

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями  
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру  
(назва кафедри)

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

на тему:

«Визначення доцільності і ефективності використання земельних ділянок  
під офісну нерухомість в Голосіївському районі м.Києва»

Гіжевський Олександр Володимирович  
(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

Рівень плагіату – \_\_\_\_\_  
Член експертної комісії з виявлення та  
запобігання академічного плагіату  
к.т.н., ст.викл. Литвиненко І.В. \_\_\_\_\_  
(підпис)

Київ 2023 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями  
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру  
(назва кафедри)

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри

**д.т.н., проф. Петраковська О.С.**

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ року

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

на тему:

«Визначення доцільності і ефективності використання земельних ділянок під  
офісну нерухомість в Голосіївському районі м.Києва»

Гіжевський Олександр Володимирович  
(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

Виконав: студент 6 курсу, групи ДВМм-  
22

Спеціальності

193 Геодезія та землеустрій

Спеціалізація "Девелопмент нерухомості"

Гіжевський Олександр Володимирович

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівник \_\_\_\_\_ Петраковська О.С.

(прізвище та ініціали)

**д.т.н., проф.**

(вчене звання, науковий ступінь)

*Ідентичність підтверджую*

Київ 2023 р.

# КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями

Кафедра: Землеустрою й кадастру

Освітній рівень: «Магістр за освітньо-професійною програмою»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація: Девелопмент нерухомості

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Декан факультету ГІСУТ

Нестеренко О.В.

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

## **ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

Гіжевський Олександр Володимирович

(прізвище, ім'я, по батькові)

Тема роботи. «Визначення доцільності і ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість в Голосіївському районі м.Києва»

затверджені наказом ректора КНУБА № №2729/2 від “14” листопада 2023 року

Керівник роботи Петраковська Ольга Сергіївна, д.т.н., проф.

Строк подання студентом роботи до захисту 4.12.2023

Зміст пояснювальної записки за розділами:

### **ЗМІСТ**

#### **РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

1.1. Законодавче регулювання набуття прав власності на земельну ділянку для будівництва офісної нерухомості

1.2. Законодавче регулювання будівництва офісної нерухомості

#### **РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА**

#### **РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

3.1. Характеристики об'єкту офісної нерухомості передбаченої для будівництва

3.2. Визначення критеріїв вибору земельних ділянок для розташування офісної нерухомості

3.3. Відбір земельних ділянок для розташування об'єкту офісної нерухомості за введеними критеріями

3.4. Розрахунок експертної грошової оцінки для обраної земельної ділянки

## **РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ**

4.1. Внесення даних про земельну ділянку до державного земельного кадастру

4.2. Реєстрація прав на земельну ділянку у Державному Реєстрі Речових Прав

### **ВИСНОВКИ**

Перелік використаної літератури

5. Графічний матеріал за розділами:

1. Титульний аркуш;

2. Мета, завдання, об'єкт та матеріал дослідження;

3. Склад земель житлової та громадської забудови;

4. Нормативно-правова база, що регулює процес набуття права власності на земельні ділянки житлової та громадської забудови;

5. Нормативно-правова база, що регулює процес отримання дозволу на будівництво;

6. Запроєктований об'єкт офісної будівлі;

7. Критерії підбору земельної ділянки;

8. Розташування обраних земельних ділянок;

9. Приклад земельних ділянки, що однозначно не підходять для розміщення офісної будівлі;

10. Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №1 за обраними критеріями;

11. Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №2 за обраними критеріями;

12. Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №3 за обраними критеріями;

14. Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №4 за обраними критеріями;

15. Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №5 за обраними критеріями;

16. Порівняння результатів оцінки ділянок за обраними критеріями;

17. Розташування запроєктованого об'єкту нерухомості на обраній ділянці;

18. Підключення запроєктованого об'єкту нерухомості до інженерних комунікацій;

19. Поняття та методологія експертної грошової оцінки земель;

20. Розрахунок експертної грошової оцінки земельної ділянки на якій планується розміщення офісної будівлі (без урахування земельних поліпшень);

21. Внесення даних до державного земельного кадастру в умовах воєнного стану;

22. Внесення даних про земельну ділянку до державного реєстру речових прав на нерухоме майно в умовах воєнного стану.

## 6. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	10.09.2023
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	10.09.2023-14.09.2023
3	Розробка розділу 1	14.09.2023-21.10.2023
4	Розробка розділу 2	21.10.2023-28.10.2023
5	Розробка розділу 3	28.10.2023-12.11.2023
6	Розробка розділу 4	12.11.2023-18.11.2023
8	Формулювання висновків	19.11.2023
9	Оформлення списку використаних джерел та додатків	25.11.2023
11	Попередній захист випускої роботи	

## 7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.			
Розділ 3.	к.т.н., ст. викл. Литвиненко Ірина Валентинівна		

8. Дата видачі завдання 20.06.2023\_\_\_\_\_

**Завідувач кафедри** \_\_\_\_\_  
( підпис ) ( прізвище та ініціали )

**Керівник проекту (роботи)** \_\_\_\_\_  
( підпис ) ( прізвище та ініціали )

**Студент** \_\_\_\_\_  
( підпис ) ( прізвище та ініціали )

**ЗМІСТ****РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ  
БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

- 1.1. Законодавче регулювання набуття прав власності на земельну ділянку для будівництва офісної нерухомості 10
- 1.2. Законодавче регулювання будівництва офісної нерухомості 20

**РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА  
28****РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ  
ОБ'ЄКТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ 37**

- 3.1. Характеристики об'єкту офісної нерухомості передбаченої для будівництва 37
- 3.2. Визначення критеріїв вибору земельних ділянок для розташування офісної нерухомості 41
- 3.3. Відбір земельних ділянок для розташування об'єкту офісної нерухомості за введеними критеріями 47
- 3.4. Розрахунок експертної грошової оцінки для обраної земельної ділянки 67

**РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ  
НА НЕЇ 81**

- 4.1 Внесення даних про земельну ділянку до державного земельного кадастру 81
- 4.2 Реєстрація прав на земельну ділянку у Державному Реєстрі Речових Прав 88

**ВИСНОВКИ 92**

- Перелік використаної літератури 93

<b>РЕЗЮМЕ</b> (summary) до атестаційної випускної роботи студента:		<b>Гіжевського Олександра Володимировича</b>	
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Визначення доцільності і ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість в Голосіївському районі м.Києва		
<i>Освітній ступень</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою та кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Спеціалізація</i>	Девелопмент нерухомості		
<i>Керівник</i>	д.т.н., проф. Петраковська О.С.		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	96	4	23
<i>Розділ 1</i>	Вивчення законодавчої бази у сфері створення нових об'єктів офісної нерухомості, земельного права, містобудівних умов та обмежень.		
<i>Розділ 2</i>	Дослідження ринку офісної нерухомості у м. Києві.		
<i>Розділ 3</i>	Аналіз земельних ділянок для розміщення об'єкту офісної нерухомості Визначені критерії вибору земельних ділянок для розташування офісної нерухомості. Проведено порівняння земельних ділянок для розташування офісної нерухомості. Розглянуто мету та методологію проведення експертної грошової оцінка та виконано		

	експертну оцінку за методом аналогів для обраної земельної ділянки, на якій запроектовано розміщення офісної будівлі.
<i>Розділ 4</i>	Державна реєстрація земельної ділянки та прав на неї, законодавство, умови та послідовність, взаємодія з державним кадастровим реєстратором, отримання документів.
<i>Висновки по роботі:</i>	Проведений комплекс робіт щодо формування критеріїв відбору земельних ділянок, на основі цих критеріїв була виконана суб'єктивна оцінка 7 земельних ділянок (п'яти – на яких можливе розміщення запроектованого об'єкта та двох – на яких ні в якому разі неможливо розміщення). На основі суб'єктивної оцінки була обрана земельна ділянка, на якій графічно було показано розміщення запроектованої будівлі а також схематично показано підключення основних інженерних комунікацій.
<b><u>Ключові слова:</u></b> Офісна нерухомість, критерії вибору, земельна ділянка	
<b><u>Keywords:</u></b> Office real estate, selection criteria, land plot	

## ВСТУП

**Актуальність теми:** Сталий розвиток територій та економічно-соціальний прогрес неможливі без планування з урахуванням соціально-економічних, політико-правових, функціонально-територіальних, екологічних та інших факторів і умов інвестиційного процесу. Також в Україні останнім часом відбулись суттєві зміни в структурі суб'єктів містобудівної діяльності і їх взаємозв'язків, а звідси - зміни акцентів і концепції містобудівного управління. Зокрема, складаються нові умови землекористування та розвитку міської території; змінюються цілі, мотивації, інтереси до питань містобудівного розвитку у суспільстві, а відтак зазнають змін і перерозподілу ролі, задачі й функції кожного з учасників процесу містобудівного розвитку.

**Мета дипломної роботи:** розглянути питання вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів офісної нерухомості, з урахуванням всіх чинників що на нього впливають та обґрунтувати теоретичні і науково-методичні основи розміщення об'єктів офісної нерухомості, на конкретному прикладі проекту офісної будівлі обрати оптимальне місцезонашування для нього, показати його підключення до існуючих інженерних мереж, виконати експертну грошову оцінку земельної ділянки на які планується розміщення будівлі.

**Об'єкт дослідження:** земельні ділянки, в межах Голосіївського району м. Києва.

**Предмет дослідження:** ринок нерухомості офісних приміщень та критерії, що впливають на найбільш ефективне розміщення офісних будівель.

**Методи дослідження:** Для досягнення поставленої мети дослідження і завдань даної роботи, було використано сукупність відповідних методів дослідження: системний підхід, структурний аналіз (правовий та нормативний), синтез, статистичний.

**Фактологічна основа роботи:** матеріали містобудівної документації (відкриті дані Генерального Плану м. Києва, схеми економіко-планувального

зонування, детальні плани територій), картографічні матеріали, а саме відкриті дані Публічної кадастрової карти, Карта рельєфу м. Києва, Карта ґрунтів м. Києва, Схема зупинок громадського транспорту), схеми існуючих мереж інженерних комунікацій м. Києва (електромереж, газо- та водопостачання), архітектурні плани запланованої для розміщення будівлі, нормативно-правові акти, що регламентують порядок набуття права власності на земельні ділянки для розміщення об'єктів офісної нерухомості, та ін.

**Наукова новизна:** формування критеріїв відбору земельних ділянок, для розміщення об'єктів офісної нерухомості. Аналіз на конкретному прикладі офісної будівлі основних аспектів відбору та розміщення, виявлення проблем при відборі.

**Практичне значення отриманих результатів:** отримання теоретичних та практичних знань у сфері девелопменту та містобудівного планування територій. Практичне застосування законодавчої нормативно-правової бази при пошуку земельної ділянки як розміщення об'єктів офісної нерухомості. Отримання досвіду у сфері девелопменту територій, з майбутнім використанням його у виробничій діяльності.

## *Розділ-1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ*

### 1.1. Законодавче регулювання набуття прав власності на земельну ділянку для будівництва офісної нерухомості

Перед тим як навести нормативно-правове забезпечення набуття прав власності на земельної ділянки під будівництво об'єкту офісної нерухомості необхідно визначити чим в першу чергу керуватись цільовим чи функціональним призначенням земельної ділянки.

Так відповідно до ст.1 Закону України «Про землеустрій»:

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства.

Усі землі за основним цільовим призначенням на такі категорії:

- 1) землі сільськогосподарського призначення;
- 2) землі житлової та громадської забудови;
- 3) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- 4) землі оздоровчого призначення;
- 5) землі рекреаційного призначення;
- 6) землі історико-культурного призначення;
- 7) землі лісгосподарського призначення;
- 8) землі водного фонду;
- 9) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

А функціональне призначення земельної ділянки – це вид використання земельної ділянки, визначений містобудівною документацією. У документах на земельну ділянку воно не зазначається.

Види функціонально призначення території детально описані відповідно до положень ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування

території» який визначає наступні види функціонального призначення територій:

Ж – житлові;

Р – ландшафтно-рекреаційні;

К – курортні;

ТР – транспортної інфраструктури;

ІН – інженерної інфраструктури;

В – виробничі;

КС – комунально-складські ;

СВ – сільськогосподарського призначення;

С – спеціальні;

ІК – історико-культурного призначення.

Тож необхідно визначити на який вид призначення земельної ділянки функціональний чи цільовий в першу чергу звертати увагу при наведенні нормативно-правової бази яка регламентує набуття прав власності.

Тобто задача аналізу нормативно-правових документів, що регламентують набуття права власності на земельну ділянку під будівництво офісного приміщення зводиться до аналізу нормативно-правової бази щодо набуття прав власності на земельну ділянку з цільовим призначенням «землі житлової та громадської забудови».

В даній роботі буде розглянуто три два набуття прав власності на земельні ділянки вищеназваного цільового призначення:

- 1. Купівлі земель державної чи комунальної власності через електронні торги або купівлі земельної ділянки на вторинному ринку.
- 2. Зміни цільового призначення земельної ділянки що перебуває у фактичному користуванні.

Оскільки тему даної роботи є визначення доцільності і ефективності використання земельних ділянок в Голосіївському районі м. Києва під офісну нерухомість, то також доцільно привести визначення категорії земель

житлової та громадської забудови відповідно до статті 38 Земельного Кодексу України : «До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування».

Як видно вище Земельний Кодекс надає Більш широкий перелік видів цільове призначення земельних ділянок у межах категорії земель «житлової та громадської забудови» надає додаток 59 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру» затвердженого постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року. Для зручності приведемо положення у вигляді схеми (рис.1.1).

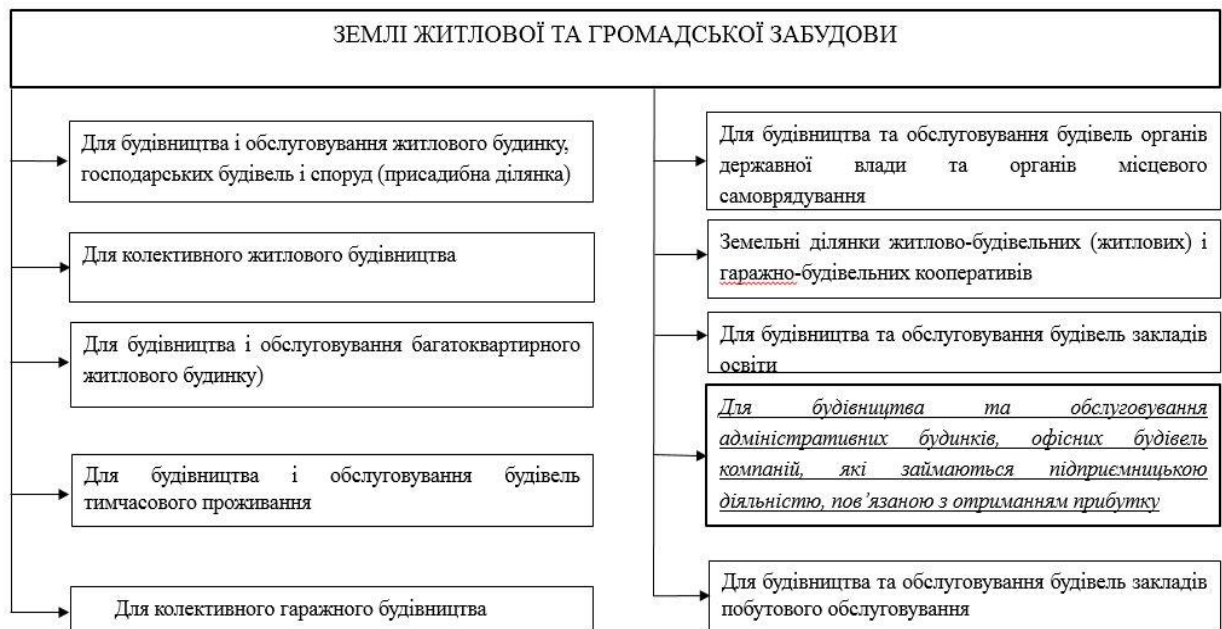


Рис.1.1. Класифікація цільового використання земель житлової та громадської забудови

Нормативно правова база що регламентує порядок купівлі земель державної чи комунальної власності через електронні торги та купівлі земельної ділянки на вторинному ринку

Порядок продажу або надання в оренду земель державної чи комунальної власності шляхом проведення електронних торгів шляхом визначає Земельний кодекс України і Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».

**Підготовка лотів до проведення земельних торгів** включає

а) виготовлення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);

б) державну реєстрацію земельної ділянки;

в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;

д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим, ніж розмір

орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків їх нормативної грошової оцінки;

є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

ж) визначення дати проведення земельних торгів.

У разі якщо право власно на земельну ділянку набувається шляхом її купівлі на вторинному ринку, то до нормативно-правової бази що регулює даний правочин можна віднести Земельний Кодекс України, а саме його ст. 132 надає склад та необхідний зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки.

Угоди відповідно до ст.132 вищеназваного документу повинні містити:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Також юридичні аспекти здійснення правочину з купівлі-продажу земельних ділянок регламентуються «Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» затвердженим Наказом Міністерства Юстиції України №296/5 від 22.02.2012 року. Наприклад відповідно до 7 глави 1 Розділу вищезазваного документу надається перелік відомостей і документів, необхідних для вчинення нотаріальної дії, а саме - «при посвідченні правочинів майнового характеру нотаріусом у текстах правочинів зазначаються:

- для фізичних осіб – реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті) за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків;
- для юридичних осіб – код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України або податковий номер. На підтвердження наявності номера (коду) нотаріусу подається відповідна довідка чи витяг або фотокопія сторінки паспорта з даними про реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру, фотокопія якої (якого) долучається до примірника правочину, який залишається у справах нотаріуса».

