

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

на тему:

**Визначення прибутковості нежитлової нерухомості
в м.Києві після проведення реконструкції**

Федоренко Назар Андрійович

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та
запобігання академічного плагіату

к.т.н., доц. Литвиненко І.В. _____

(підпис)

Київ 2024

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« _____ » _____ 2024 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР

Визначення прибутковості нежитлової нерухомості
в м. Києві після проведення реконструкції

(назва)

*Я як здобувач вищої освіти КНУБА
розумію і підтримую політику закладу з
академічної доброчесності.
Я не надавав і не одержував
недозволену допомогу під час підготовки
цієї роботи. Використання ідей
мають посилання на відповідне джерело.
результатів і текстів інших авторів*

Ідентичність підтверджую

Здобувач Федоренко Назар Андрійович
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

193 «Геодезія та землеустрій»
(спеціальність)

Девелопмент нерухомості
(освітня програма)

Група ДВНм-23

Керівник Петраковська О.С.
(прізвище, ініціали)

д.т.н., професор
(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент Лізунова А.П.
(прізвище ініціали)

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями

Випускова кафедра: Землеустрою й кадастру

Ступінь вищої освіти: Магістр

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Девелопмент нерухомості

**ЗАТВЕРДЖУЮ
Декан факультету**

«_____» _____ 2024 року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Федоренко Назара Андрійовича

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи **Визначення прибутковості нежитлової нерухомості в м. Києві**

після проведення реконструкції

затверджена наказом ректора КНУБА №1997/2 від «17» 09 2024 року

2. Керівник роботи **Петраковська Ольга Сергіївна, д.т.н., професор**

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту _____

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

РОЗДІЛ 1.НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ
НЕРУХОМОСТІ

РОЗДІЛ 2 РИНОК НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ

РОЗДІЛ 3.ОСНОВНІ ЕТАПИ ДЕВЕЛОПЕРСТКОГО ПРОЕКТУ

РОЗДІЛ 4.ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ І ПОТЕНЦІЙНОЇ

ПРИБУТКОВОСТІ

ПРОВЕДЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

5.Графічний матеріал за розділами:

1. Титульний аркуш
2. Загальна інформація
3. Загальна інформація
4. Аналіз законодавства у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів
5. Аналіз фінансового законодавства та у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів
6. Земельне законодавство в девелопменті нерухомості

7. Класифікація нежитлових будівель
8. Динаміка загальної площі нежитлових будівель
9. Динаміка розвитку нежитлової нерухомості
10. Динаміка розвитку нежитлової нерухомості
11. Ситуаційна схема розміщення земельної ділянки
12. Вихідна земельно-кадастрова інформація
13. Черговий кадастровий план
14. Функціональне використання прилеглої території
15. Визначення класу наслідків
16. Техніко-економічні показники
17. Техніко-економічні показники по генплану
18. Проектування офісно-готельного комплексу
19. Проектне рішення реконструкції об'єкта, готель**
20. Креслення розпланування
21. Визначення прибутковості об'єкта нежитлової нерухомості в м. Києві
22. Висновки

6. Консультанти розділів випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.			
Розділ 3.			
Розділ 4.			
Висновки			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	
Розробка розділу 2	
Розробка розділу 3	
Розробка розділу 4	
Розробка висновків	
Остаточне оформлення роботи	
Направлення роботи для перевірки на плагіат	

Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	
Направлення роботи на рецензування	

8. Дата видачі завдання «___» _____ 2024 року

Завідувач кафедри _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Студент _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary)		Федоренка Назара Андрійовича	
<i>до кваліфікаційної роботи студента:</i>			
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Визначення прибутковості нежитлової нерухомості в м. Києві після проведення реконструкції		
<i>Освітній ступень</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 «Геодезія та землеустрій»		
<i>Освітня програма</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 А4</i>
	87	4	-
<i>Розділ 1</i>	Проведено аналіз законодавства у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів; фінансового законодавства та у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів, а також земельного законодавство в девелопменті нерухомості.		
<i>Розділ 2</i>	На другому етапі роботи розглянуто об'єкти, які відносяться до підрозділу 12 «Нежитлові будівлі» відповідно до класифікатора Будівель та споруд. Також в роботі проведений аналіз щодо динаміки їх розвитку		
<i>Розділ 3</i>	В третьому розділі наведено загальну характеристику земельної ділянки, на якій розташований об'єкт реконструкції, а також основні параметри Функціональне використання прилеглої території об'єкта нежитлової		

