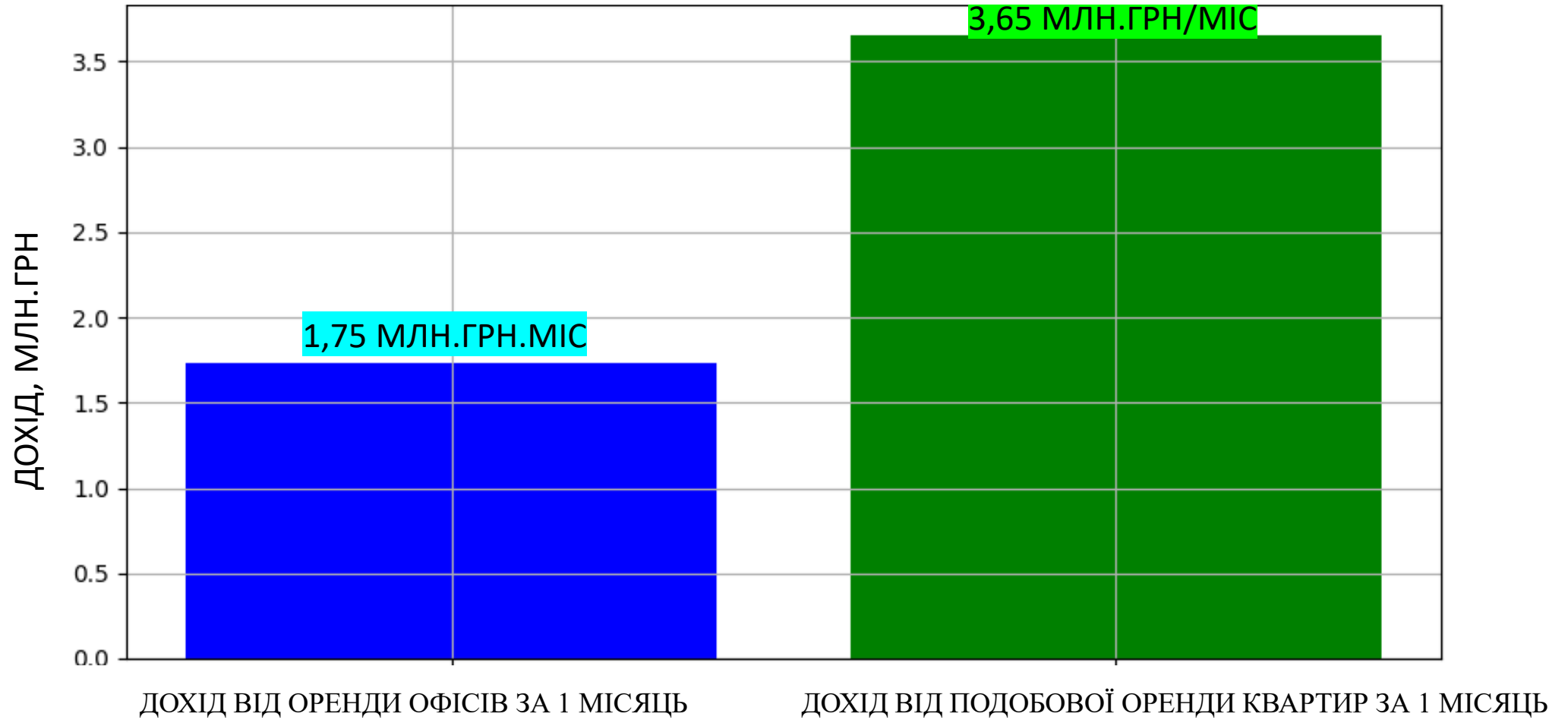
Аналіз практики містобудівної діяльності (КМДА)-
досягнуто значних успіхів у розвитку міської
інфраструктури та будівництві (Значно збільшилися темпи
та обсяги будівництва житла, об'єктів соціальної сфери,
торгівлі, громадського харчування, а також створено нові
станції метрополітену і транспортні розв'язки)

Дотримання законодавства щодо реконструкції історичного
ареалу центру Києва, забезпечує збереження культурної
спадщини та історичного ландшафту міста. Основні
нормативно-правові акти включають Генеральний план
міста, історико-містобудівний опорний план, наказ
Міністерства культури №599 та контроль з боку ДІАМ