А відповідно до глави 2 розділу «Порядок вчинення окремих видів нотаріальних дій» -право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів:

- ❖ нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором;
- ❖ свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів);
- ❖ свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності;
- ❖ державним актом на право власності на земельну ділянку;
- ❖ свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя;
- ❖ договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно;
- ❖ договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ);
- ❖ іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки;
- ❖ рішенням суду;
- ❖ договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо.

Розглянемо другий випадок набуття права власності на земельну ділянку - коли земельна ділянка вже перебуває у фактичному користуванні, але має інше цільове призначення.

Починаючи з 24.07.2021 р. в Україні суттєво змінилась процедура зміни цільового призначення земельної ділянки. Це відбулось в зв'язку з набранням чинності Законом України від 17.06.2020 № 711-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Вищеназваний законом викладає ст. 20 Земельного кодексу України викладена в новій редакції. У чому полягають нововведення розглянемо далі.

Стаття 20 Земельно Кодексу України регулює загальний порядок зміни цільового призначення земельних ділянок. Отже, встановлений нею порядок розповсюджується на зміну цільового призначення всіх земельних ділянок, а не лише сільгосппризначення. Зауважимо, що для земель сільгосппризначення нею встановлені певні особливості. Спочатку коротко розглянемо основні новації,

Хто приймає рішення. Згідно із новим порядком зміна цільового призначення здійснюватиметься:

1. за рішенням Верховної Ради АРК, Рада міністрів АРК, органів виконавчої влади та місцевих рад – щодо земельних ділянок державної та комунальної власності згідно із повноваженнями вказаних органів, закріпленими у ст. 122 ЗКУ;

2. власниками земельних ділянок приватної власності – на підставі їхньої заяви;

3. за ініціативою землекористувачів, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію (далі – землекористувачі) – щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій:

а) земель житлової та громадської забудови;

б) земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

в) земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача.

Порядок зміни цільового призначення за новою процедурою:

1.Отримання Витягу з містобудівної документації у місцевому органі виконавчої влади, який відповідає за містобудування та архітектуру.

2.Укладення договору із землепорядною організацією.

3. Землевпорядник на підставі Витягу формує в особистому електронному кабінеті системи Держгеокадастру заявку на зміну цільового призначення.

4. Кадастровий реєстратор вносить зміни до Кадастру, видає Витяг з ДЗК.

Основні умови спрощеної зміни цільового призначення земельних ділянок:

1. Земля знаходиться в межах функціональної зони, яка включена до Генерального плану або Плану просторового розвитку території.

2. Відомості про функціональну зону внесені до Земельного кадастру.

Для зручності сприйняття наведемо всю вищезазначену нормативно-правову базу для кожного із двох розглянутих випадків (а також для випадка безоплатної передачі у приватну власність земель державної чи комунальної власності) набуття права власності на земельну ділянку житлової та громадської забудови у вигляді блок-схем (рис.1.2, рис.1.3, рис.1.4).



Рис.1.2. Основна нормативно-правова база при набутті прав на земельну ділянку шляхом отримання її безоплатно із земель державної чи комунальної власності

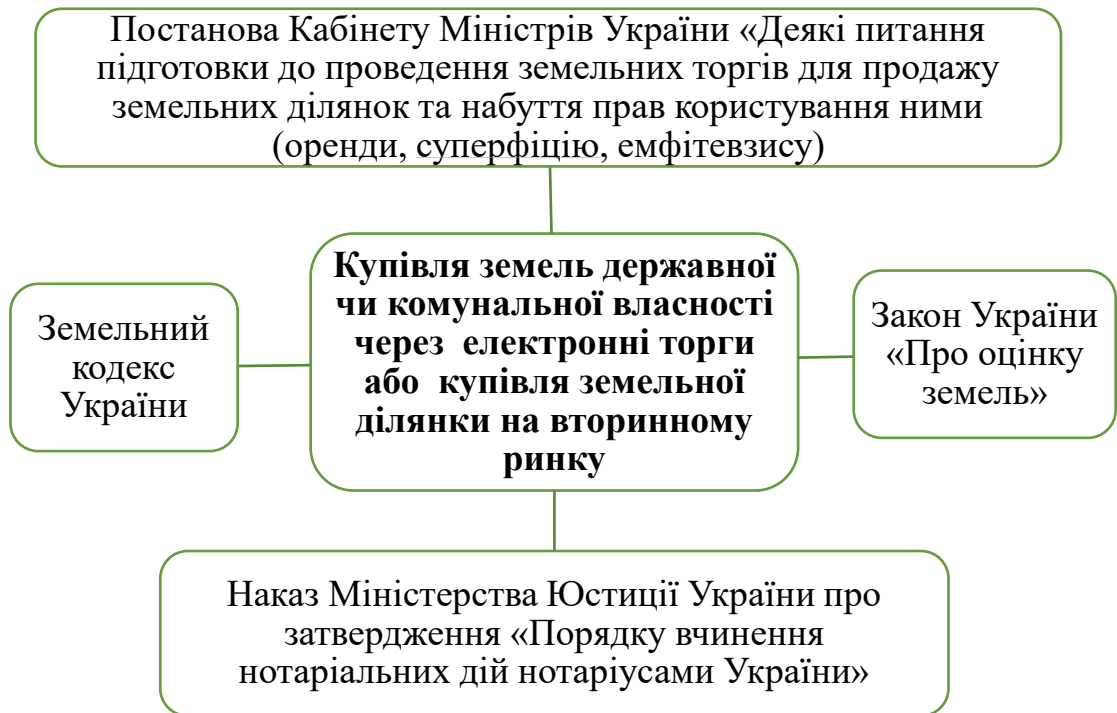


Рис.1.3.Основна нормативно-правова база при набутті прав на земельну ділянку шляхом купівлі

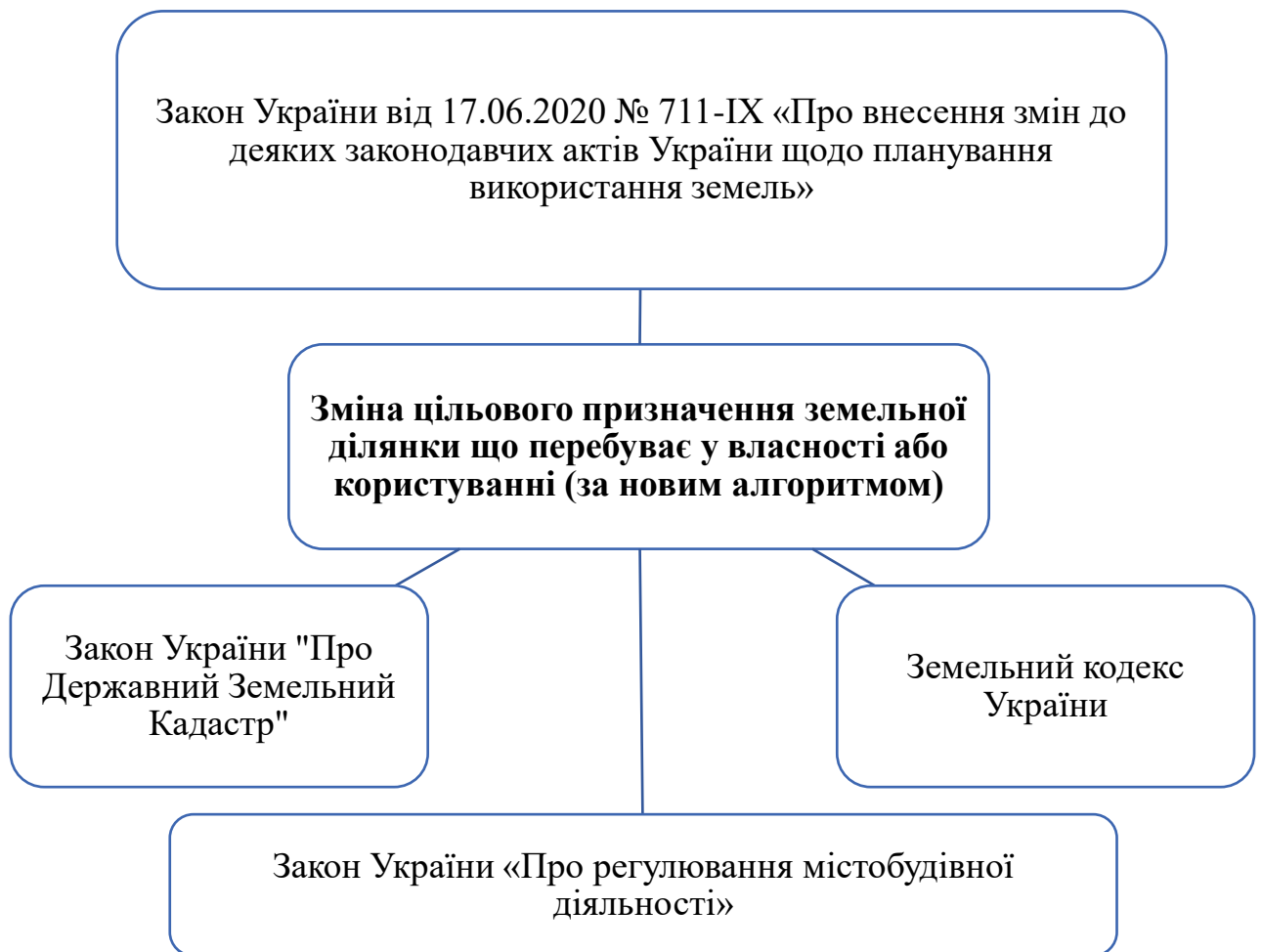


Рис.1.4.Основна нормативно-правова база при набутті прав на земельну ділянку потрібної категорії шляхом зміни цільового призначення ділянки що перебуває у власності

## 1.2. Законодавче регулювання будівництва офісної нерухомості

В даному розділі буде розглянуто нормативно-правову базу яку необхідно врахувати при будівництві об'єкта офісної нерухомості. В першу чергу необхідно визначити до якого класу можливих наслідків відноситься наш об'єкт нерухомості. Відповідь на це питання надає ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)». Відповідно до п.4.5.вищеназваного документу характеристики можливих наслідків відмови

об'єкта є підставою для класифікації об'єктів за трьома класами наслідків (відповідальності):

- незначні наслідки — СС1;
- середні наслідки — СС2;
- значні наслідки — СС3.

Характеристики є загальними та обов'язковими для об'єктів і не залежать від їхнього функціонального призначення. Якщо для об'єктів певного функціонального призначення визначення наслідків відмови потребує використання не тільки характеристик, зазначених у таблиці 1.4, то може бути застосовано додаткові характеристики, регламентовані відповідними будівельними нормами або нормативними документами, зокрема й галузевими.

Клас наслідків (відповідальності) об'єкта	Характеристики можливих наслідків відмови об'єкта				
	Можлива небезпека, кількість осіб			Обсяг можливого економічного збитку, м.р.з.п.	Припинення функціонування лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж, рівень
	Для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті	Для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті	Для здоров'я і життя людей, які перебувають зовні об'єкта		
СС3 — значні наслідки	Понад 400	Понад 1 000	Понад 50 000	Понад 50 000	Загальнодержавний
СС2 — середні наслідки	Понад 50 до 400 включно	Понад 100 до 1 000 включно	Понад 100 до 50 000 включно	Понад 2 500 до 50 000 включно	Регіональний, місцевий
СС1 — незначні наслідки	До 50 включно	До 100 включно	До 100 включно	До 2 500 включно	Об'єктовий

**Примітка.** Мінімальний розмір заробітної плати (м.р.з.п.) щорічно встановлюють у Державному бюджеті України на поточний рік.

Таб.1.4.Класифікація об'єктів за можливими наслідками

Під час підрахунку кількості осіб, здоров'ю та життю яких може загрозувати небезпека, вважають, що на об'єкті постійно перебувають люди, якщо вони перебувають там 8 год та більше на добу та не менше ніж 150 днів на рік (загалом не менше ніж 1 200 год за рік).

Так відповідно то таб.1.4. об'єкти офісної нерухомості відносяться до класу відповідальності СС2.

Процедура отримання дозвільних документів на будівництво наступна:

- отримання містобудівних умов і обмежень;
- отримання технічних умов;
- розробка проектної документації та проведення її експертизи ;
- отримання дозволу на будівництво (ДІАМ).

Розглянемо процедуру по пунктам з вказанням нормативно-правової бази, що регламентує кожний з них.

**Містобудівні умови та обмеження** - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією. Поняття, склад , підстава їх отримання та виконавчі органи у сфері містобудування та архітектури відповідальні за їх видачу прописані у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Випадки коли містобудівні умови не потрібно отримувати вказує наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються».

Містобудівні умови та обмеження містять:

1. назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта;
2. інформацію про замовника;

3. відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні;
4. гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах;
5. максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
6. максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);
7. мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;
8. планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорнюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);
9. охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.

**Технічні умови** - це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікації. Загальні вимоги для отримання Технічних умов надає ст.30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Технічні умови повинні відповідати законодавству, містити достовірну інформацію та обґрунтовані вимоги до об'єктів будівництва, а також відповідати намірам заявника щодо забудови земельної ділянки. У технічних умовах враховується, що місце приєднання інженерних мереж замовника до

магістральних чи інших інженерних мереж розташовується на межі земельної ділянки замовника або за його згодою на території такої земельної ділянки.

**Проектна документація** - затвержені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва (відповідно до ст.1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Порядок розроблення, склад та зміст проектної документації визначає відповідно «Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» затверджений наказом МінРегіонБуду України № 45 від 16.05.2011

Проектна документації підлягає експертизі і проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування .

Обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів, які:

1. за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, - щодо додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

2. споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, - в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд;
3. споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, якщо їх кошторисна вартість перевищує 300 тисяч гривень, - щодо кошторисної частини проектної документації;
4. підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України "Про оцінку впливу на довкілля" в частині врахування результатів оцінки впливу на довкілля.

**Дозвіл на будівництво об'єкту** - офіційний документ, що дозволяє проведення підготовчих і будівельних робіт замовнику об'єкта та його підряднику. Дозвіл на будівельні роботи є обов'язковим документом для кожного суб'єкта, який має намір виконувати будівельні роботи, а саме: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт. Надання дозволу регламентується відповідно до ст. 37 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та п.28 Постанови КМУ №466 "Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт".

Для отримання дозволу подається заява, до якої додаються:

1. копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;
2. копія розпорядчого документа щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у разі здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності (замість копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою);

3. проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку;
4. копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або згода його власника (співвласників), засвідчена у встановленому законодавством порядку, на проведення будівельних робіт у разі здійснення реконструкції, реставрації чи капітального ремонту;
5. копії документів про призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, та осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд;
6. інформація про інженера-консультанта (у разі його залучення);
7. інформація про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати;
8. результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Для візуальної зручності сприйняття нормативно-правова база приведена вище в цьому розділі буде показана у вигляді блок-схеми (рис.1.5).

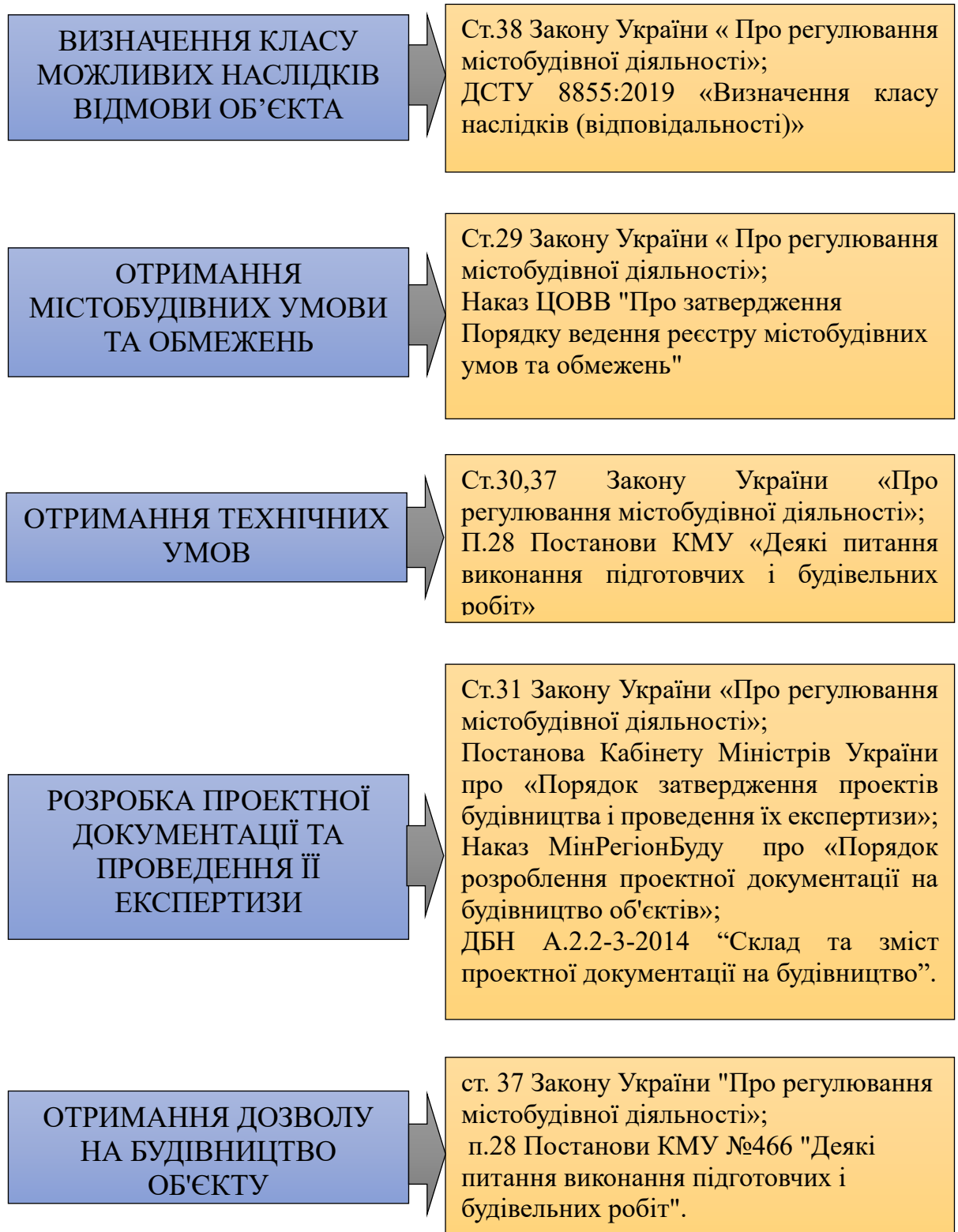


Рис.1.5 Нормативно-правова база порядку отримання дозволу на будівництво

## РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА

В рамках написання даної роботи було знайдено матеріали дослідження ринку офісної нерухомості за перше півріччя 2023 року проведене компанією CBRE Ukraine (CBRE зі штаб-квартирою в Лос-Анжелесі є найбільшою у світі консалтинговою та інвестиційною компанією у сфері комерційної нерухомості, дохід якої у 2020 році становив \$23,8 млрд. Згідно з рейтингом Fortune, CBRE входить до списку 500 найбільших у світі компаній).