	нерухомості. Також визначено класу наслідків об'єкта. З урахуванням проведених розрахунків зазначений об'єкт реконструкції відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС2.
<i>Розділ 4</i>	В роботі визначено прибутковість після реконструкції об'єкта нежитлової нерухомості за адресою: м. Київ, вул. Голосіївська, 7, корпус 1-а. Орієнтовна окупність інвестицій під здачу будівлі в оренду складає 52,5 місяців(4,4 роки)
<i>Висновки по роботі:</i>	Було проаналізовано законодавчу та нормативну базу, визначено прибутковість після проведення реконструкції об'єкта нежитлової нерухомості за адресою: м. Київ, вул. Голосіївська,7, корпус 1а.
<u>Ключові слова:</u> нежитлова нерухомість, реконструкція, право оренди, прибутковість	
<u>Keywords:</u> non-residential real estate, reconstruction, leasehold, profitability	

Здобувач: _____ / Федоренко Н.А.

Керівник: _____ / Петраковська О.С.

«___» _____ 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП	9
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ.....	11
1.1. Земельне законодавство в девелопменті нерухомості	12
1.2. Законодавство у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів ...	16
1.3. Фінансове законодавство в девелопменті нерухомості	21
РОЗДІЛ 2. РИНОК НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ.....	24
2.1. Сегментація ринку нежитлової нерухомості	24
2.2. Особливості девелопменту різних видів нежитлової нерухомості та тенденції їх розвитку на ринку.....	29
2.3. Готельна нерухомість України в умовах воєнного стану.....	36
РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ І ПОТЕНЦІЙНОЇ ПРИБУТКОВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ	422
3.1. Загальна характеристика земельної ділянки.....	422
3.2. Загальна характеристика об'єкта проєктування.....	46
3.3. Визначення класу наслідків (відповідальності)	49
РОЗДІЛ 4. ОСНОВНІ ЕТАПИ ДЕВЕЛОПЕРСТКОГО ПРОЕКТУ	56
4.1. Отримання вихідних даних	56
4.2. Рішення по генеральному плану	61
4.3. Реконструкція об'єкта нерухомості.....	633
4.4. Визначення прибутковості об'єкта нежитлової нерухомості в м. Києві після проведення реконструкції	70
ВИСНОВКИ.....	81
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ.....	833
ДОДАТКИ.....	866
Додаток 1.....	877

ВСТУП

Актуальність теми. Використання об'єктів офісної та готельної нерухомості, побудованої у 70-х роках минулого сторіччя можуть бути підвищені шляхом їх реконструкції. Визначення доцільності реконструкції є актуальним, враховуючи сучасні умови ринку.

Мета роботи. Визначити доцільність та прибутковість реконструкції об'єкта нежитлової нерухомості за адресою: м.Київ, вул. Голосіївська, 7, корпус 1-а

Об'єкт дослідження. Об'єктом дослідження є об'єкт нерухомого майна за адресою: м.Київ, вул. Голосіївська, 7, корпус 1-а

Предмет дослідження. визначення доцільності та прибутковості після проведення реконструкції об'єкта нежитлової нерухомості.

Методи дослідження.

Дослідження побудовано на методичних прийомах структурного аналізу, порівняння, аналізу та синтезу вихідних даних і інформаційних джерел, методах розрахунку прибутковості

Задачі дослідження.

1. Проаналізувати нормативно-правову базу при реалізації девелоперських проєктів
2. Дослідити класифікацію нежитлових будівель
3. Провести аналіз динаміки загальної площі нежитлових будівель (за видами)
4. Провести аналіз земельно-кадастрової інформації про земельну ділянку
5. Визначити клас наслідків об'єкта

Наукова новизна.