Створення ОСББ – це єдиний можливий варіант, провести
реконструкцію аварійного будинку на вул.Велика
Васильківська 12 у Шевченківському районі м.Києва, який є
пам'яткою архітектури, і відвести земельну ділянку для
обслуговування в межах фактичного розташування

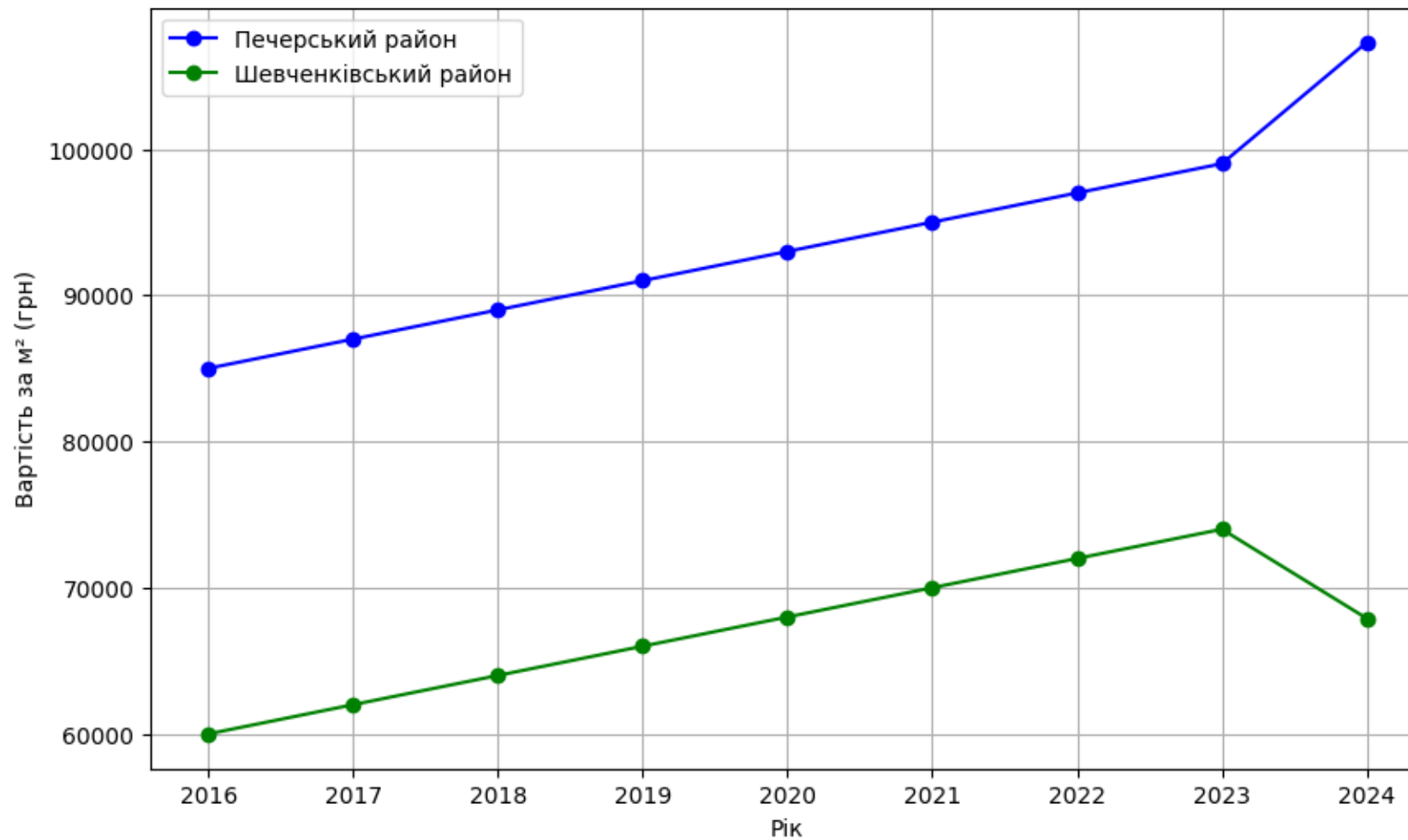
АНАЛІЗ ДОХІДНОСТІ ОРЕНДИ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ І ПОДОБОВОЇ ОРЕНДИ КВАРТИР МЕТОДОМ АНАЛОГІВ