Відповідно до нього основні показники ринку:

- Орендна активність ринку складає ~ 70000 пропозицій або +51% відповідно до показників 01.01.2023 р.;
- Площа нових пропозицій на ринку ~ 13 300 м. кв. або -86% відповідно до показників 01.01.2023 р.;
- Загальна площа валового поглинання (кількість зайнятих площ на ринку) складає ~ 61 000 м.кв.;
- Вакантність ( відношення вільних площ об'єктів до загальної орендної площі) пропозицій складає 26,04% або +0,4 п.п. відповідно до показників 01.01.2023 р.;
- Загальна площа пропонованих об'єктів ~ 2,2 млн. млн.м.кв. або +1 п.п. відповідно до показників 01.01.2023 р.;
- Прайм показник орендної ставки складає 21\$/ м.кв.

Графічно динаміка ринку офісної нерухомості за перше півріччя 2023 року показано на рис.2.1.

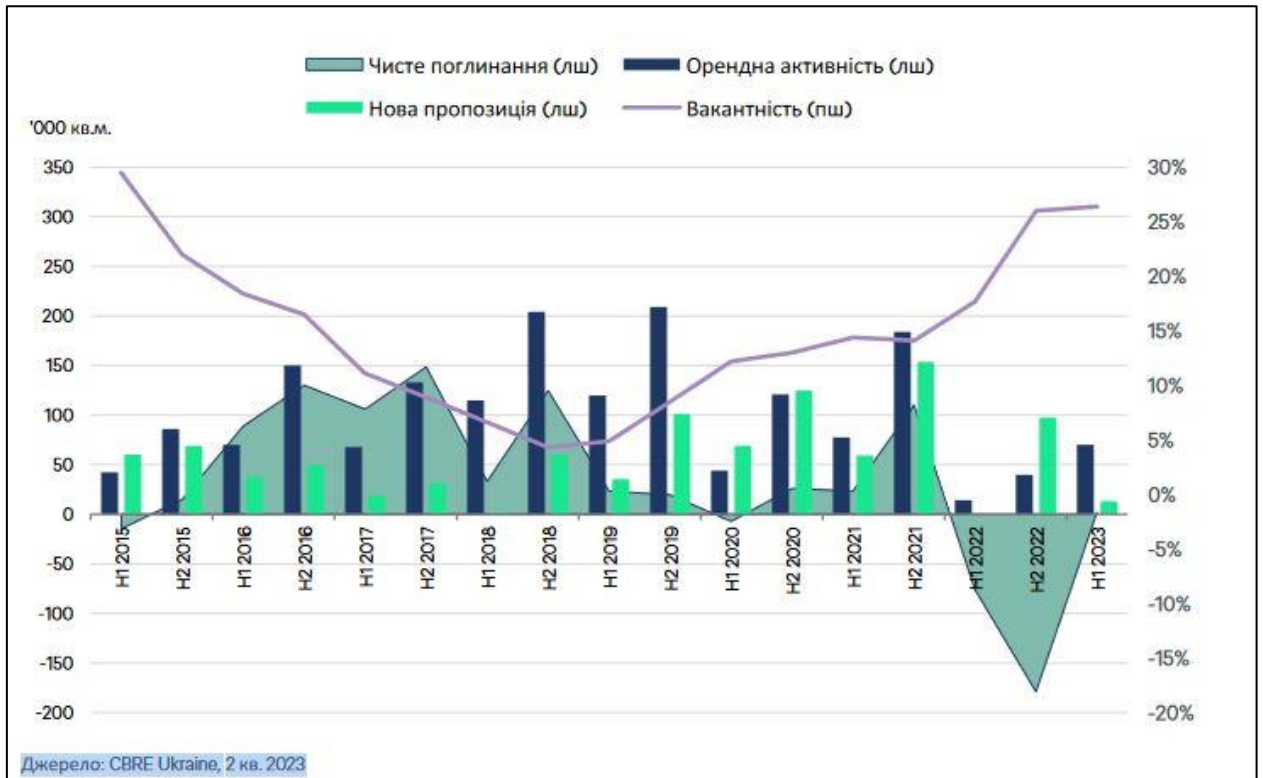


Рис.2.1.Графік пропозиції, попиту та вакантності ринку офісної нерухомості м. Києва за перше півріччя 2023 року

#### Огляд ринку офісної нерухомості Києва

- ❖ Ринок комерційної нерухомості продовжує демонструвати стійкість, оскільки бізнес поступово адаптувався до викликів воєнного часу
- ❖ Орендарі активно впроваджують стратегії покращення якості офісних приміщень, користуючись сприятливою ринковою кон'юнктурою
- ❖ У першому півріччі 2023 року було введено в експлуатацію лише одну невелику офісну будівлю, а загальний обсяг офісної нерухомості з початку року залишився практично незмінним на рівні 2,1 млн кв.м
- ❖ До кінця року очікується до виходу на ринок 42 000 кв.м нових офісних площ, з урахуванням можливих затримок та перенесень
- ❖ Середній рівень вакантності стабілізувався на рівні 26,4% (+0,4% п.п. з початку року)

❖ Продовжують надаватися спеціальні орендні пропозиції на індивідуальній основі, такі як знижки, відстрочки платежів та короткострокові періоди без орендної плати

#### Аналіз попиту на ринку офісної нерухомості

В умовах економічної невизначеності, пов'язаної з війною, ринок нерухомості продемонстрував багатообіцяючу динаміку в перші шість місяців 2023 року. Бізнес адаптувався до викликів воєнного часу: компанії, що залишилися в Україні, вжили активних заходів для адаптації, а ті, що переїхали за кордон, здебільшого завершили перехідний період.

Орендарі все активніше вивчали можливості модернізації офісних приміщень без додаткових витрат. Орендна активність продовжила позитивну тенденцію першого кварталу 2023 року, і на кінець першого півріччя обсяг валового поглинання сягнув близько 61 000 кв.м (+74 п.п. з початку року). Приблизно 15% обсягу орендних угод припадало на продовження та перепідписання існуючих договорів.

Незважаючи на те, що бізнес пристосувався до реалій воєнного часу, а індекс ділових очікувань вперше за час війни зріс до 104,5%, оренда офісних площ залишалася стриманою, а переїзди домінували в структурі угод (76%). Увага орендарів, що переїжджали, була спрямована переважно на нові об'єкти класу А та вищий сегмент класу В з вигідними умовами оренди.

Структура поглинання за індустріями залишилася в цілому такою ж, як і в попередні роки, де сектор ІТ та телекомунікацій лідирував з часткою близько 48% (+12 п.п. з початку року, рис.2.2).



Рис.2.2.Графік орендної активності за індустріями за перше півріччя 2023 р.

Державний сектор та неурядові організації, однак, значно збільшили свою частку до 25% (+11 п.п. з початку року) з початку війни, оскільки багато організацій розширили свою діяльність в країні(рис.2.2).

Водночас, сектор фармацевтики та медицини зменшив свою частку до 5% (-26 п.п. з початку року),так як основні гравці галузі забезпечили свої потреби в офісних приміщеннях, продовживши існуючі договори оренди протягом 2022 року.

Найбільшою угодою в першому півріччі 2023 року стала оренда однією з найбільших українських ІТ-компаній приблизно 16 500 кв.м в офісній будівлі на вул. Оленівській, 23. Проте, середній розмір орендованих угод коливався в межах 600 - 2 000 кв.м.

Серед інших помітних угод – переїзд української урядової організації (5 500 кв.м) до кампусу Unit.City B6, оренда міжнародною організацією офісу у БЦ Varoque (3 100 кв.м), а також переїзд ІТ-компанії до офісу площею 3 000 кв.м у новозбудованій другій черзі БЦ Gradient.

## Аналіз пропозиції на ринку офісної нерухомості

У першому півріччі 2023 року було введено в експлуатацію лише одну невелику офісну будівлю Unit.City B4 (13 200 кв.м). Таким чином, загальний обсяг конкурентних офісних площ залишився майже незмінним на рівні 2,22 млн кв.м. Девелоперська активність в офісному сегменті знизилася, а обсяг офісних площ, що перебувають на стадії будівництва, зменшився. Очікується, що у 2П 2023 буде введено в експлуатацію близько 42 000 кв.м у чотирьох бізнес-центрах. Так, БЦ Twelve (14 000 кв.м) та БЦ Heritage (16 790 кв.м) складають 73% нової пропозиції, хоча не виключено, що затримки в їх будівництві можливі.

Повномасштабна війна залишила на ринку численні об'єкти з незавершеним будівництвом. Разом з тим, кілька офісних проектів, спочатку запланованих до завершення у 2023 році, були призупинені щонайменше до 2024 року. Варто зазначити, що у 2022 році не було зафіксовано жодного нового девелоперського проекту, і малоімовірно, що вони будуть зафіксовані до кінця 2023 року (рис.2.3). Отже, протягом наступних 2-3 років обсяг офісної нерухомості може зрости лише за умови перезапуску призупинених девелоперських проектів.

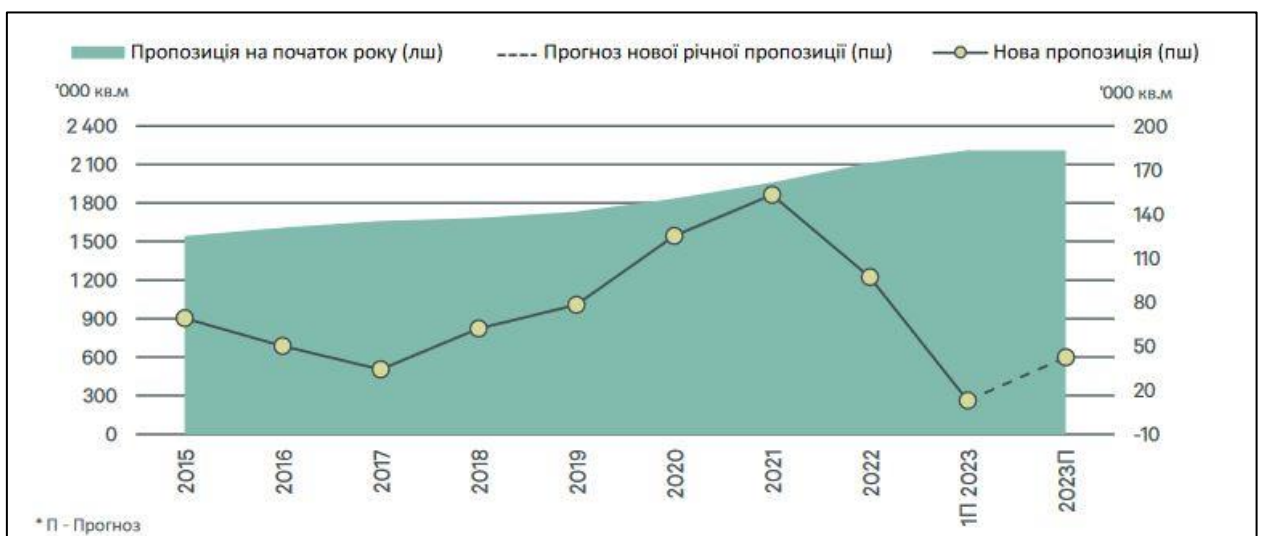


Рис.2.3 Динаміка площ нових офісних пропозицій за 2022-2023 р.

## Вакантність та орендні ставки

Станом на кінець першого півріччя 2023 року вакантність на ринку офісної нерухомості становила 26,4%, незначно збільшившись на 0,4 п.п. з кінця 2022 року. Починаючи з 1 кварталу 2023 року, обсяг вакантних площ ефективно збалансовувався обсягом поглинутих площ, що призвело до певної рівноваги між попитом і пропозицією, вперше з початку повномасштабного вторгнення. Однак ринок все ще недостатньо стабільний, і будь-яке подальше погіршення безпекових чи економічних умов може призвести до того, що він набуде більш негативних значень.

Розглядаючи розподіл вакантних площ за класами, рівень вакантності в класі В (28%) залишається вищим, ніж в класі А (24%), особливо в нижньому сегменті (рис.2.4). Вищий рівень вакантності в класі А пояснюється значним притоком нової пропозиції в цьому сегменті протягом 4 кварталу 2022 року, тоді як в існуючих об'єктах преміум класу вакантність залишиється на тому ж рівні, що й раніше.



Рис.2.4 Співвідношення між величиною вакантності та нової пропозиції за класами

Така динаміка свідчить про попит на якісні приміщення за зниженими орендними ставками, особливо з огляду на те, що багато орендарів віддають перевагу зменшенню офісних площ.

У той же час, орендні ставки в офісних приміщеннях класу А та В у Києві майже не змінилися за останні шість місяців і коливалися в діапазоні \$18-26/кв.м/місяць та \$8-18/кв.м/місяць відповідно.

Ефективна орендна ставка на прайм об'єкти не змінилася і становить \$21 за кв.м/місяць, оскільки не було зафіксовано нових великих угод оренди в цьому сегменті (рис.2.5). Продовжували надаватися спеціальні пропозиції на індивідуальній основі, зокрема, знижки, відстрочки платежів і короткострокові періоди без орендної плати.



Рис.2.5 Динаміка співвідношення прайм орендної ставки та вакантності

Проте, зважаючи на тривалий період військових дій, наразі переважає практика фіксації найбільш вигідних орендних умов до закінчення воєнного стану з можливістю їх перегляду та коригування до післявоєнного ринкового рівня. Однак орендодавці демонструють високу гнучкість і готовність адаптуватися до потреб орендарів, що насамперед зумовлено значним рівнем вакантності та необхідністю утримувати і, де це можливо, залучати нових орендарів.

## Інвестиції

Впродовж першого півріччя 2023 року інвестиційні настрої змінилися з режиму очікування на режим обережного вивчення, при цьому поки що не було зафіксовано жодної помітної угоди воєнного часу.

Єдина активність спостерігалася в сегменті невеликих приватних угод із вартістю до \$1 млн за об'єкт. У результаті в першому півріччі 2023 року загальний обсяг інвестицій у комерційну нерухомість Києва сягнув приблизно \$40 млн, подвоївшись з початку року. Лише 20% угод було укладено в офісному секторі, що свідчить про різноманітність інвестиційного попиту. Крім того, помітно зросла активність компаній, які розглядають можливість придбання нерухомості для власного використання, з фокусом на заході України та поблизу Києва

## Прогноз

Прогнозується, що економічна активність компаній, які продовжують працювати в Україні, помірно покращить загальне бізнес-середовище в Києві та західних регіонах країни. Незважаючи на постійний ризик обстрілів та відтік робочої сили, більшість українських бізнесів продовжують свою діяльність, постійно адаптуючись до поточних викликів.

Однак повне відновлення попиту на офісні приміщення залежить насамперед від припинення бойових дій. Відповідно, очікується, що попит з боку орендарів залишатиметься в режимі повільного відновлення до кінця року, з можливим посиленням протягом року.

Ймовірно, тенденція до скорочення кількості завершених проєктів збережеться протягом 2023 року, а річний обсяг нової пропозиції навряд чи перевищить 42 000 кв.м.

Передбачається, що позитивні ознаки відновлення попиту разом зі зменшенням обсягу нової пропозиції призведуть до зниження середньоринкової вакантності у другому півріччі 2023 року і в 2024 році.

Скорочення вакантних площ, ймовірно, почнеться з офісних приміщень класу А та вищого класу В.