- полягає в дослідженні класифікації об'єктів нежитлової нерухомості та аналізу їх динаміки розвитку.

Вихідні дані.

- 1) Розмір земельної ділянки: 0,5142 га.

- 2) Містобудівні умови та обмеження
- 3) Завдання на проектування.
- 4) Документи, що посвідчують право власності на об'єкт
- 5) Інші матеріали: (за наявності)

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ

Законодавство України - це взаємопов'язана та упорядкована система нормативно-правових актів України і чинних міжнародних договорів.

Юридична сила та ієрархія нормативно-правових актів в Україні визначена законом «Про правотворчу діяльність». Юридична сила - це властивість нормативно-правових актів та встановлених ними норм права, що є основою для визначення співвідношення їх взаємної ієрархічної підпорядкованості у системі нормативно-правових актів. В Україні встановлюється така ієрархія нормативно-правових актів [8]:

1) Конституція України в системі нормативно-правових актів України має найвищу юридичну силу і є обов'язковою до виконання на території України;

2) чинні міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України і є обов'язковими до виконання на території України;

3) закони;

4) постанови Верховної Ради України, укази Президента України ;

5) постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти Національного банку України;

6) накази міністерств;

7) нормативно-правові акти інших державних органів;

8) постанови Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим;

9) акти обласних державних адміністрацій;

10) накази міністерств Автономної Республіки Крим;

11) акти Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій є обов'язковими до виконання на території відповідно міста Києва та міста Севастополя;

12) акти районних державних адміністрацій є обов'язковими до виконання на території відповідного району;

13) акти органів місцевого самоврядування є обов'язковими до виконання на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці (територіальної громади).

Нормативно-правове регулювання девелопменту нерухомості в Україні характеризується певними складнощами. Це обумовлено тим, що девелопмент нерухомості не визначений як вид економічної діяльності відповідно Класифікації видів економічної діяльності (КВЕД). Основою для правового регулювання девелопменту є низка законів, підзаконних актів, нормативних документів, які регулюють різні аспекти цієї діяльності, а саме вирішення земельних питань при придбанні земельних ділянок, проектування об'єкту будівництва, фінансування, будівництво об'єкту, продаж/здача в оренду, експлуатація та управління.

Виходячи із основних завдань девелоперської діяльності в роботі виділені основні напрямки нормативно-правового регулювання:

- Регулювання земельних відносин.
- Регулювання просторового розвитку територій.
- Регулювання проектування, будівництва та ведення в експлуатацію об'єктів нерухомості.
- Фінансові питання.

Надалі детально розглянуті наведені напрямки правового регулювання.

1.1. Земельне законодавство в девелопменті нерухомості

В першу чергу важливо зробити акцент на тому, що земельне права базується на положеннях Конституції України якими гарантується право власності та передбачена можливість володіння, користування і розпорядження власністю, в тому числі й нерухомістю. Цивільний кодекс України: Регулює питання прав власності на нерухоме майно, порядок укладення угод з нерухомістю, а також спадкові, сімейні та інші цивільно-правові відносини, що стосуються нерухомості.

Основні нормативно-правові акти земельного законодавства, відповідно

до мети її завдань атестаційної роботи, є:

- Земельний кодекс України (ЗКУ).
- Закон України «Про землеустрій».
- Закон України «Про державний земельний кадастр».
- Закон України «Про оренду землі»
- Постанова КМУ № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р.

Земельний кодекс України спрямований на регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Основними положеннями які використовуються в девелоперській діяльності та при визначенні доцільності реконструкції готельної нерухомості є:

- Принципи земельного законодавства (Стаття 5).
- Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади в галузі земельних відносин (глава 2,3).
- Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок (стаття 20).
- Землі житлової та громадської забудови (глава 6).
- Право власності на землю і права користування (глава 14, 15).
- Обмеження прав на землю (глава 18).

Серед принципів визначений ЗКУ основними які мають використовуватись в девелоперській діяльності є: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави та невторчання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею; пріоритету вимог екологічної безпеки.