ПОРІВНЯННЯ ДОХІДНОСТІ ВІД ОРЕНДИ ОФІСІВ І ПОДОБОВОЇ ОРЕНДИ КВАРТИР, $S_{ЗАГ}=2000 \text{ М}^2$



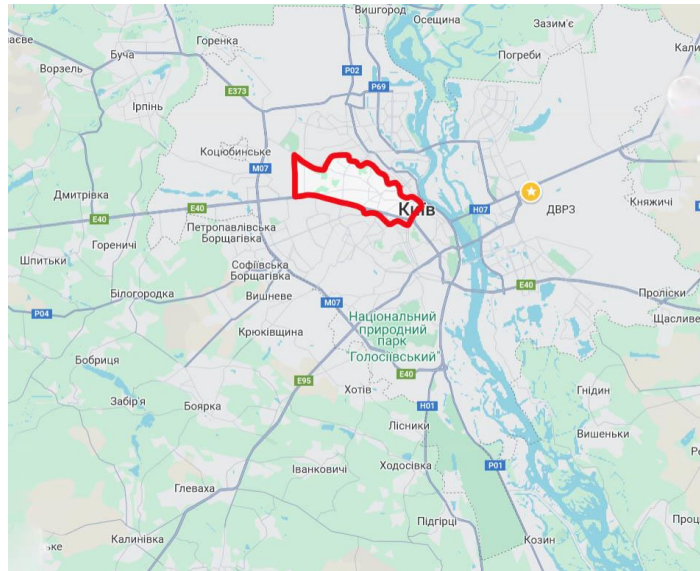
ДИНАМІКА ЗМІНИ ВАРТОСТІ ЖИТЛА 2016-2024

ЗМІНИ ВАРТОСТІ ЖИТЛА У ПЕЧЕРСЬКОМУ ТА ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ Р-НІ М.КИЄВА 2016-2024

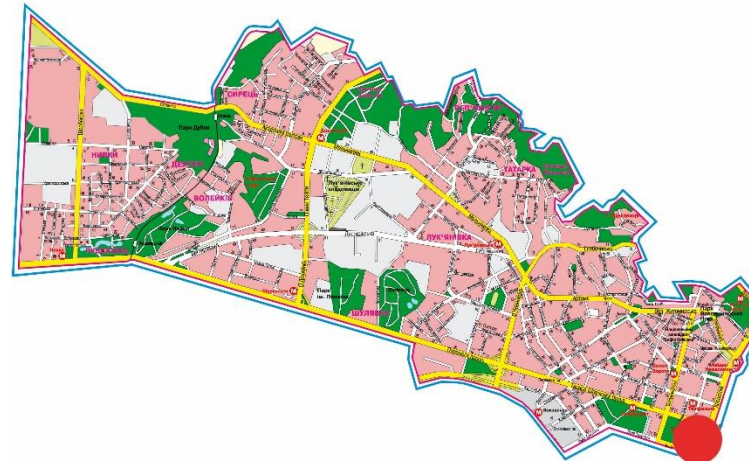


СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

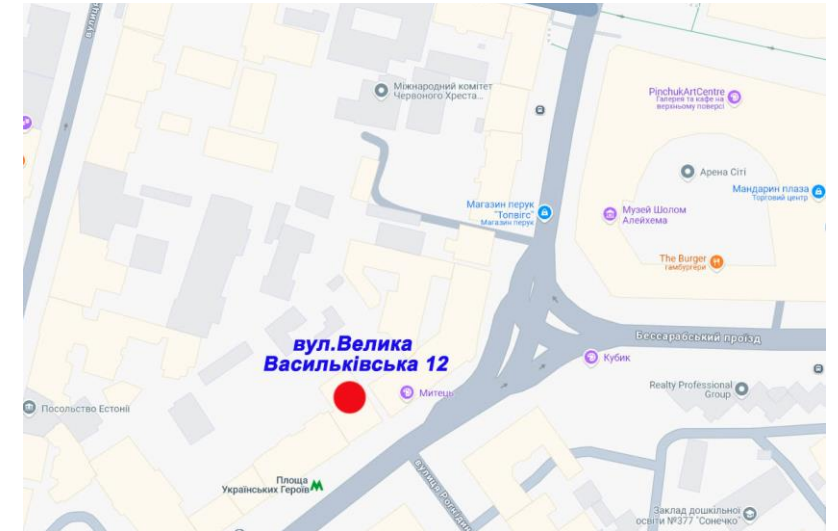
РОЗТАШУВАННЯ
ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ
В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ
М.КИЄВА



РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ
СТРУКТУРІ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО
РАЙОНУ



СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТА
ПРОЄКТУВАННЯ В МЕЖАХ КВАРТАЛУ ВУЛИЦЬ
В.ВАСИЛЬКІСЬКА/Є.ЧИКАЛЕНКА/ГЕТЬМАНА
ПАВЛА СКОРОПАДСЬКОГО/Б-Р Т.Г.ШЕВЧЕНКО



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



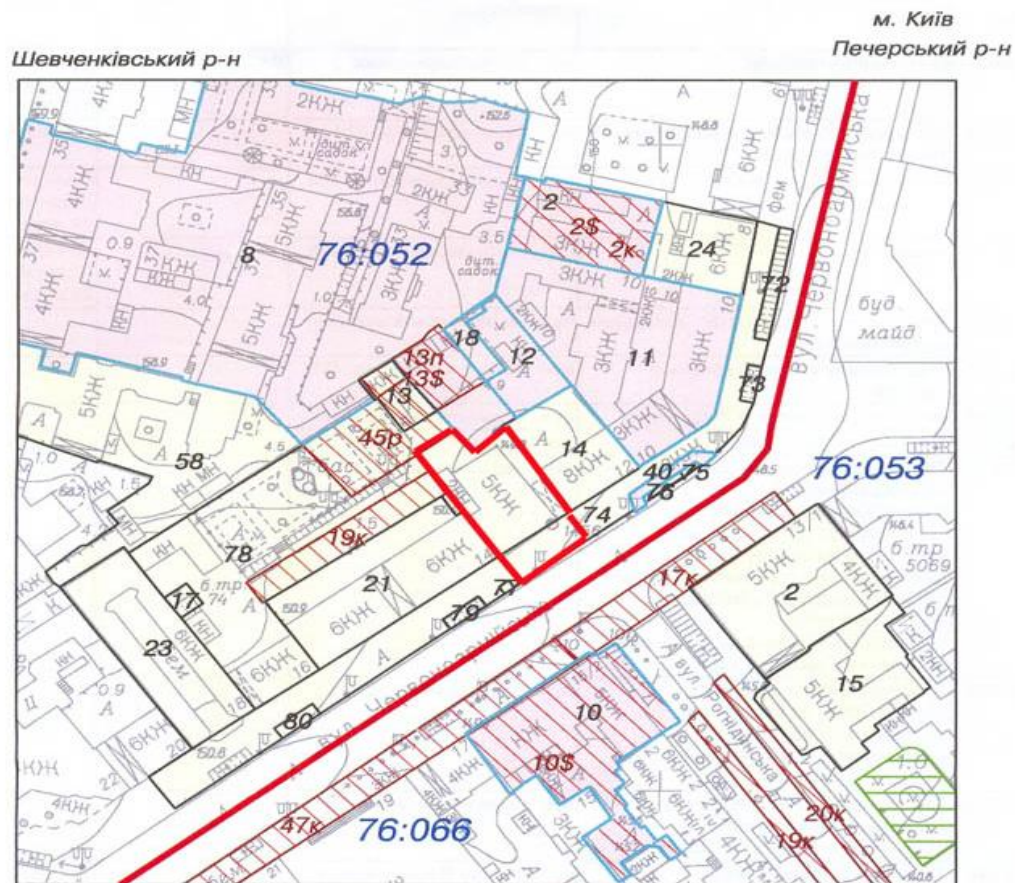
МЕЖІ ТЕРИТОРІЇ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ;



ОРІЄНТОВНЕ МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	М. КИЇВ, Р-Н ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ Р-Н, ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА, 12
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8000000000:76:052- XXXX
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	НЕ ВИЗНАЧЕНО
ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	0.1369 га.
ВИД ВИКОРИСТАННЯ	НЕ ВИЗНАЧЕНО
ФОРМА ВЛАСНОСТІ	НЕ ІНВЕНТАРИЗОВАНА
УМОВИ НАДАННЯ	ВІДСУТНІ
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СТАНОМ НА ЛЮТИЙ 2023 Р	ВІДСУТНЯ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



— МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕ РОЗМІЩЕНО ОБ'ЄКТ ПРОЕКТУВАННЯ

СХЕМА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ВІДПОВІДНО ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ
М.КИЄВА