Попри війну, що триває, багато компаній, що працюють в Україні, починають переходити до довгострокового планування. Деякі з цих гравців роблять вибір на користь укладання довгострокових договорів оренди, розрізняючи воєнний і післявоєнний періоди, з терміном оренди до 7 років.

Однак довгострокові угоди, швидше за все, залишатимуться радше винятком, аніж нормою, і до закінчення війни на ринку домінуватимуть короткострокові рішення.

## РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ

### 3.1. Характеристики об'єкту офісної нерухомості передбаченої для будівництва

В даному підрозділі буде надано характеристики запроєктованої офісної будівлі. Для цього був виконаний аналіз пропозицій проектів у вільному доступі мережі інтернет від різних архітектурних бюро. В його результаті ми зупинилися на проекті офісної будівлі ВС-200 від київського архітектурного бюро «Территория». Проект цієї будівлі розроблявся для ділянки невеликих габаритів, тому перший рівень будівлі віддано під 12 паркомісць. Зовнішній вигляд будівлі проекту ВС-200 наведено на рис.3.1. та рис.3.2.



Рис.3.1. Рендер фасаду будівлі проекту ВС-200



Рис.3.2. Рендер торцю будівлі проекту ВС-200

Характеристики офісної будівлі проекту ВС-200 наведемо нижче:

- ✓ Загальна площа – 800 м.кв.;
- ✓ Кількість поверхів – 4;
- ✓ Площа забудови – 243 м.кв;
- ✓ Матеріал стін – керамзітобетон із блоку 600x400x200(h) мм з утепленням мінераловатним утеплювачем і вентиляваним фасадом із керамогранітної плитки .Перекриття – монолітні залізобетонні. Балки покриття – монолітні залізобетонні.
- ✓ Фундаменти – монолітні залізобетонні.

Покрівля будівлі – пласка з внутрішнім організованим водостоком з покриттям покрівельною мембраною, утепленням екструдованим пінополістиролом та основою з монолітного перекриття.

Поверхові плани будівлі проекту ВС-200 наведено на рис.3.3.,рис. 3.4, рис. 3.5та рис. 3.6.

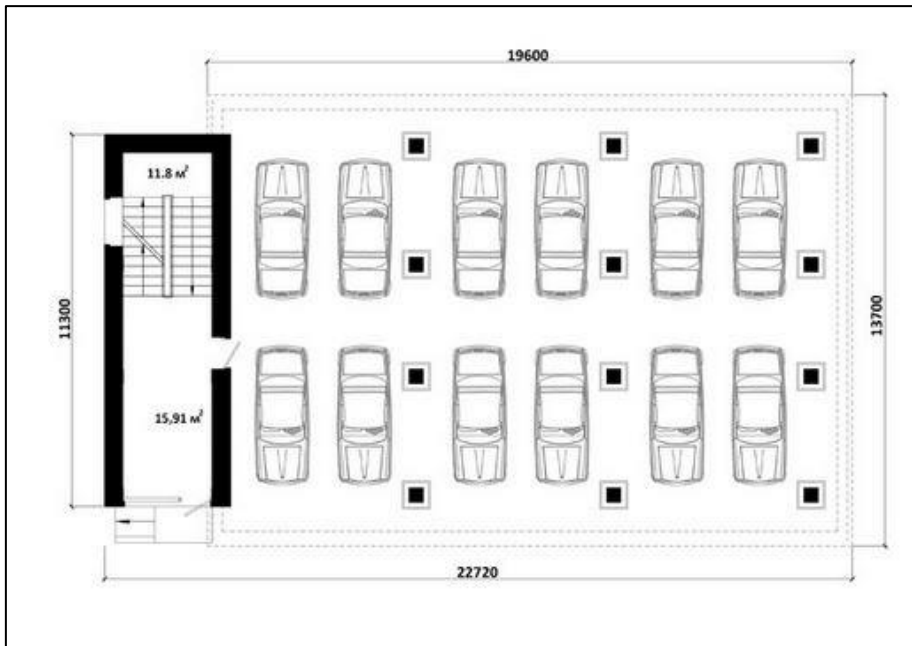


Рис. 3.3. План першого поверху

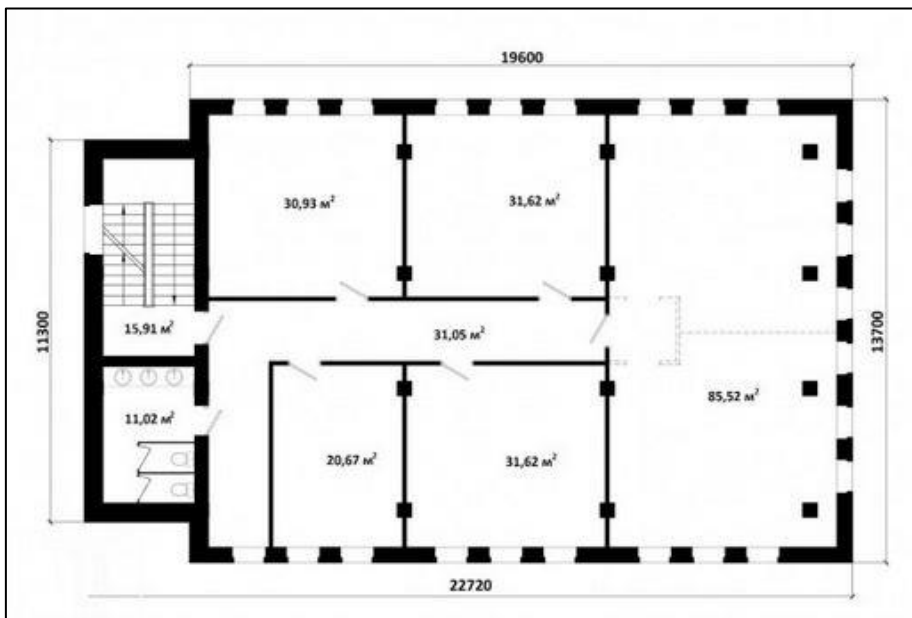


Рис. 3.4. План другого поверху

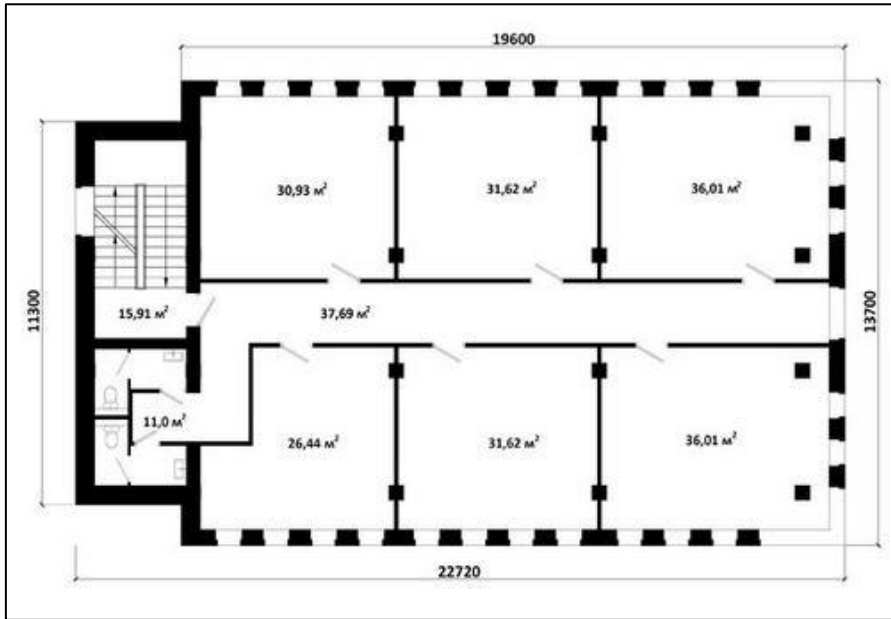


Рис. 3.5. План третьего поверху

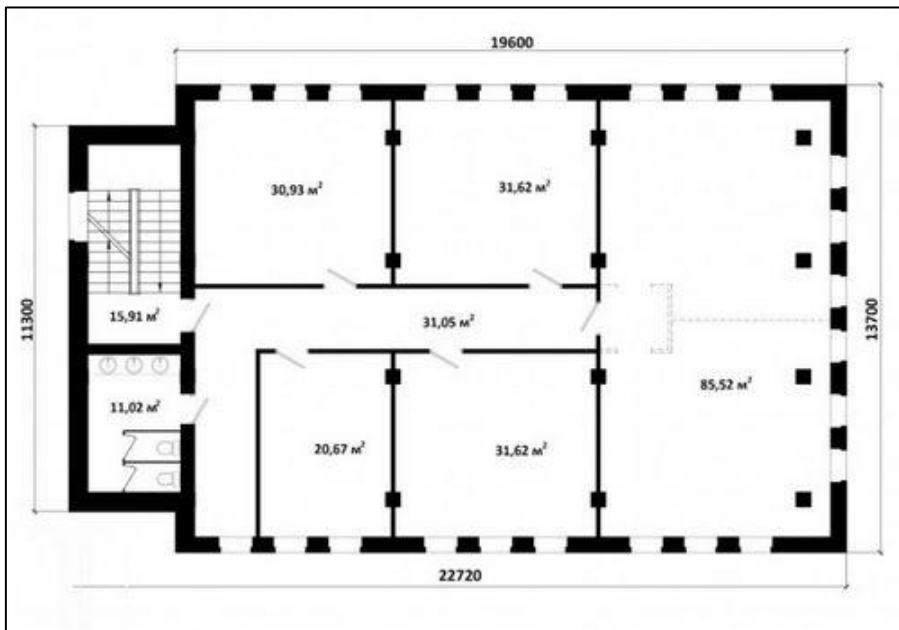


Рис.3.6. План цокольного поверху

### 3.2. Визначення критеріїв вибору земельних ділянок для розташування офісної нерухомості

В даному підрозділі необхідно сформулювати критерії за якими буде здійснюватися відбір земельних ділянок під розміщення офісної будівлі проекту ВС-200. Розглянемо фактори відбору детальніше.

#### Цільове призначення земельної ділянки

Цільове призначення земельної ділянки має відповідати виду запланованого використання або не мати заборони на його зміну.

В нашому випадку ідеальним цільовим призначенням є категорія «Землі житлової та громадської забудови», та тип використання земельної ділянки в межах категорії - Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (код 3.10 згідно Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок - додатку №59 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру»).

Хоча використання земельної ділянки в тому числі будівництво на земельній ділянці об'єкта, не за переважним видом використання (встановленим кодом Класифікатору) , а за супутнім, не є порушенням, відповідно до рішення Верховного суду від 15.05.2020 у справі № №809/1882/16.

#### Право власності на земельну ділянку, тип його набуття

У першому розділі було розглянуто три шляхи набуття права власності на ділянку: викуп земельної ділянки державної чи комунальної власності через електронні торги та купівля ділянки на вторинному ринку, безоплатна передача у приватну власність земель державної чи комунальної власності та зміна цільового призначення земельної ділянки, що перебуває у власності чи користуванні.

В нашому випадку ідеальним випадком набуття права власності є викуп земельної ділянки державної чи комунальної власності через електронні торги чи на вторинному ринку.

#### Розташування земельної ділянки

Фізичні характеристики земельної ділянки виконують вирішальну роль у визначенні того, чи годиться ділянка для будівництва. Порівняно правильні параметри (пропорційна ширина і довжина) і вдале місцезнаходження ділянки – те, на що потрібно зважити найперше, обираючи землю під забудову.

Ідеальним місцезнаходженням у нашому випадку будемо вважати найближче до загальноміських центрів Голосіївського району м.Києва.

#### Площа земельної ділянки

Земельну ділянку обирають за площею, виходячи з площі майбутнього будинку та того, що на ній має розміщуватися. В містобудуванні існує неформальне правило, що ідеальним є співвідношення площі ділянки до площі будинку у пропорції 10:1.

В нашому випадку для офісної будівлі з площею забудови 243 м.кв (округлюємо до 0,02 га) ідеальною буде земельна ділянка площею не менше 0,2 га та не більше 0,3 га.

#### Правильна геометрична форма та рельєф місцевості

Земельна ділянка під будівництво повинна бути рівною. Адже зведення житла на схилі, якщо він не мінімальний і його неможливо зарівняти додатковим насипом і утрамбуванням ґрунту, небезпечно: є ризики, що під будівельним навантаженням стрімкий схил може зсунутися. Окрім того, дістатися до похилої місцевості значно складніше.

Земельний наділ під забудову має володіти правильними формами. Ширина і довжина ділянки мають бути пропорційними і за формою наближатися до чотирикутника. Надто вузька, зате довга територія чи навпаки, логічно, не буде придатною для забудови.

Ідеальною формою у нашому випадку буде пласка, або з невеликим ухилом (0-3%), прямокутна ділянка з співвідношенням сторін 1:1 – 1:2.

### Наявність під'їздних доріг та їх тип

Під час вибору землі для зведення на ній житла необхідно проаналізувати доступність земельної ділянки: який до неї початковий заїзд та чи можна у подальшому прокласти туди асфальт або ж вимостити дорогу з іншого матеріалу. Також важливо визначити тип під'їздних доріг. У відповідності до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» приймається класифікація наведена у табл.3.1.

Таблиця 3.1.

### Класифікація вулиць та доріг населеного пункту

Група поселень	Категорія вулиць і доріг	Розрахункові швидкості руху, км/год.	Ширина смуги руху, м	Кількість смуг проїзної частини	Найбільший поздовжній ухил, ‰	Найменші радіуси кривих у плані, м	Ширина тротуару, м
<b>Магістральні вулиці й дороги:</b>							
Найзначніші, значні, великі міста	Загальномісь-кого значення, безперервного руху	100	3,75	6-8	40	500	4,5
	те ж регульованого руху	80	3,75	4-6	50	400	3,0
	районного значення	70	3,75	4-6	60	250	2,25
Великі міста	Загальноміського значення	80	3,75	4-6	60	400	3,0
	районного значення	60	3,75	2-4	60	250	2,25
Середні, малі міста	магістральні вулиці /дороги/	60	3,75	2-4	60	250	2,25
<b>Вулиці й дороги місцевого значення</b>							
Усі групи поселень	житлові вулиці	40	3,75	2	70	125	1,5
	дороги в промислових комунально-складських зонах	40	3,75	2	60	250	1,5
	проїзди	30	3,5	1-2	80	30	0,75
	пішохідні вулиці та дороги	4	0,75	2-6	60	-	-
	велосипедні доріжки	30	1,50	1-2	40	50	-

В залежності від типу вулиць та доріг знаходиться величина швидкість руху транспортних засобів та пасажиропотік, що в свою чергу пливає на рівень шуму.

Ідеальним значення у нашому випадку буде наявність під'їздної дороги місцевого значення з твердим покриттям ( через нижчий рівень шумового впливу).

#### Наявність інженерних комунікацій на земельній ділянці

Ще один дуже важливий чинник, який впливає на вибір землі під будівництво, – комунікації: котрі із необхідних (принаймні, для початку будівництва) комунікаційних елементів на території є, а котрі можна під'єднати з часом.

*Електрика.* Під'єднання до електромережі у вирішенні цього питання має бути пріоритетним. Необхідно з'ясувати, що знадобиться для прокладання електрики: чи можна протягнути дроти від сусідів, чи знадобляться більш радикальні і затратні дії (як-от установлення електростовпів чи навіть міні-електростанції).

*Вода.* Встановлюємо, де проходять водогони та каналізаційні труби, та які затрати необхідні на підключення.

*Газ.* З'ясуємо де проходять газопроводи низького тиску та чи є чи є технічна можливість врізатися у наявний газопровід.

Ідеальним значення у нашому випадку буде наявність підключення споруд на земельній ділянці до електро-,газо-, та водопостачання.

#### Геологічна будова та ґрунтові води

Визначення горизонту ґрунтових вод — один із провідних моментів у проектуванні будівлі, розрахунку характеристик фундаменту. Якщо аналіз показав, що водяні пласти залягають близько до поверхні, така земля під забудову — не найкращий варіант. У такому випадку ускладняється будівництво підвалів, цокольного поверху, підземного паркінгу.

Ділянки з близько розташованими ґрунтовими водами часто замокають. Навесні на них довго стоїть тала вода. Найкраще оцінювати схильність землі до замокань навесні, коли тане сніг. Хоч вартість ділянок, схильних до замокань, може бути й нижчою, проте від купівлі таких об'єктів краще відмовитися. Під час будівництва доведеться вкласти значно більше на боротьбу з надмірною вологістю, ніж вдалося заощадити.

#### Віддаленість земельної ділянки від зупинок громадського транспорту та станцій метрополітену

Важливий фактор, що перебуває у тісному взаємозв'язку з розташуванням земельної ділянки відносно загальноміських центрів. Чим ближче розташовані об'єкти транспортної інфраструктури (зупинки громадського транспорту, метрополітену, міської електрички, тощо) тим краще для розміщення офісної будівлі.

Ідеальним значення у нашому випадку буде наявність зупинок громадського транспорту у межах пішохідної доступності (200 м) та зупинок метрополітену у радіусі 1-1,5 км.

#### Наявні забудови, зелених насаджень та потенційні сусіди

Земельні ділянки під будівництво, на яких уже є певні конструкції (фундамент, старий дім чи господарські будівлі), можуть бути як недоліком, так і перевагою. Якщо в покупця вже є проєкт чи ідеї щодо облаштування території, тоді наявні конструкції можуть порушити плани чи спровокувати додаткові витрати на очищення ділянки від непотрібних будівель. Якщо ж фундамент чи інші будівлі на території в хорошому стані й влаштовують покупця, це дозволить суттєво заощадити на будівельних роботах.