В девелоперській діяльності важливим є повноваження різних органів влади в питаннях передачі земель державної та комунальної власності у власність або користування потенційним девелоперами. У разі коли землі які передбачаються для девелоперського проєкту є державною або комунальною власністю виникне необхідність звернення до розпорядників цих земель, які приймають рішення про їх передачу у власність або користування.

В девелоперській діяльності часто виникає потреба в зміні цільового призначення земельних ділянок, тому ці питання треба знати і розуміти.

Основними категоріями земель які використовуються в девелоперській діяльності є землі житлової та громадської забудови та землі промисловості. Враховуючи об'єкт атестаційної роботи варто розглянути склад земель житлової та громадської забудови і його відповідність замірам девелоперського проєкту.

Право власності на землю і права користування є основою будь якої діяльності яка передбачає необхідність придбання у власність або набуття прав користування землею, тому ці питання треба ретельно вивчати для успішної реалізації проєкту.

Обмеження прав на землю іноді створюють проблемні перепони щодо можливості отримання найбільшого прибутку, тому ці питання також треба вивчати і передбачати на початковій стадії проєкту.

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами, які можуть бути девелоперами. Цим законом регламентується склад і зміст документації із землеустрою які можуть використовуватись при набутті прав власності на земельні ділянки, що є одним із етапів в девелоперській діяльності. Серед всього переліку зазначеного в законі варто розглядати наступні:

1. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок (розділ V, стаття 50). Такі проєкти розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків

формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок і також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

2. Технічна документація із землеустрою щодо:

- встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (стаття 55);
- встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту (стаття 55⁻¹);
- поділу та об'єднання земельних ділянок (стаття 56);
- інвентаризації земель (стаття 56).

В цьому законі надано визначення цільове призначення земельної ділянки, яке є основою багатьох правових процедур щодо можливості використання земельних ділянок. Цільове призначення земельної ділянки - допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.

Закон України «Про державний земельний кадастр» визначає вимоги до: державної реєстрації земельної ділянки (стаття 24), внесення до Державного земельного кадастру відомостей (статті 27, 29). В законі зазначено що є 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

В земельному кадастрі здійснюється реєстрація земельної ділянки, та міститься уся необхідна інформація щодо неї.

Будь-яка інформація щодо земельної ділянки набуває легітимності лише з моменту внесення цих відомостей до Державного земельного кадастру.

Законом «Про оренду земель» визначені правила передачі земель державної і комунальної власності в оренду, а саме: правові засади оренди землі (стаття 2), об'єкти оренди землі (стаття 3), хто може бути орендарями і орендодавцями, (стаття 4,5), особливі випадки і умови передачі земель в оренду, вимоги до складання договору оренди (розділ II), права та обов'язки орендарів та орендодавців (розділ IV).

Важливе значення має *Порядок ведення Державного земельного кадастру»* затверджений Постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051, особливо додаток 60 - Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. В цьому додатку надані переважні (основні) та супутні види цільового використання земель для всі категорій з урахуванням функціонального призначення визначеного містобудівною документацією.

Наданий перелік не є вичерпаним з точки зору можливості набуття прав.

1.2. Законодавство у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів

Норми, що стосуються містобудування та будівництва, розпорошені в багатьох нормативно-правових актах. Водночас, наразі триває розробка Містобудівного кодексу України, який має на меті систематизувати чинне законодавство.

Основні нормативно-правові акти які регулюють питання містобудування та будівництва, які має розуміти девелопер, є:

1. *Закон України «Про основи містобудування»* - це перший заков в сфері містобудування, де вперше було визначено поняття містобудування (містобудівної діяльності), цілі, завдання, суб'єкти та об'єкти. Закон визначає основні напрямки та повноваження у сфері містобудування, а також запроваджує державний контроль і нагляд у будівництві.

2. Закон України « Про регулювання містобудівної діяльності». Цим законом регулюються органи, що здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду (стаття 6), склад і зміст містобудівної документації (статті 11-19), необхідність проведення громадських обговорень (стаття 21,21-1), порядок проектування та будівництво об'єктів (стаття 26), правила подання документів для отримання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва та отримання результатів їх розгляду (стаття 26-1), правила присвоєння адреси (стаття 26-3), правила отримання містобудівних умов та обмежень і технічних умов (статті 29,30), класифікація об'єктів за класами наслідків (відповідальності) (стаття 32).