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



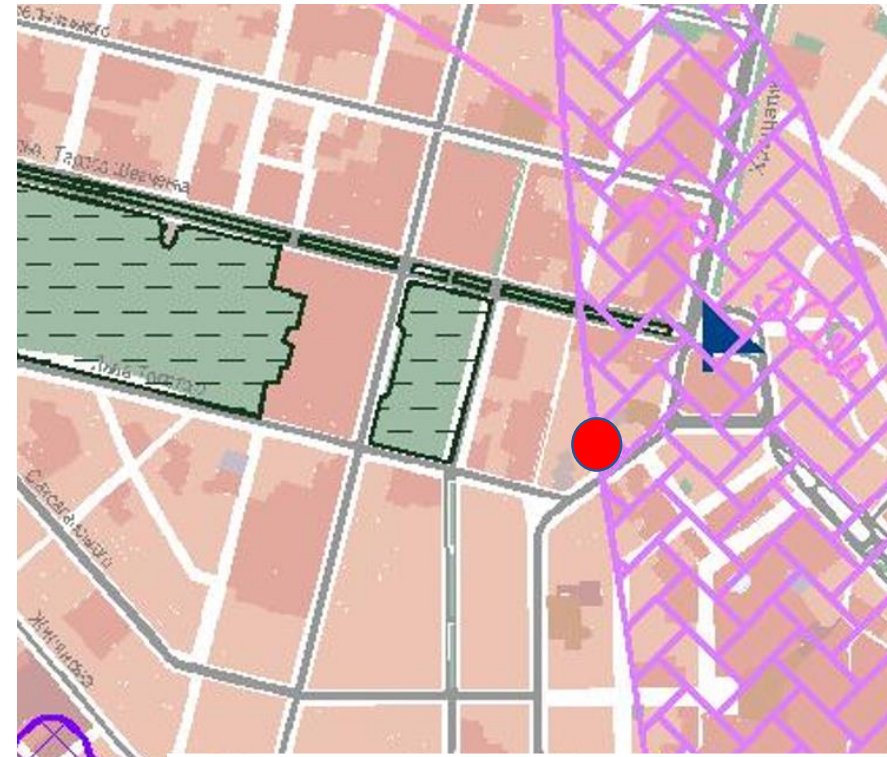


-  МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ

СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ
З МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ КИЄВА



-  150
ЗОНА ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ВІД АЕРОПОРТІВ, ОБМЕЖЕННЯ ВИСОТНОСТІ ДО 150 м.
-  ЗОНА Б, АКУСТИЧНОГО ВПЛИВУ АЕРОПОРТІВ

ВИЗНАЧЕННЯ КЛАСУ НАСЛІДКІВ

№ П.П	НАЗВА ПОКАЗНИКІВ	КІЛЬКІСТЬ ЗГІДНО ПРОЄКТУ	КЛАС НАСЛІДКІВ
1	КІЛЬКІСТЬ ОСІБ, ЯКІ ПОСТІЙНО ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ОБ'ЄКТІ	150 ОСІБ	СС2
2	КІЛЬКІСТЬ ОСІБ, ЯКІ ПЕРІОДИЧНО ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ОБ'ЄКТІ	230 ОСІБ	СС2
3	МОЖЛИВА НЕБЕЗПЕКА ДЛЯ ЗДОРОВ'Я І ЖИТТЯ ЛЮДЕЙ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ ПОЗА ОБ'ЄКТОМ	340 ОСІБ	СС2
4	ОБСЯГ МОЖЛИВОГО ЕКОНОМІЧНОГО ЗБИТКУ	980,47 М.Р.З.П.	СС1
5	ВТРАТА ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	ІСНУЄ	СС2
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

РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА

БАЛАНСОВА ВАРТІСТЬ ІСНУЮЧИХ ПРИМІЩЕНЬ ПЛОЩЕЮ 2132,07 М2 СТАНОВИТЬ 1619751,27 ГРН., А ЗГІДНО ФІНАНСОВИХ РОЗРАХУНКІВ ВАРТІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ ПРИМІЩЕНЬ БУДЕ СТАНОВИТИ 33241302,57 ГРН/ М2

РОЗРАХУНКОВА ВАРТІСТЬ БУДІВЛІ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДЕ СТАНОВИТИ:

$1619751,27 + 33241302,57 = 34861053,83$ ГРН

ПРОГНОЗОВАНІ ЗБИТКИ СТАНОВЛЯТЬ:

$\Phi = 0,225 \times \text{PI} = 0,225 \times 34861053,83 = 7843737,11$ ГРН.