Під час вибору землі під забудову варто звертати увагу й на будівлі на сусідських ділянках. Вони можуть впливати на:

- рівень освітлення вашої ділянки;
- планування вашої території;

- загальну атмосферу.

Вибираючи землю під будівництво, варто впевнитися, що по сусідству не розташовано старі закинуті ферми, колгоспні будівлі, чагарники, сміттєзвалища, напівзруйновані чи брудні будинки, у яких мешкають асоціальні люди тощо.

Для зручності візуального сприйняття зведемо усі вищезазначені характеристики вибору земельної ділянки у блок-схему (рис.3.7)



Рис.3.7. Схема критеріїв (характеристик) відбору земельних ділянок

### 3.3. Відбір земельних ділянок для розташування об'єкту офісної нерухомості за введеними критеріями

В рамках дипломного проектування було обрано сім земельних ділянок: 5 ділянок що відповідають вищевказаними критеріям, та 2 ділянки на яких розміщення запроєктованого об'єкту неможливо. Розглянемо їх детальніше, та надамо суб'єктивну оцінку по шкалі від 1 до 10 для кожного критерію. Земельна ділянка що отримає найбільшу суму балів за всіма критеріями буде обрано для розміщення об'єкту офісної нерухомості.

Було обрано наступні земельні ділянки на яких можливо розміщення офісної будівлі:

1. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:254:0017, площею 0.0104 га розташована за адресою м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Добрий шлях, 8;
2. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:323:0028, площею 0,1 га розташована за адресою м. Київ, р-н Голосіївський, просп. Науки, 36-а;
3. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:324:0114, площею 0,249 га розташована за адресою м. Київ, р-н Голосіївський, просп. Науки, 34;
4. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:82:083:0031, площею 0,0671 га розташована за адресою м. Київ, р-н Голосіївський, вул.Саперно-Слобідська;
5. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:82:414:0411, площею 0,1 га розташована за адресою м. Київ, р-н Голосіївський, просп.Науки 165.

Місцезнаходження обраних земельних ділянок в межах Голосіївського району м.Києва показано на рис.3.7.

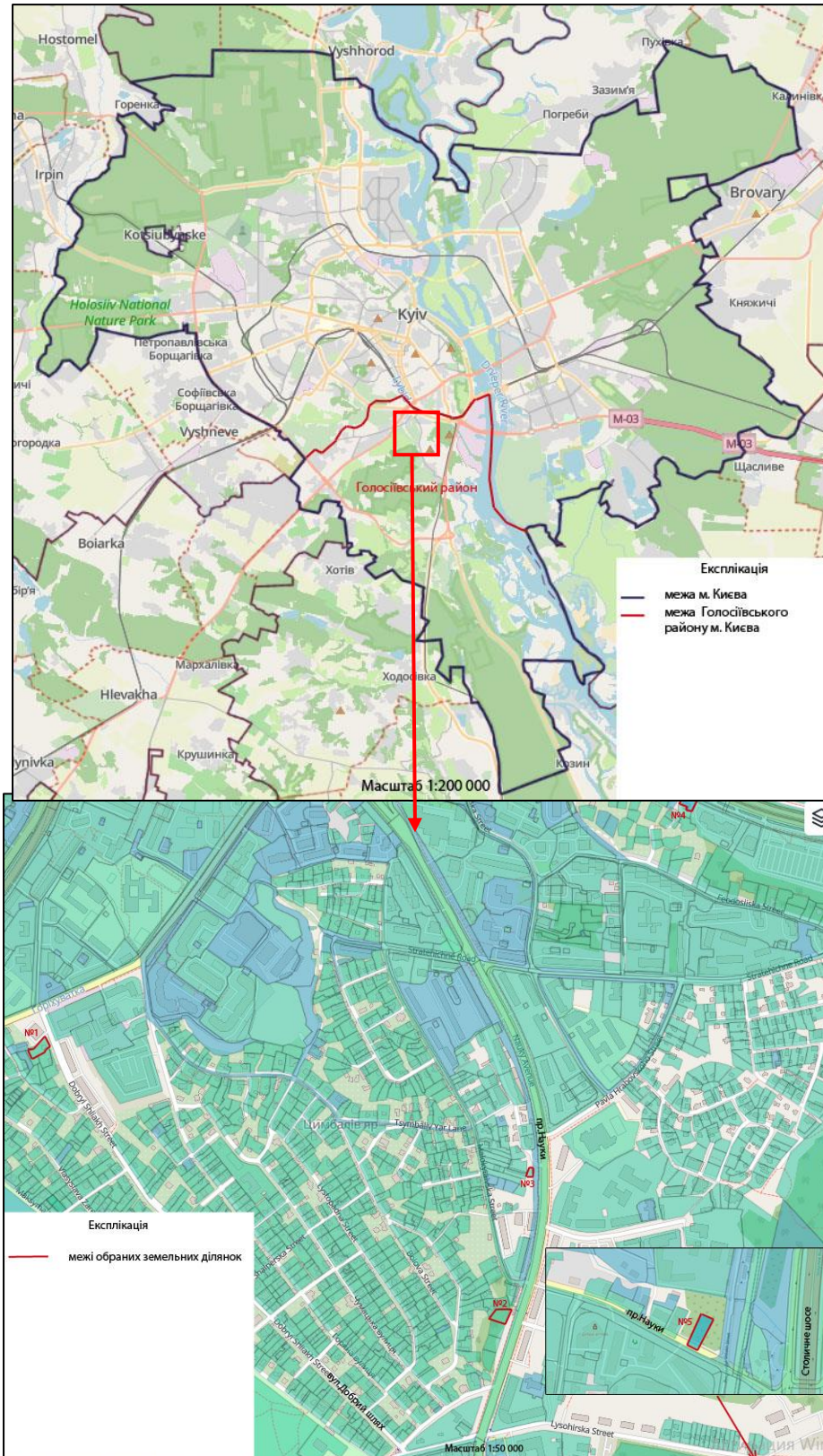


Рис.3.7. Місцезнаходження земельних ділянок у межах Голосіївського району

Наведемо детальні характеристики та суб'єктивну оцінку кожної з вищезазначених ділянок.

№1. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:254:0017

- ❖ Форма власності: Приватна власність;
- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Код цільового призначення: 02.01;
- ❖ Вид цільового призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) ;
- ❖ Вид використання земельної ділянки: Для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель;
- ❖ Площа: 0.1004 га;
- ❖ Адреса: м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Добрий шлях, 8 (рис.3.8).



Рис.3.8. Місцезнаходження земельної ділянки № 1

Таблиця 3.2.

## \ Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №1

Критерій	Характеристика	Оптимальне значення	Оцінка від 1 до 10
Цільове призначення	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель	6
Площа ділянки	0,1 га	0,2 га (площа забудови запроєктованого об'єкту 0,02*10)	5
Право власності на ділянку/ шлях його набуття	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	10
Геометрична форма	Витягнута, близька до прямокутної	Прямокутна з співвідношенням сторін 1:1 – 1:2	5
Ухил	Пласка	Відсутній, ділянка пласка (0-3% ухилу)	10
Наявність під'їзду до ділянки. Тип під'їзних доріг.	Наявний під'їзд. – Дороги місцевого значення	За бажанням замовника. Приймаємо – Дороги місцевого значення (нижчий рівень шуму)	10
Підключення до інженерних комунікацій	Підключено	Ділянка має підключення до електро-, газо-, водопостачання	10
Віддаленість від громадського транспорту	У пішохідній доступності (300 м) до зупинки ст.м.Голосіївська	Пішохідна доступність (до 200 м)	9
Віддаленість зупинок метрополітену	У пішохідній доступності (300 м) до .м.Голосіївська	Пішохідна доступність (до 200 м)	9
Забудова	Присутня, житловий будинок	Відсутня	1
Загалом	Максимальне значення по сумі категорій - 100		75

№2. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:323:0028

- ❖ Форма власності: Приватна власність;
- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Код цільового призначення: Код не виокремлено;
- ❖ Вид цільового призначення: Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва;
- ❖ Вид використання земельної ділянки: Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд №
- ❖ Площа: 0.1 га;
- ❖ Адреса: м. Київ, р-н Голосіївський, просп. Науки, 36-а (рис.3.9).

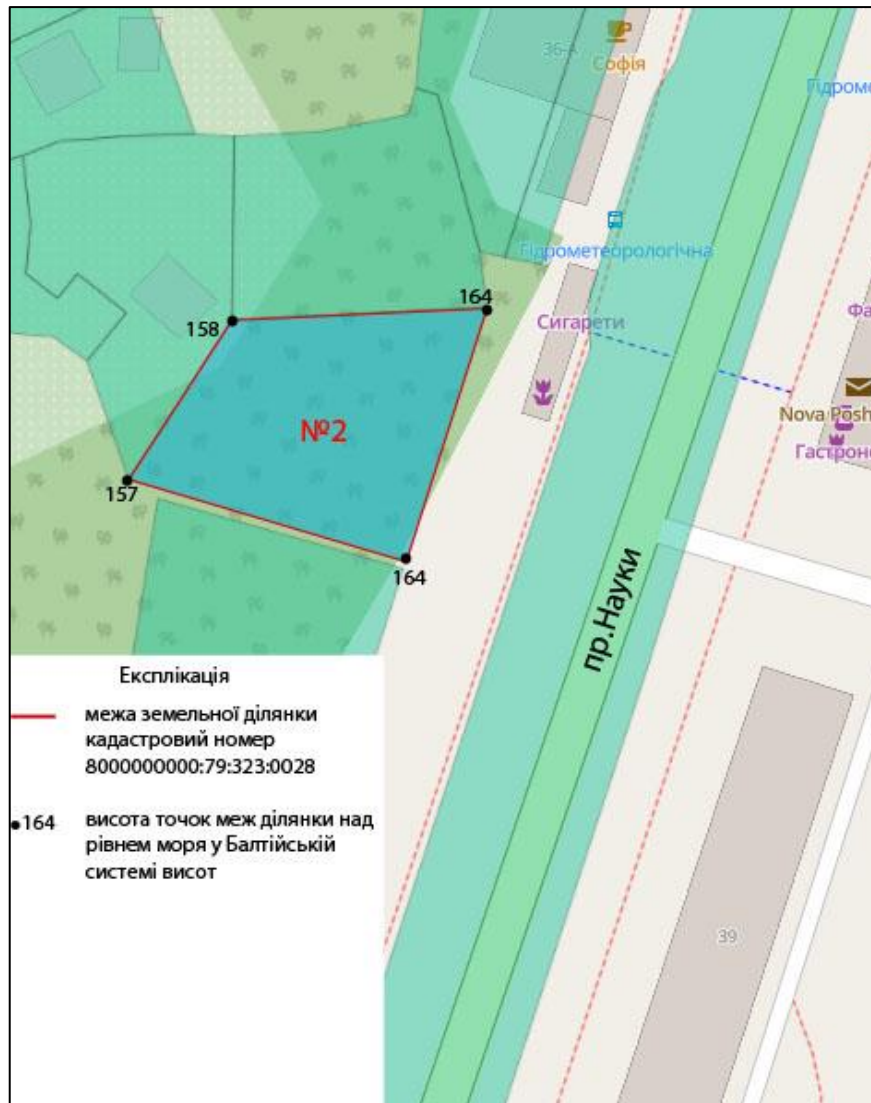


Рис.3.9. Місцезнаходження земельної ділянки № 2

Таблиця 3.3

## Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №2

Критерій	Характеристика	Оптимальне значення	Оцінка від 1 до 10
Цільове призначення	Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель	9
Площа ділянки	0,1 га	0,2 га (площа забудови запроєктованого об'єкту 0,02*10)	4
Право власності на ділянку/ шлях його набуття	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	10
Геометрична форма	Нерівнобічна трапеція	Прямокутна з співвідношенням сторін 1:1 – 1:2	7
Ухил	12% (у північно-західному напрямку)	Відсутній, ділянка пласка (0-3% ухилу)	3
Наявність під'їзду до ділянки. Тип під'їзних доріг.	Наявний під'їзд. Магістральна вулиця загальноміського значення регульованого руху	За бажанням замовника. Приймаємо – Дороги місцевого значення (нижчий рівень шуму)	4
Підключення до інженерних комунікацій	Відсутнє	Ділянка має підключення до електро-, газо-, водопостачання	1
Віддаленість від громадського транспорту	У пішохідній доступності (48 м) до зупинки «Гідрометеорологічна»	Пішохідна доступність (до 200 м)	10
Віддаленість зупинок метрополітену	1,33 км (м.Деміївська)	Пішохідна доступність (до 200 м)	5
Забудова	Відсутня	Відсутня	10
Загалом	Максимальне значення по сумі категорій - 100		63

№3. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:324:0114

- ❖ Форма власності: Комунальна власність;
- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Код цільового призначення: 03.10;
- ❖ Вид цільового призначення: 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;
- ❖ Вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування шиномонтажного павільйону з благоустроєм прилеглої території;
- ❖ Площа: 0.0249 га;
- ❖ Адреса: м.Київ, Голосіївський р-н, проспект Науки, 34 (рис.3.9);
- ❖ Нормативна грошова оцінка: 1318399.81 грн.

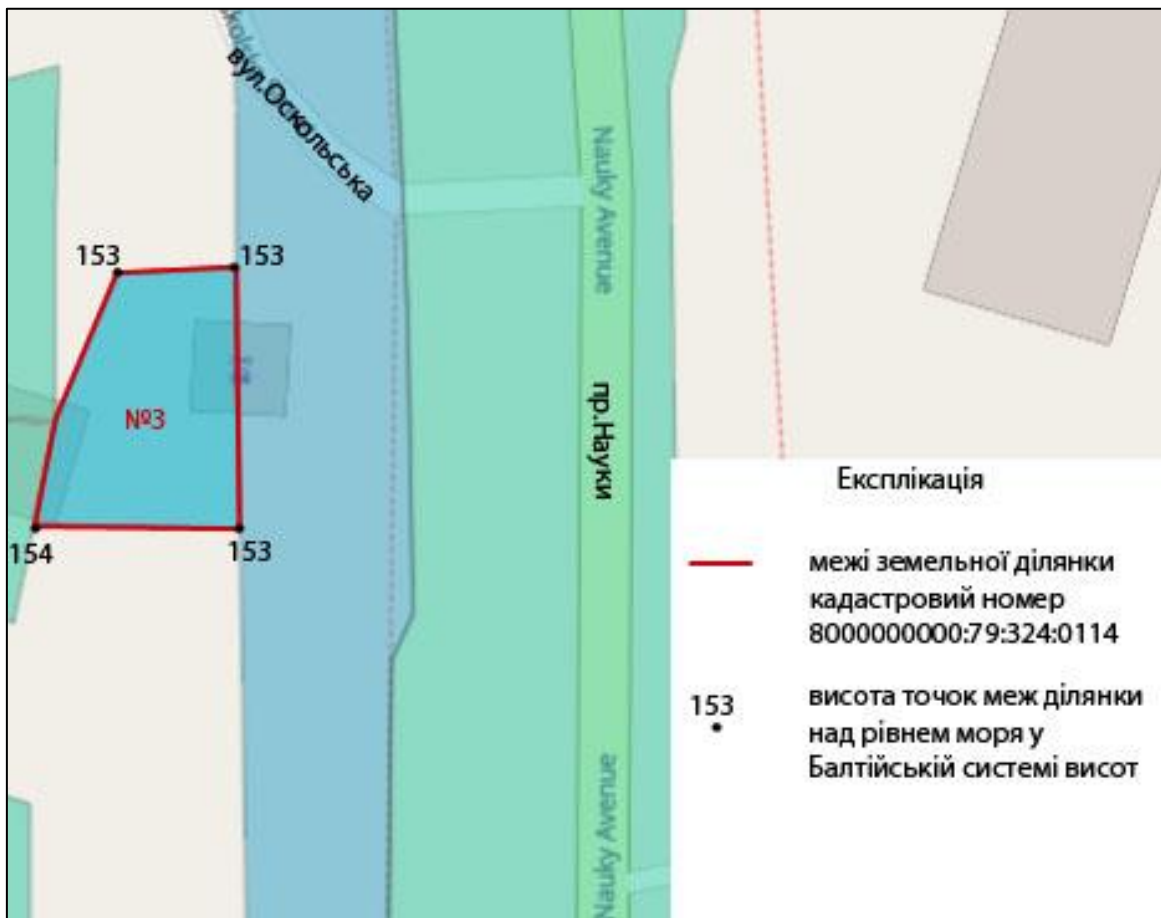


Рис.3.8 Місцезнаходження земельної ділянки № 3

Таблиця 3.4

## Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №3

Критерій	Характеристика	Оптимальне значення	Оцінка від 1 до 10
Цільове призначення	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель	10
Площа ділянки	0,0249 га	0,2 га (площа забудови запроєктованого об'єкту 0,02*10)	1
Право власності на ділянку/ шлях його набуття	Ділянка у комунальній власності, викуп через електронні торги	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	6
Геометрична форма	Пятикутна, з близькою до прямокутної	Прямокутна з співвідношенням сторін 1:1 – 1:2	8
Ухил	Пласка	Відсутній, ділянка пласка (0-3% ухилу)	10
Наявність під'їзду до ділянки. Тип під'їзних доріг.	Наявний під'їзд. Магістральна вулиця загальноміського значення регульованого руху	За бажанням замовника. Приймаємо – Дороги місцевого значення (нижчий рівень шуму)	4
Підключення до інженерних комунікацій	Підключена електрика та водопостачання	Ділянка має підключення до електро-, газо-, водопостачання	7
Віддаленість від громадського транспорту	У пішохідній доступності (108 м) до зупинки «Інститут фізичної хімії»	Пішохідна доступність (до 200 м)	10
Віддаленість зупинок метрополітену	1,48 км (м.Деміївська)	Пішохідна доступність (до 200 м)	5
Забудова	Присутня, не капітальна	Відсутня	6
Загалом	Максимальне значення по сумі категорій - 100		65

№4. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:82:083:0031

- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Код цільового призначення: 18.00;
- ❖ Вид цільового призначення: Землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування);
- ❖ Вид використання земельної ділянки: Землі загального користування;
- ❖ Адреса: м.Київ, Голосіївський р-н, вул.Саперно-Слобідська (рис.3..10);
- ❖ Площа: 0.0671 га.