ОБСЯГ МОЖЛИВОГО ЕКОНОМІЧНОГО ЗБИТКУ В МІНІМАЛЬНИХ ЗАРОБІТНИХ ПЛАТАХ СТАНОВИТЬ:

$7843737,11 / 8\ 000 = 980,47$ М.Р.З.П.,

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІНІ ПОКАЗНИКИ

НАЙМЕНУВАННЯ	ОДИН ИЦЯ ВИМІ РУ	ДО РЕКОН СТРУК ЦІЇ	ПІСЛЯ РЕКОН СТРУК ЦІЇ
ВИД БУДІВНИЦТВА	РЕКОНСТРУКЦІЯ		
КОД ОБ'ЄКТА		1122	1122
РІВЕНЬ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ БУДІВЛІ (КЛАС НАСЛІДКІВ)		СС2	СС2
ВСТАНОВЛЕНИЙ ТЕРМІН ЕКСПЛУАТАЦІЇ		50	100
СТУПІНЬ ВОГНЕСТІЙКОСТІ БУДІВЛІ		1	1
ПОВЕРХОВІСТЬ БУДІВЛІ	ПОВЕРХ	5	7/9
ПЛОЩА ДІЛЯНКИ	ГА	0,1369	0,1369
ПЛОЩА ЗАБУДОВИ	М ²	630	630
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДИНКУ	М ²	2132,07	3292,99
БУДІВЕЛЬНИЙ ОБ'ЄМ	М ³	12600	17640
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	ШТ	20	58
У ТОМУ ЧИСЛІ:			
-ОДНОКІМНАТНІ	ШТ	-	40
-ДВОКІМНАТНІ	ШТ	20	18
ВБУДОВАНІ НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ	М ²	395,1	395,1
ПАРКОМІСЦЕ	ШТ	0	0

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ, М.КВ.

Прибудинкова територія, м.кв.														
Дворова територія								Вулична територія						
Усього	У тому числі							Усього	У тому числі					Усього
	Асфальтове покриття		інші вимощення	Майданчики обладнання		грунт	Зелені насадження		асфальт	Залені насадження	грунт	інші вимощення		
	проїзд	тротуар		дитячі	спортивні									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
500	500	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	239	739	

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ, М.КВ.

Прибудинкова територія, м.кв.														
Дворова територія								Вулична територія						
Усього	У тому числі							Усього	У тому числі					Усього
	Асфальтове покриття		інші вимощення	Майданчики обладнання		грунт	Зелені насадження		асфальт	Залені насадження	грунт	інші вимощення		
	проїзд	тротуар		дитячі	спортивні									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
500	500	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	239	739	

ФАСАД ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ



ФАСАД ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ



Даний будинок збудований ще у 19 ст, приблизно 1881 році, у 1949—52 проведено Реконструкцію будинку з надбудовою за проектом, що розроблявся в архітектурній майстерні «Київпроект»

Частина будинку (основний фасад) є Пам'ятка містобудування та Пам'ятка архітектури, охоронний номер 637-Кв

1. Реконструкція будинку під квартири і два магазини, для подальшого продажу;

$$NPV = \sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

2. Реконструкція будинку під подовову здачу в оренду квартир і довгострокову оренду нежитлових приміщень;

3. Реконструкція будинку під бізнес-центр для офісних приміщень з ресторанною зоною на першому поверсі.

Чиста приведена вартість (NPV): 288 301,69 дол. США (при ставці капіталізації 10%) на 5 років
Ризики: Зміни ринкових умов, конкуренція, регуляторні зміни.
Продаж нерухомості після реконструкції є доцільним, оскільки NPV є позитивним, що свідчить про **доцільність**. Якщо продаж буде **ДОВШЕ 5 років** від початку реалізації всього проекту, то NPV вже стає від'ємним, що показує на **НЕВИГІДНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙ**.