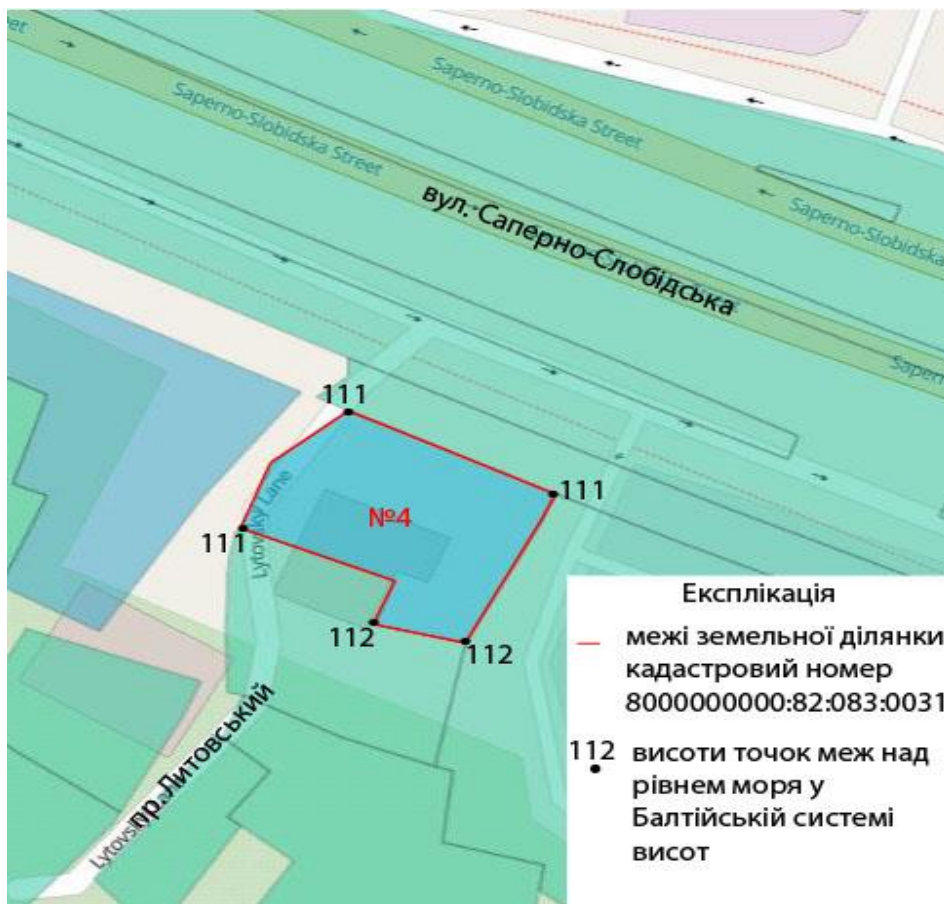


Рис.3.10. Місцезнаходження земельної ділянки № 4

Таблиця 3.4.

## Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №4

Критерій	Характеристика	Оптимальне значення	Оцінка від 1 до 10
Цільове призначення	Землі загального користування (пустир)	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель	5
Площа ділянки	0,0671 га	0,2 га (площа забудови запроєктованого об'єкту 0,02*10)	3
Право власності на ділянку/ шлях його набуття	Ділянка у комунальній власності, викуп через електронні торги	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	6
Геометрична форма	Багатокутна	Прямокутна з співвідношенням сторін 1:1 – 1:2	5
Ухил	Пласка	Відсутній, ділянка пласка (0-3% ухилу)	10
Наявність під'їзду до ділянки. Тип під'їзних доріг.	Наявний під'їзд. Магістральна вулиця загальноміського значення регульованого руху	За бажанням замовника. Приймаємо – Дороги місцевого значення (нижчий рівень шуму)	4
Підключення до інженерних комунікацій	Відсутнє	Ділянка має підключення до електро-, газо-, водопостачання	1
Віддаленість від громадського транспорту	У пішохідній доступності (46 м) до зупинки «Київ-Деміївський»	Пішохідна доступність (до 200 м)	10
Віддаленість зупинок метрополітену	1,35 км (м.Деміївська), 1,56 км (м.Видубичі)	Пішохідна доступність (до 200 м)	5
Забудова	Відсутня	Відсутня	10
Загалом	Максимальне значення по сумі категорій - 100		59

№5. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:82:414:0411

- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Код цільового призначення: 02.01;
- ❖ Вид цільового призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- ❖ Вид використання земельної ділянки: Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд;
- ❖ Площа: 0.1 га;
- ❖ Адреса: м.Київ, Голосіївський р-н, проспект Науки, 165 (рис.3.11).



Рис.3.11 Місцезнаходження земельної ділянки №5

Таблиця 4

## Суб'єктивна оцінка земельної ділянки №5

Критерій	Характеристика	Оптимальне значення	Оцінка від 1 до 10
Цільове призначення	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель	6
Площа ділянки	0,1 га	0,2 га (площа забудови запроєктованого об'єкту 0,02*10)	4
Право власності на ділянку/ шлях його набуття	Ділянка у приватній власності, викуп на вторинному ринку	Ділянка у приватній власності, можливий її викуп на «вторинному» ринку	10
Геометрична форма	Прямокутна, витягнута	Прямокутна з співвідношенням сторін 1:1 – 1:2	5
Ухил	Пласка	Відсутній, ділянка пласка (0-3% ухилу)	10
Наявність під'їзду до ділянки. Тип під'їзних доріг.	Наявний під'їзд. Магістральна вулиця загальноміського значення регульованого руху	За бажанням замовника. Приймаємо – Дороги місцевого значення (нижчий рівень шуму)	4
Підключення до інженерних комунікацій	Підключено електроенергію	Ділянка має підключення до електро-, газо-, водопостачання	4
Віддаленість від громадського транспорту	У пішохідній доступності (58 м) до зупинки «Китаївська»	Пішохідна доступність (до 200 м)	10
Віддаленість зупинок метрополітену	3,32 км (м.Видубичі)	Пішохідна доступність (до 200 м)	3
Забудова	Відсутня	Відсутня	10
Загалом	Максимальне значення по сумі категорій - 100		70

Зведемо всі суб'єктивні оціночні дані вказані у таб.2.2-2.6 до загальної таблиці на основі якої буде обрано земельну ділянку для розміщення об'єкту офісної нерухомості (таб.2.7). Зеленим кольором виділимо найбільше значення по кожному з критеріїв та найбільшу суму.

Таблиця 3.6.

## Порівняння ділянок за обраними критеріями

Характеристика	Земельна ділянка №1	Земельна ділянка №2	Земельна ділянка №3	Земельна ділянка №3	Земельна ділянка №5
1	2	3	4	5	6
Цільове призначення	6	9	5	5	6
Площа ділянки	5	4	3	3	5
Право власності на ділянку/ шлях його набуття	10	10	6	6	10
Геометрична форма	5	7	5	5	5
Ухил	10	3	10	10	10
Наявність під'їзду до ділянки. Тип під'їзних доріг.	10	4	4	4	4
Підключення до інженерних комунікацій	10	1	1	1	4
Віддаленість від громадського транспорту	9	10	10	10	10
Віддаленість зупинок метрополітену	9	5	5	5	3

Продовження табл.3.6.

1	2	3	4	5	6
Забудова	2	10	10	10	10
Сума балів (100 максимальна)	76	63	65	59	71

Як видно з табл.2.7 найбільшу суму балів по всім критеріям набрала земельна ділянка №1, саме на ній буде запроектовано розміщення офісної будівлі проекту ВС-200.В наступному підрозділі буде показано розміщення будівлі на обраній ділянці та схема наявних комунікацій.

А в рамках даного підрозділи ще необхідно розглянути обрані земельні ділянки, що однозначно не підходять для розміщення запроектованої будівлі. Таких ділянок було обрано 2 штуки:

№1.Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:90:019:0129

Форма власності: Комунальна власність

Категорія земель: Землі рекреаційного призначення

Вид цільового призначення: 07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення

Вид використання земельної ділянки: Для експлуатації та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення

Площа: 0.5636 га

Адреса: м.Київ, Голосіївський р-н, вулиця Набережно-Корчуватська, 35  
(рис.3.13)



Рис.3.13. Місцезнаходження земельної ділянки №1 (не підходить для розміщення об'єкту)

Причини чому ділянка не підходить:

- ❖ На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням;
- ❖ Надмірна площа (0,56 га);
- ❖ Знаходиться в зоні підтоплення (паводку).

№2. Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:091:0012

- ❖ Форма власності: Комунальна власність;
- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Вид цільового призначення: Громадських та релігійних організацій ;
- ❖ Вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування храму ікони Богородиці "Печерської" і влаштування, експлуатації та обслуговування кладовища;
- ❖ Площа: 0.9405 га;
- ❖ Адреса: м.Київ, р-н Голосіївський, вулиця Ягідна (рис.3.14).



Рис.3.14. Місцезнаходження земельної ділянки №2 (не підходить для розміщення об'єкту)

Причини чому ділянка не підходить:

- ❖ Функціонує кладовище, значні затрати на ексгумацію та перепоховання та судова тяганина;
- ❖ Надмірна площа (0,94 га);
- ❖ Незручне розташування відносно зупинок громадського транспорту та незручний під'їзд.

3.4. Розміщення запроектованого об'єкту на обраній ділянці, підключення до інженерних комунікацій

Розглянемо можливі схеми розміщення офісної будівлі проекту ВС-200 на схемі обраної земельної ділянки, принципово пропонуємо два варіанти – фасадом до вулиці Добрий Шлях (3.14) та торцем до неї (рис.3.15).



Рис.3.15. Варіант розміщення запроєктованої офісної будівлі фасадом до вул. Добрий Шлях



Рис.3.16. Варіант розміщення запроєктованої офісної будівлі торцем до вул. Добрий Шлях

З нашої точки зору варіант №1 більш переважний оскільки частину ділянки перед фасадом можна відвести під додаткову парковку для автомобілів співробітників, а внутрішні двір – під зону відпочинку у теплу пору року. Хоча варіант №2 також має свої переваги – наприклад більшу інсоляцію приміщень, оскільки фасадні вікна виходять на південний-схід, але з іншої сторони будівлі знаходиться високий паркан Київського Ювелірного заводу, що значно зменшує інсоляцію приміщень з тилової сторони.

Тому для розміщення обирає варіант №1 (рис.3.16).

Схема підключення основних інженерних комунікацій до запроектованої офісної споруди вказано на рис.3.17. Оскільки на земельній ділянці вже існує забудова, з усіма підведеними комунікаціями то додаткових витрат на прокладення не буде.

Також відповідно «Умовних знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» затверджених Міністерство екології та природних ресурсів України кабелі електроживлення низької напруги та газопроводи низького тиску позначаються на планах чорним кольором, але з метою кращого візуального сприйняття вони були позначені жовтим та синім відповідно.

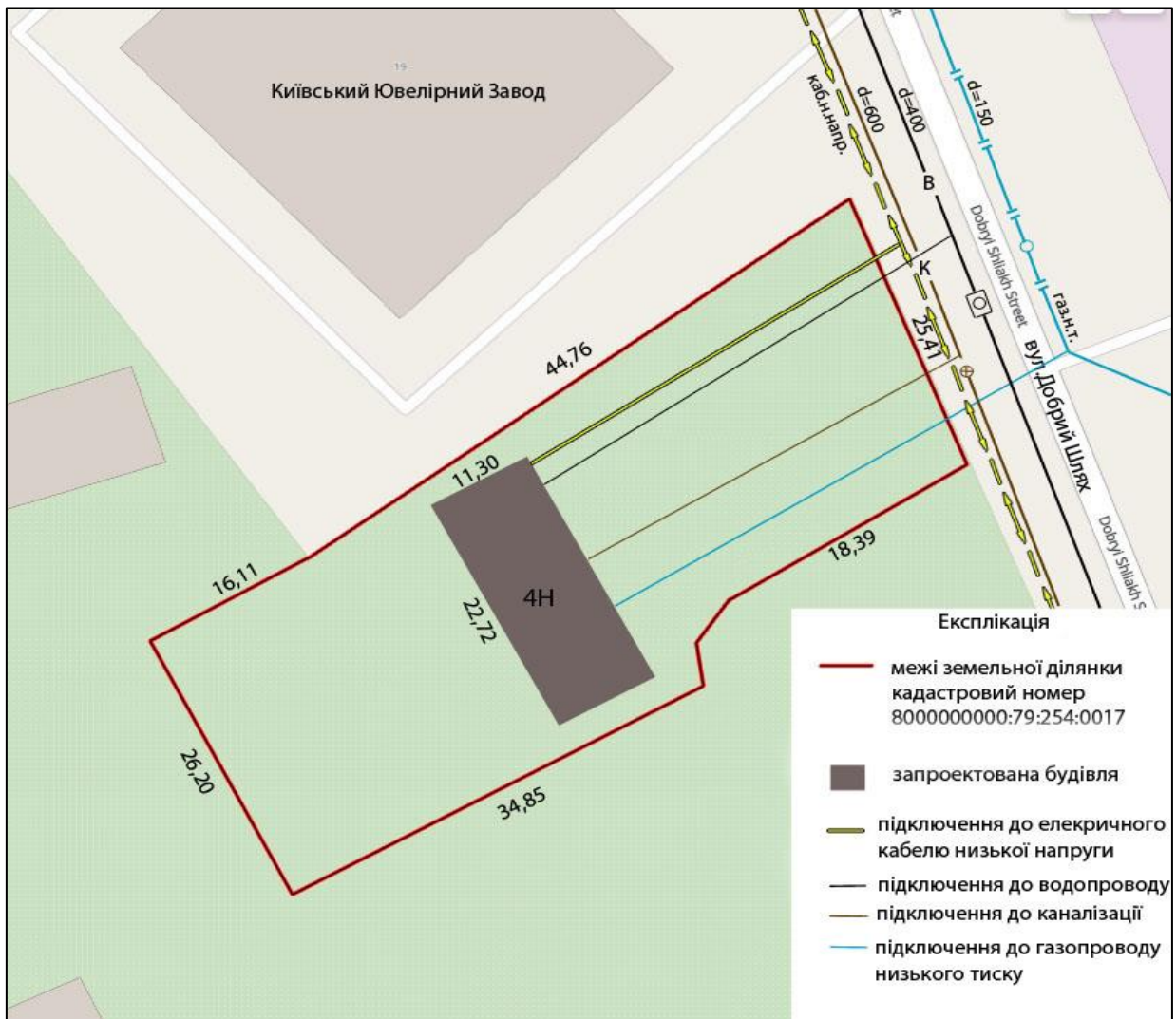


Рис.3.17. Підключення інженерних комунікацій до запроектованої офісної будівлі

Може виникнути питання, чи необхідні особливі умови підключення до інженерних комунікацій для офісних будівель відмінні від підключення житлових будинків (наприклад встановлення додаткових трансформаторних підстанцій). Для невеликих об'єктів – ні, наприклад для електроживлення всі будівлі підключаються у стандартному порядку, якщо відстань, не перевищує 300 метрів по прямій лінії від місця забезпечення потужності до місця приєднання та якщо максимальна потужність запроектованого на підключення об'єкту не перевищує 50 кВт.

### 3.4. Розрахунок експертної грошової оцінки для обраної земельної ділянки

В даному розділі буде розглянуто мету та методологію проведення експертної грошової оцінки та виконано експертну оцінку за методом аналогів для обраної земельної ділянки, на якій запроектовано розміщення офісної будівлі. Експертна оцінка буде розрахована тільки для ділянки, оскільки у нас немає доступу до внутрішніх приміщень житлового будинку та господарських споруд на ній розташованих.

#### 3.4.1. Методичні основи проведення експертної грошової оцінки

Експертна оцінка ринкової вартості нерухомості базується на трьох загальноприйнятих підходах до оцінки – витратному, аналогів продажів і прибутковому, – достовірність результатів по яким у кожному конкретному випадку може бути різною. Результати, які отримані шляхом розрахунків по витратному підходу, збігаються з ринковою вартістю лише при дотриманні визначених умов. Найбільш достовірним у світовій практиці методом оцінки нерухомості вважається метод аналогів продажів, а при оцінці виробничих і комерційних об'єктів – прибутковий метод. Ці положення справедливі при наявності розвинутого конкурентного ринку нерухомості, його відкритості і досконалості нормативно-методологічної бази.

Або якщо базуватись на визначені з нормативно-правових документів, а саме ст.6 та ст.7 «Методики експертної грошової оцінки» затвердженої постановою Кабінету Міністрів України №1531 від 11 жовтня 2001 року:

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

1. капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
2. зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
3. урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

1. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

2. За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_{а} + \sum_{j=1}^m \epsilon \text{ дельта } Ц_{аj}$$

де  $Ц_{за}$  - скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_{а}$  - фактична ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

$m$  - кількість факторів порівняння;

дельта  $Ц_{аj}$  - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за фактором порівняння.

$\epsilon$  - сума.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

3. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Цв = Цо - Вос$$

де Цв - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

Цо - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

Вос - витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

#### 3.4.2. Проведення експертної грошової оцінки методом аналогів

##### Місце розташування земельної ділянки для якої проводиться оцінка:

Земельна ділянка розташована в Голосіївському районі м. Києва за адресою вул. Добрий Шлях 8/2 (рис.3.1). Вона розташована у 4 територіальній зоні - на околиці(периферії).

Об'єкт оцінки розміщений на відстані:

- 1) Від центру(м. Хрещатик) – 5.6 км;
- 2) До річкового вокзалу(м. Поштова площа) – 6.9 км;
- 3) До центрального автовокзалу( м. Деміївська) – 0.72 км;
- 4) До центрального залізничного вокзалу( Київ-Пасажирський) – 5.02 км;
- 5) До аеропорту(Бориспіль) – 23.5 км;
- 6) До найближчої станції метрополітену( м. Голосіївська) – 0.3 км

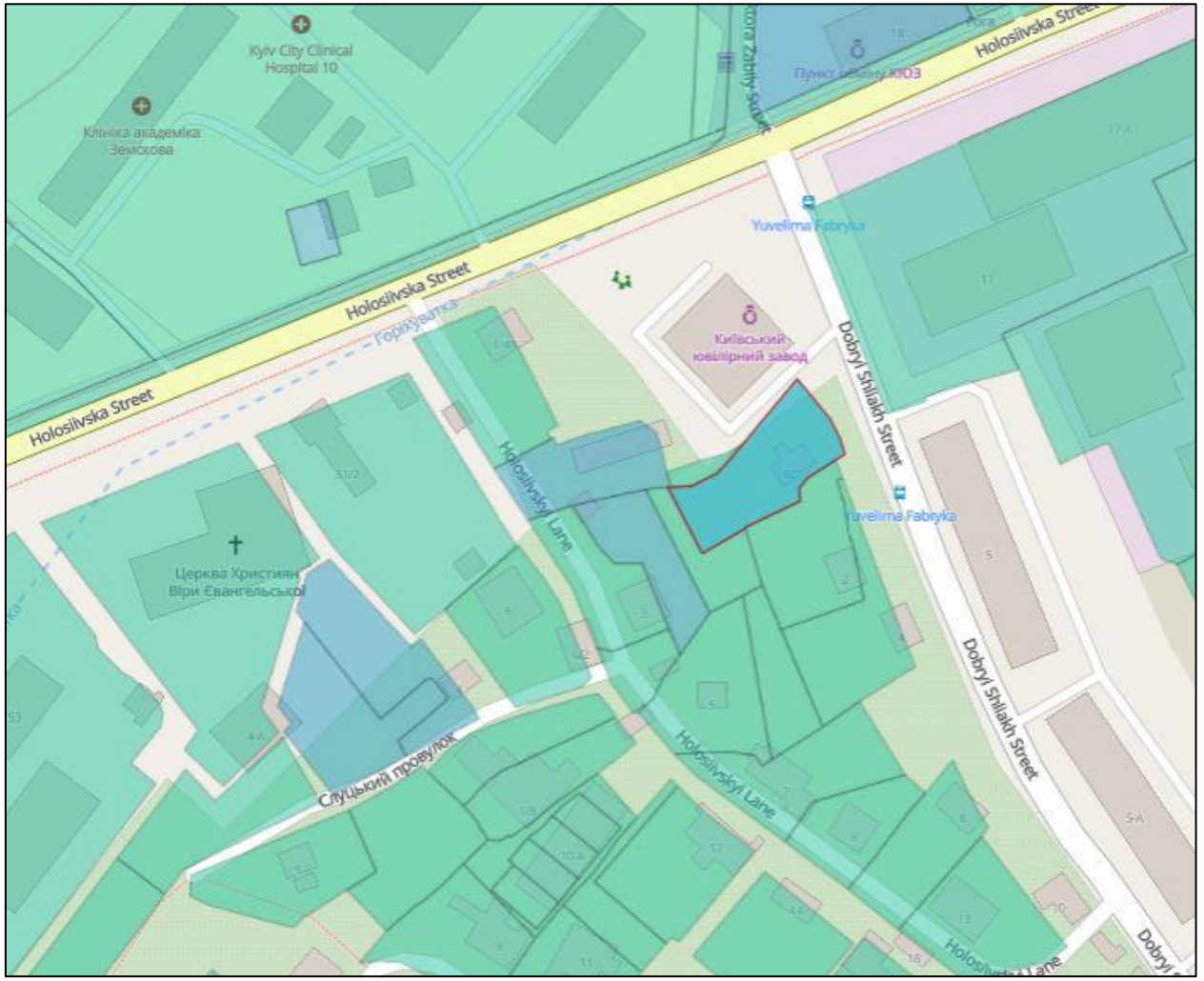


Рис.3.17. Місцезнаходження ділянки для якої виконується експертна оцінка

#### Опис земельної ділянки

- ❖ Форма власності: Приватна власність;
- ❖ Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;
- ❖ Вид цільового призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) ;
- ❖ Вид використання земельної ділянки: Для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель;
- ❖ Площа: 0.1004 га;
- ❖ Кадастровий номер 8000000000:79:254:0017;
- ❖ Форма земельної ділянки близька до прямокутника.
- ❖ Земельна ділянка має рівний рельєф.

- ❖ Геологія земельної ділянки представлена ґрунтами типу дерново-підзолисті з несучою спроможністю  $3.5-4 \text{ кг/см}^2$  (в залежності від пористості і зволоженості ґрунту).
- ❖ Ґрунтові води залягають на глибині більше 3 метрів;
- ❖ Небезпечні геологічні процеси (зсуви, карст) – відсутні;
- ❖ Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вулиці Добрий Шлях;
- ❖ Під'їзна дорога має асфальтове покриття покриття.
- ❖ Об'єкт відповідно до економіко-планувального зонування розташований у 176 економіко-планувальній зоні.
- ❖ За даними Публічної Кадастрової карти України земельна ділянка вільна від обмежень і обтяжень.
- ❖ На земельній ділянці присутні споруди ( капітальний двоповерховий цегляний будинок та гараж).
- ❖ Комунікації на ділянці: електропостачання – підключено; газопостачання - підключено; теплопостачання - відсутнє; водопостачання і водовідведення – підключено. Територія огорожена парканом з металопрофілю 1.8 м висотою (рис.3.18)

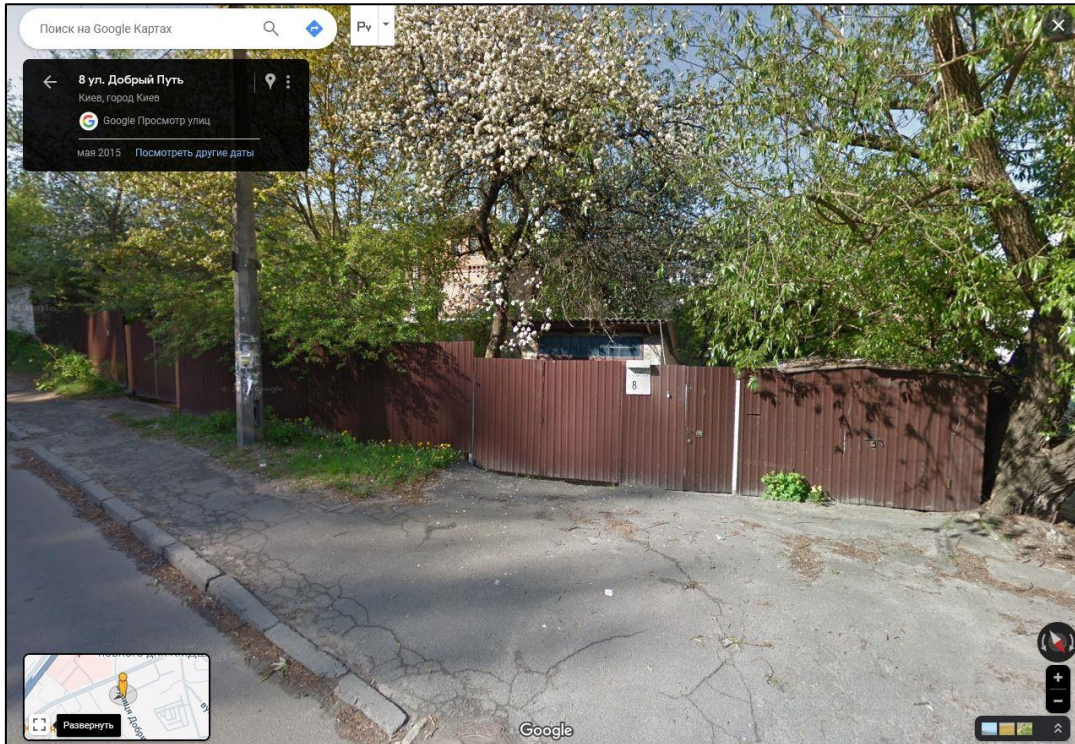


Рис.3.18. Фото земельної ділянки з сервісу GoogleEarth

### Метод аналогів при проведенні грошової оцінки

Підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується за умов розвинутого й активного ринку землі, коли інформація щодо продажу об'єктів оцінки є достатньою, доступною та достовірною. Цей підхід виходить з принципу заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме інша ділянка з подібними корисними властивостями.

Відмінності між обраними подібними ділянками і оцінюваним об'єктом враховуються в таблиці коригувань у вигляді поправки (надбавки або знижки) в ціні одиниці порівняння:

**1. Поправка на правове відношення до земельної ділянки** (зміст прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою та наявність правових обтяжень та сервітутів). Оскільки правове відношення до земельної ділянки подібне у всіх ділянок, відмінності між обраними «об'єктами-аналогами» і оцінюваним об'єктом не враховуємо.

**2. Поправка на умови продажу** (продаж земельних ділянок вільний – умови типові; вимушений чи ліквідаційний продаж; або продаж при позбавленні власника права викупу застави та ін.). Умови продажу ділянок типові, тому ця поправка визначена відносно пропозиції на земельну ділянку.

**3. Поправка на дату продажу** (різниця в часі між операціями з продажу, що відображує зміну ринкових умов – рівень інфляції, взаємодія попиту-пропозиції, активність ринку тощо).

**4. Поправки на місце розташування подібного об'єкту** (поправочний коефіцієнт враховує розбіжності в розташуванні земельних ділянок в межах населеного пункту відносно основних центрів тяжіння у порівнянні з об'єктом оцінки.)

**5. Поправки на фактор розташування подібного об'єкту** (врахування наявності місто-формуєчої магістралі, навколишнього середовища, зручності під'їзних шляхів і т.п.)

**6. Поправка на фізичні характеристики подібного об'єкту** (поправочні коефіцієнти відображають найбільш значимі відмінності у розмірах та конфігурації земельних ділянок, їх інженерно-геологічних параметрах, інженерній підготовці і т.п.).

Вартість 1 сотки земельної ділянки, що оцінюється, визначається як серединне для ранжованого ряду (без урахування найбільшого та найменшого) значення отриманих результатів. Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

Отже на основі обробленої інформацією експертом були обрані наступні ділянки аналоги:

Таблиця 3.6

## Ділянки аналоги обрані для порівняння

№ п. /п	Місцезнаходження земельної ділянки	Площа земельної ділянки S, м <sup>2</sup>	Вартість земельної ділянки \$	Вартість земельної ділянки \$/ м <sup>2</sup>	Джерело даних
1	Голосіївський р-н, ул.Кащенко,128	685	56 226	82.1	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/panoramnyy-uchastok-na-vozvyshe-myshelovka-kaschenko-128-IDGLZ">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/panoramnyy-uchastok-na-vozvyshe-myshelovka-kaschenko-128-IDGLZ</a>
2	Голосіївський р-н, вул.Гвардійська	1000	160 000	160.0	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-uchastok-na-gvardeyskoy-goloseevskiy-rayon-IDSJq41.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-uchastok-na-gvardeyskoy-goloseevskiy-rayon-IDSJq41.html</a>
3	Голосіївський р-н, вул.Райгородська	619	238 000	384.4	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-dom-uchastok-tsentr-goloseevskogo-rayona-goloseevskiy-park-IDQ7Mjo.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-dom-uchastok-tsentr-goloseevskogo-rayona-goloseevskiy-park-IDQ7Mjo.html</a>
4	Голосіївський р-н, пров.Залужний	1000	62 000	62.0	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/privatizirovanny-uchastok-8-2-sotok-goloseevskiy-r-n-chapaevka-IDSbUXX.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/privatizirovanny-uchastok-8-2-sotok-goloseevskiy-r-n-chapaevka-IDSbUXX.html</a>
5	Голосіївський р-н, вул. Столетова	1400	200 000	142.0	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/stoletova-14a-uchastok-14sotv-10-min-ezdy-k-tsentru-goroda-IDJXpgZ.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/stoletova-14a-uchastok-14sotv-10-min-ezdy-k-tsentru-goroda-IDJXpgZ.html</a>
6	Голосіївський р-н, вул. Псковська	1000	182 000	182.0	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/goloseevskiy-r-n-ul-pskovskaya-19-uchastok-pravilnoy-formy-10-sotok-IDDiX0E.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/goloseevskiy-r-n-ul-pskovskaya-19-uchastok-pravilnoy-formy-10-sotok-IDDiX0E.html</a>
7	Голосіївський р-н, вул.Райгородська 6	1000	238 000	238.0	<a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazha-uchastka-tsentr-goloseevskogo-rayona-goloseevskiy-park-IDQXpF3.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazha-uchastka-tsentr-goloseevskogo-rayona-goloseevskiy-park-IDQXpF3.html</a>

**Опис земельних ділянок аналогічних до оцінюваної:**

- ділянка №1 площею 0,0685 га, характеризується наближеною до прямокутної конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці відсутні, асфальтне покриття підїздних шляхів розташована по вул.Кащенко,128, пропозиція на продаж станом на 23.11.2023;
- ділянка №2 площею 0,1 га, характеризується прямокутною конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці присутні, ґрунтове покриття підїздних шляхів розташована по вул. Гвардійська, ділянка 15, пропозиція на продаж станом на 16.11.2023;
- ділянка №3 площею 0,0619 га, характеризується наближеною до прямокутної конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці присутні, тверде покриття підїздних доріг розташована по вул. Райгородська пропозиція на продаж станом на 25.11.2023;
- ділянка №4 площею 0,1 га, характеризується прямокутною конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці відсутні, ґрунтове покриття підїздних шляхів розташована по пров.Залужному, пропозиція на продаж станом на 15.11.2023;
- ділянка №5 площею 0,14 га, характеризується прямокутною конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці присутні, розташована по вул. Столетова , тверде покриття підїздних доріг ділянка 59, пропозиція на продаж станом на 20.11.2023;
- ділянка №6 площею 0,1 га, характеризується прямокутною конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці присутні, розташована по вул. Псковська , тверде покриття підїздних доріг ділянка 85, пропозиція на продаж станом на 21.11.2023;
- ділянка №7 площею 0,1 га, характеризується прямокутною конфігурацією, в упорядженому стані, комунікації на ділянці присутні, ґрунтове покриття підїздних шляхів розташована по вул. Райгородська 6, пропозиція на продаж станом на 16.11.2023.

Для розрахунку ринкової вартості земельної ділянки, методичним підходом, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, необхідно визначити розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється. Опираючись на данні таких агенств нерухомості як KievStandard і Realty Invest Centre було визначено, що:

1. Ціни на пропозицію завищені на 15%;
2. Відсутність комунікацій зменшує ціну земельної ділянки на 10%;
3. Відсутність твердого покриття підїздних доріг зменшує ціну земельної ділянки на 5%;
4. Ціни на подібні ділянки зменшились на 0,09% за 1 тиждень;
5. Поправка на терміновість продажу становить 8%;
6. Поправка за невідповідність цільового призначення становить 5%;
7. Поправка за місцезнаходження ділянки становить 5%.

Таблиця 3.2

Розрахунок вартості 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки з урахуванням поправок

Показники та фактори порівняння	Ділянка, що оцінюється	Земельні ділянки, що порівнюються					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
1	2	3	4	5	6	7	8
Площа земельної ділянки, м <sup>2</sup>	1000	685	1000	1000	1400	1000	1000
Ціна продажу, \$.		56 226	160 000	62000	200 000	182 000	238 000
Ціна 100 м <sup>2</sup> / \$.		8210	16000	6200	14200	18200	23800
Правове відношення	Власність	Власність	Власність	Власність	Власність	власність	Власність
Поправка у %		0	0	0	0	0	0
Поправка у \$		0	0	0	0	0	0
Відкорегована ціна		8210	16000	6200	14200	18200	23800
Умови продажу	Продаж	Пропозиція	Пропозиція	Пропозиція	Пропозиція	пропозиція	Пропозиція

Продовження таблиці 3.2.