Здача подовово в оренду **НА 15 РОКІВ** за 114 400 дол. США/місяць
Чиста приведена вартість (NPV): 2 132 088,13 дол. США (при ставці капіталізації 6,9%)
Ризики: Незаповненість, неплатежі, підвищення витрат, регуляторні зміни.
ЗДАЧА ПОДОВООВО Є ДОЦІЛЬНИМ, оскільки NPV є позитивним, що свідчить про вигідність інвестицій, є можливість регулювати відсоток заповнення сезонним пониженням або підвищенням вартості

Здача в оренду під офіси на 15 років за 56 400 дол. США/місяць
Чиста приведена вартість (NPV): -2 856 637,11 дол. США (при ставці капіталізації 4,7%)
Ризики: Незаповненість, неплатежі, підвищення витрат, регуляторні зміни.
Висновок: Здача офісів в оренду є **недоцільним**

Реєстрація речового права на земельну ділянку врегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV

Право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації, яку можна здійснити через ЦНАПи або нотаріусів. Для отримання земельної ділянки у власність чи користування необхідно звернутися до місцевої ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

До земельної ділянки багатоквартирного будинку належать:

- земля, на якій розміщено житловий будинок;
- земля, на якій знаходяться будівлі і споруди, що стосуються такого будинку;
- прибудинкова територія.

Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

- ЄДИНА ДЕРЖАВНА ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА (ЄДЕССБ)- підвищення прозорості, ефективності та боротьби з корупцією

- BIM (BUILDING INFORMATION MODELING) допомагає зменшити помилки, оптимізувати витрати та покращити координацію між учасниками проекту

- ВІРТУАЛЬНА ТА ДОПОВНЕНА РЕАЛЬНІСТЬ (VR/AR)-технології дозволяють створювати віртуальні тури по майбутніх об'єктах нерухомості

- Інтернет речей (IoT) дозволяє відстежувати стан будівельних матеріалів, контролювати умови на будівельному майданчику

- Автоматизація та робототехніка -дозволяє підвищити точність робіт, зменшити витрати та скоротити терміни будівництва

ВИСНОВКИ

1. Проведено аналіз нормативно-правових актів, які забезпечують прозорість, доступність та ефективність реєстраційних процедур, що сприяє захисту прав власників нерухомого майна та розвитку ринку нерухомості в Україні. Розглянуто законодавчі акти при реалізації девелоперських проектів в Україні: Земельний кодекс України, закони "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про Державний земельний кадастр" та інші.

2. Проведено аналіз науково-методичної літератури з питань девелопменту комерційних проєктів, практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації, щодо реалізації девелоперських проєктів, механізмів використання ініціативи мешканців ОСББ для оптимального використання існуючої забудови.

ВИСНОВКИ продовження

3. РОЗРОБЛЕНО ВАРІАНТИ МОЖЛИВОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ, ПРОРАХОВАНО НАЙДОЦІЛЬНІШИЙ РЕЗУЛЬТАТ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЄКТУ НА ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА 12, У М.КИЄВІ.

НАЙБІЛЬШ ДОЦІЛЬНИМ ВАРІАНТОМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЄКТУ Є ЗДАЧА В ПОДОБОВУ ОРЕНДУ НЕРУХОМОСТІ НА ПРОТЯЗІ 15 РОКІВ ЗА 114 400 ДОЛ. США/МІСЯЦЬ. ЦЕЙ ВАРІАНТ МАЄ НАЙВИЩУ ЧИСТУ ПРИВЕДЕНУ ВАРТІСТЬ (NPV) ТА ЗАБЕЗПЕЧУЄ СТАБІЛЬНИЙ ДОХІД ПРОТЯГОМ ТРИВАЛОГО ПЕРІОДУ, А ТАКОЖ ДАЄ МОЖЛИВІСТЬ ОТРИМАТИ ДОДАТКОВИЙ ДОХІД ВІД ПРОДАЖУ БІЗНЕС-ПРОЄКТУ, ПРИ ЦЬОМУ ІСНУЄ ЙМОВІРНІСТЬ ЗАЛИШИТИ ЗА СОБОЮ КЕЙС, ЯК УПРАВИТЕЛЬ БІЗНЕСУ ЗА ВИНАГОРОДУ У 20% ФІНАНСОВИМ РЕЗУЛЬТАТОМ ВІД ДОХОДУ ЗА ЗВІТНИЙ ПЕРІОД.

4. Право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації, яку можна здійснити через ЦНАПи або нотаріусів. Для отримання земельної ділянки у власність чи користування необхідно звернутися до місцевої ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

5. Визначено, що застосування цифрових технологій при розробленні даного проєкту, змінюють підхід до девелопменту нерухомості, роблячи процеси більш ефективними та прозорими, автоматизуючи процеси отримання дозволів та реєстрації майнових прав. Впровадження цієї системи сприяє розвитку будівельної галузі та захисту прав власників нерухомості.

ВДЯЧНИЙ ЗА УВАГУ!