1	2	3	4	5	6	7	8
Поправка у %		-15	-15	-15	-15	-15	-15
Поправка у \$		1231.0	2400.0	930.0	2130.0	2730.0	3750.0
Відкорегована ціна		6979.0	13600.0	5270.0	12070.0	15470.0	20050.0
Дата пропозиції	25.11.2023	23.11.2023	16.11.2023	25.04.2011	20.11.2023	21.11.2023	16.11.2023
Поправка у %		0	-0.09	0	0	0	-0.09
Поправка у \$		0	122.0	0	0	0	180.0
Відкорегована ціна		6979.0	13478.0	5270.0	12070.0	15470.0	19870.0
Цільове призначення з.д..	Будівництва і обслуговування житлового будинку	Для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва	Будівництва і обслуговування житлового будинку	Будівництва і обслуговування житлового будинку	Будівництва і обслуговування житлового будинку	Будівництва і обслуговування житлового будинку	Будівництва і обслуговування житлового будинку
Поправка у %		-5	0	0	0	0	0
Поправка у \$		348	0	0	0	0	0
Відкорегована ціна		6631.0	13478.0	5270.0	12070.0	15470.0	19870.0
Місце розташування в плані нас. пункту	Голосіївський район, Деміївка	Голосіївський район, Мишоловка	Голосіївський район, Ширма	Голосіївський район, Чапаївка	Голосіївський район, Саперна Слабідка	Голосіївський район, Монтажник	Голосіївський район, Деміївка
Поправка у %		-5	-5	-5	-5	-5	0
Поправка у \$		331	674	264	604	774	0
Відкорегована ціна		6300.0	12804.0	5006.0	11466.0	14696	19870.0
Фізичні характ.зем.діл.	наближена до прямокутної конфігурація	наближена до прямокутної конфігурація	наближена до прямокутної конфігурація	наближена до прямокутної конфігурація	наближена до прямокутної конфігурація	наближена до прямокутної конфігурація	наближена до прямокутної конфігурація
Поправка у %		0	0	0	0	0	0
Поправка у \$		0	0	0	0	0	0
Відкорегована ціна		6300.0	12804.0	5006.0	11466.0	14696	19870.0
Наявність Інженерно-інфраструктури	Підключені	Підключені	Підключені	Відсутні	Підключені	Підключені	Підключені
Поправка у %		0	0	+10	0	0	-10
Поправка у \$		0	0	501.0	0	0	730.15
Відкорегована ціна		6300.0	12804.0	5507.0	11466.0	14696	19870.0
Покриття підїздних доріг	Тверде	Тверде	Тверде	Грунтове	Тверде	Тверде	Тверде
Поправка у %		0	0	+5	0	0	0
Поправка у \$		0	0	220.0	0	341.27	328.56

Продовження таблиці 3.2.

1	2	3	4	5	6	7	8
Відкорегована ціна		6300.0	12804.0	5727.0	11466.0	14696	19870.0
Терміновість продажу	Звичайна	Терміново	Звичайна	Звичайна	Звичайна	Звичайна	Звичайна
Поправка у %		+8	0	0	0	0	0
Поправка у \$		504	0	0	0	0	0
		6804.0	12804.0	5727.0	11466.0	14696	19870.0

Складаємо ранжований ряд і розраховуємо медіальне значення вартості 1 м<sup>2</sup>

Ранжований ряд складається з цін пропозиції в порядку їх зростання відкидаючи найбільше і найменше значення. Медіальне значення – значення ціни утворене сумою двох середніх значень поділених навпіл, в нашому випадку  $(114.66+128.04)/2= 121.35 \text{ \$/м}^2$ .

Ринкова вартість 1 м<sup>2</sup> визначається як сума усіх зачень ранжованого ряду розділена на їх кількість, в нашому випадку становить 118.94 \$.

Таблиця 3.4

Ранжований ряд

Ранжований ряд						
Ціна пропозиції за 1 м <sup>2</sup> \$	57.27	68.04	114.66	128.04	146.96	198.70

Враховуючи офіційний курс валют НБУ станом на 25.11.2023 який становить 36,01 грн. за 1 долл. США, на дату оцінки, вартість 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки в гривнях, буде становити:

$$Ц_{\text{за}} = 118.94 \times 36,01 = 4283,81 \text{ грн.}$$

Вартість земельної ділянки (0,1 га) буде становити, гривень:

$$4283,81 \times 1000 = 4\,283\,810,0 \text{ грн.}$$

Таким чином, вартість земельної ділянки на якій планується розміщення об'єкту офсної нерухомості, яка розташована за адресою м. Київ, Голосіївський район, вул. Добрий Шлях 8/2, площею 0,100га, кадастровий номер, визначена методичним підходом зіставлення цін продажу подібних

земельних ділянок (метод порівняння), на дату 25 листопада 2023 р. становить: 4 283 810,0 гривень (чотири мільйона двісті вісімдесят три тисячі вісімсот десять гривень), що в розрахунку на метр квадратний становить 4283,81 гривні.

## **РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ**

### 4.1 Внесення даних про земельну ділянку до державного земельного кадастру

Державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України “Про Державний земельний кадастр” відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Державний земельний кадастр — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Саме у їх компетенції прийняття рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Першим кроком у процесі проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

1. особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

2. власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

3. органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);

4. замовника технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель;

5. замовника документації із землеустрою, за якою здійснюється формування земельної ділянки державної, комунальної власності, у випадках, коли розроблення такої документації відбувається без дозволу органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування;

6. власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));

7. особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця.

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України.

До заяви в обов'язковому порядку додається документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки та електронний документ.

Заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру разом із документацією із землеустрою та документацією з оцінки земель може подаватися за бажанням заявника в паперовій або електронній формі.

Подання Державному кадастровому реєстратору заяви про внесення відомостей до Державного земельного кадастру разом із документацією із землеустрою чи документацією із оцінки земель здійснюється розробником такої документації, якщо інше не встановлено договором на виконання робіт із землеустрою чи оцінки земель.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- ❖ перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;
- ❖ за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Державний кадастровий реєстратор протягом визначеного строку опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);
- робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію. Така позначка, проставлена державним кадастровим реєстратором, є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом). Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

У разі подання заяви в електронній формі на підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, формує витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки

передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг та за бажанням заявника надсилає такі відомості у формі електронного документа з використанням засобів телекомунікаційного зв'язку на адресу Інтернет-сторінки, за якою здійснювалося подання заяви.

Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості.

Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви (7 днів – у разі здійснення державної реєстрації земельної ділянки за принципом екстериторіальності).

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Зразок витягу з Державного земельного кадастру приведено на рис.4.1.

**ВИТЯГ**  
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-3200969012013
Дата формування	17.07.2013
Надано на заяву (запит)	17.07.2013, ЗВ-3201024992013

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	3220880903:04:007:
-------------------------------------	--------------------

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	3220880903:04:007:
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Київська область, Бориспільський район, с. Мала Олександрівка в СТ "Янтар"
Цільове призначення:	01.06
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Вид використання земельної ділянки	для ведення садівництва
Форма власності	Приватна власність
Площа земельної ділянки, гектарів	0.0600

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), 26.04.2012;
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Управління Держземагентства у Бориспільському районі
Дата державної реєстрації земельної ділянки	17.07.2013

Відомості про право власності / право постійного користування

Вид права	Право власності
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Прізвище, ім'я та по батькові	
Громадянство	Україна
Реквізити документа, що посвідчує особу	виданий Бориспільським МРВ ГУ МВС України в Київській області
Податковий номер	173

Рис.4.1.Зразок Витягу з Державного земельного кадастру

Державний кадастровий реєстратор може приймати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

- невідповідності поданих документів вимогам законодавства;
- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- подання заявником документів не в повному обсязі.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення. Порядок отримання витягу з Державного земельного кадастру відповідно до даних на сайту Головного управління ДержГеокадастру Вінницької області, показано на рис.4.2.



Рис.4.2.Алгоритм отримання витягу з Державного земельного кадастру

## 4.2 Реєстрація прав на земельну ділянку у Державному Реєстрі Речових Прав

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 Земельного кодексу України) відповідно до вимог визначених ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Наразі зареєструвати право власності на землю можна як через суб'єктів державної реєстрації прав, місцеві центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), так і через нотаріусів, які наділені повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно та можуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень без вчинення нотаріальної дії щодо такого майна.

\*Примітка: В умовах воєнного стану державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється в автоматичному режимі, проводиться виключно: державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації/суб'єктом державної реєстрації прав, місцезнаходженням якого є адміністративно-територіальна одиниця, що не включена до переліку адміністративно-територіальних одиниць з обмеженим (обумовленим) доступом користувачів до окремих реєстрів, затверджених Міністерством юстиції (державні реєстратори); нотаріусами, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна.

Також відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 01.04.2022 № 1307/5 затверджений перелік адміністративно-територіальних одиниць, в

межах яких припинено доступ користувачів до єдиних державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, в умовах воєнного стану.

Найпоширенішим випадком внесення даних до Державного реєстру речових прав є саме реєстрація права власності на земельну ділянку, покроковий порядок зі зразками документів якої ми і розглянемо нижче.

Необхідно звернутися до виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, нотаріуса чи найближчого ЦНАПу.

Для реєстрації права власності надаються наступні документи:

1. витяг із Державного земельного кадастру;
2. копію й оригінал паспорта та ідентифікаційного номера;
3. підтвердження сплати адміністративного збору;
4. документ про права на ділянку (державний акт на право власності на землю, договори купівлі-продажу, дарування, міни, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину);
5. довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена, якщо від фізичної особи);

Після реєстрації права власності на землю отримайте паперовий чи електронний витяг із Державного реєстру речових прав

Важливо також те, що витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК) не має потреби подавати у випадку, коли документи, які є підставою виникнення, переходу чи припинення права власності або інших прав, містять в собі інформацію про кадастровий номер.

Строк розгляду поданих державному реєстратору документів складає 5 робочих днів. При необхідності можливо провести реєстрацію у більш короткі строки але при цьому стягується адміністративний збір у розмірі:

- 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб (в 2023 році - 2680 грн)- у строк два робочі дні;

- 2 прожиткових мінімумів для працездатних осіб (в 2023 році - 5370 грн)- у строк один робочий день;
- 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб (в 2023 році - 13420 грн)- у строк 2 години.

Після вказаного строку від державного реєстратора можна буде отримати один з таких документів:

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- свідоцтво з Державного реєстру прав (тільки для новосформованих земельних ділянок, які надавались на підставі рішення місцевої ради/розпорядження держадміністрації/наказу обласного управління Держгеокадастру або заяви власника, в разі зміни цільового призначення чи поділу земельної ділянки);
- відмову в реєстрації прав, у випадку наявності формальних недоліків.

Після реєстрації свого права в Укрдержреєстрі подавач документів отримує Витяг з державного земельного кадастру та стає повноправним власником ділянки та зможе розпорядитись нею за власним рішенням.

**ВИТЯГ**

**з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності**

Індексний номер витягу: 21

Дата, час формування: 08.05.2014

Витяг надав: Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київської області

Підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: \_\_\_\_\_, дата і час реєстрації заяви: \_\_\_\_\_, заявник: \_\_\_\_\_

**Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності**

**Номер запису про право власності: 55!**

Дата, час державної реєстрації: 05.05.2014

Державний реєстратор: Гаражун Ростислав Юрійович, Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київської області

Підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності, на нерухоме майно, серія та номер: \_\_\_\_\_, виданий 08.05.2014, видавник: Державний реєстратор Гаражун Р.Ю., Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київської області

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: \_\_\_\_\_ від 08.05.2014

Форма власності: приватна

Розмір частки: 1

Власники: \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків: \_\_\_\_\_, паспорт громадянина України, серія та номер: \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_, видавник: РУГУ МВС України в м.Києві, країна громадянства: Україна

**Відомості про об'єкт нерухомого майна**

**Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 356**

Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка

Адреса: Київська обл., Києво-Святошинський р., с. Петрушки

Кадастровий номер: 3222486000:03:003: \_\_\_\_\_, дата державної реєстрації земельної ділянки: 09.04.2014

Серія \_\_\_\_\_

Рис.4.3 Зразок Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

## ВИСНОВКИ

При написанні даної дипломної роботи був проведений аналіз нормативно-правової бази, що регламентує порядок набуття права власності на земельні ділянки для будівництва об'єктів офісної нерухомості, а саме для трьох основних шляхів: безоплатної передачі у приватну власність із земель державної або комунальної власності, купівлі земель державної чи комунальної власності через електронні торги або купівлі земельної ділянки на вторинному ринку та зміни цільового призначення земельної ділянки що перебуває у фактичному користуванні.

Наведено визначення та склад земель житлової та громадської забудови, розглянуто нормативно-правову базу що регламентує порядок отримання дозволу на будівництво офісної будівлі.

Було знайдено та наведено проект офісної будівлі з поповерховими планами для розміщення якої обиралась земельна ділянка.

Був проведений комплекс робіт щодо формування критеріїв відбору земельних ділянок, на основі цих критеріїв була виконана суб'єктивна оцінка 7 земельних ділянок ( п'яти – на яких можливе розміщення запроєктованого об'єкта та двох – на яких ні в якому разі неможливо розміщення). На основі суб'єктивної оцінки була обрана земельна ділянка, на якій графічно було показано розміщення запроєктованої будівлі а також схематично показано підключення основних інженерних комунікацій.

В третьому розділі роботи було окреслено суть, мету та методологію експертної грошової оцінки земель, та проведено експертну оцінку для обраної земельної ділянки (без урахування поліпшень) методом зіставлення цін земельних ділянок-аналогів.

Наприкінці роботи було описано процес внесення даних до Державного Земельного Кадастру та Державного Реєстру речових прав на нерухоме майно в умовах воєнного часу.

## Перелік використаної літератури:

1. Земельний Кодекс України № 3311-IX від 17.09.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>;
2. «Про Державний Земельний Кадастр» Закон України №3613-VI від 27.10.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>;
3. «Про Землеустрій»: Закон України № 858-VI від 10.07.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> ;
4. «Про охорону земель» Закон України №962-IV від 10.07.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> ;
5. «Про Землеустрій»: Закон України № 858-VI від 10.07.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> ;
6. «Основи містобудування»: Закон України № 2849-IX від 31.03.2023 р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> ;
7. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» Закон України №711-IX від 09.06.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>;
8. «Регулювання містобудівної діяльності»: Закон України № 2573-IX від 01.10.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>;
9. «Про оцінку земель»: Закон України № 3065-IX від 08.06.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>;
- 10.«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: Закон України № 3265-IX від 05.10.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>;
- 11.«Деякі питання підготовки до проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» Постанова Кабінету Міністрів України

- №1013 від 21.06.2021р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>;
- 12.«Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» Постанова Кабінету Міністрів України №466-2011п від 20.07.2023р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text>;
- 13.«Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» Постанова Кабінету Міністрів України №1051-2012п від 04.07.2023р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> ;
- 14.«Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи» Постанова Кабінету Міністрів України №1051-2012п від 04.07.2023р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
- 15.«Про експертну грошову оцінку» Постанова Кабінету Міністрів України №1531-2092п від 10.12.2011р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>;
- 16.Постанова Верховного Суду України №809/1882/16 від 15.05.2022 р. URL:<https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89217402>;
- 17.ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» URL:[https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b\\_1\\_1\\_12/1-1-0-1806](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_1_1_12/1-1-0-1806);
- 18.ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» URL:[https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=83211](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83211);
- 19.ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=58105](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=58105);
- 20.ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» URL:[https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=77079](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=77079)

21. ДСТУ 8855:2019 «Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності)» URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=83254](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83254);
22. «Про затвердження інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» Наказ Укргеодезкартографії №56 від 09.05.1998 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> ;
23. Третяк А.М. Теоретичні засади землевпорядного процесу: Монографія. — Херсон: Грінь Д.С. — 2017 р.;
24. Третяк А.М. Законодавчі та управлінські проблеми землевпорядного процесу при оформленні прав на земельні ділянки. Землевпорядний вісник. 2021 р. №1. с.15-20.
25. Відкриті дані земельного кадастру України : Веб-сайт. URL: <https://kadastr-service.com.ua/>;
26. Проект офісної будівлі ВС-200: : Веб-сайт. URL: <https://www.proektydomov.com.ua/katalog/proektyi-dlya-biznesa/bc-800>
27. Онлайн-карта енергомережі м.Києва: Веб-сайт. URL: <https://connect.dtek-kem.com.ua/energymap/>;
28. Онлайн-карта рельєфу м.Києва: Веб-сайт. URL: <https://ru-ru.topographic-map.com/map-lzln4s/%D0%9A%D0%B8%D0%B5%D0%B2/?center=49.94415%2C30.57495&zoom=8>;
29. Онлайн-карта ґрунті м.Києва та Київської області: Веб-сайт URL: <https://superagronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy#win9>;
30. Статистичні відомості Державної служби статистики України: Веб-сайт URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>;
31. Курс валют Національного Банку України на 25.11.2023 р.: Веб-сайт URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates>;

32. «Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» : Веб-сайт [URL: https://gki.com.ua/files/uploads/documents/Norms/Ukrgeodesykart\\_norms/umovni\\_znaky\\_500-5000.pdf](https://gki.com.ua/files/uploads/documents/Norms/Ukrgeodesykart_norms/umovni_znaky_500-5000.pdf).