Вимоги до визначення класів наслідків (відповідальності) об'єктів — будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їхніх частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, у тому числі тих, що належать до складу комплексу (будови) під час їх проектування та будівництва деталізуються ДСТУ 8855:2019 «Будівлі та споруди визначення класу наслідків (відповідальності)». Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд - це характеристика рівня можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або які знаходитимуться зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта.

Всі об'єкти класифікуються за такими класами наслідків (відповідальності):

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

Від класу наслідків відповідальності залежить процедура отримання дозволу на будівництва та введення об'єктів в експлуатацію. Наприклад, Право на виконання будівельних робіт на об'єктах класу СС1 набувається шляхом подання замовником Повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

Для об'єктів класів СС2 і СС3 необхідно отримати Дозвіл на виконання будівельних робіт.

Варто також зазначити, що існує перелік будівельних робіт, для яких не потрібні документи на право виконання, і після завершення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Цей перелік затверджений Постановою КМУ від 7 червня 2017 року № 406 "Про затвердження Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію".

3. *«Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»*, затверджений постановою КМУ № 926 від 1 вересня 2021 року. Порядок деталізує склад і зміст документації місцевого рівня (з урахуванням того, що з 2021 році це є одночасно і документацією із землеустрою), механізми здійснення розроблення, оновлення, внесення змін, погодження та затвердження проектів містобудівної документації на місцевому рівні, основні етапи, вихідні дані, порядок надання витягу з містобудівної документації тощо. В Порядку, серед інших, визначені наступні поняття: атрибутивні дані містобудівної документації, база геопросторових даних містобудівної документації на місцевому рівні, блакитні лінії, вид використання території, геопросторові дані містобудівної документації, графічні матеріали містобудівної документації, дозволений вид використання території (земельної ділянки), індикатори, комплексний об'єкт містобудування, комплексність забудови, метадані містобудівної документації, науково-проектна документація, об'єкт містобудівної документації, переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки), перспектива розвитку громади, план реалізації містобудівної документації, планувальна структура території, проектні рішення, робоча група, соціально-планувальна структура, стратегічна сесія, стратегія просторового розвитку території, супутній вид використання території (земельної ділянки), функціональне використання території, функціональне призначення території.

4. *Планування та забудова територій. ДБН Б 2..2-12:2019.* Ці норми для органів державного управління, місцевого самоврядування, підприємств і установ незалежно від форм власності та відомчого підпорядкування, громадських об'єднань і громадян, які здійснюють проектування, будівництво і благоустрій на території міських і сільських населених пунктів та інших територіях.

Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні ДБН Б.1.1-14:2021. В цих нормах зазначено, що показники містобудівної документації розраховують на короткостроковий період (до п'яти років), середньостроковий період (6—10 років), а також довгострокову перспективу (понад 10 років). Також в цих нормах деталізовані складові основних розділів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану і детальних планів, перелік графічних матеріалів комплексного плану із зазначення масштабу в залежності від площі територіальних громад, генерального плану населеного пункту в залежності від його величини, перелік графічних матеріалів генерального плану, поєднаного з детальним планом всієї території населеного пункту, перелік графічних матеріалів детального плану території/планувальних рішень детального плану території в межах населеного пункту та їх масштабів для міст та селищ міського типу та сільських населених пунктів; перелік графічних матеріалів детального плану території/планувальних рішень детального плану території за межами населеного пункту та їх масштабів. В додатках наведені рекомендовані форми завдання на розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану, детального плану.

5. *Склад та зміст проектної документації на будівництво ДБН А.2.2-3:2014.* Цими нормами встановлений склад та зміст проектної документації на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин. Також визначено стадії проектування (техніко-економічне обґрунтування, техніко-економічний розрахунок, ескізний проект, проект, робочий проект, робоча документація).

6. *Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів*, затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 45 від 16.05.2011. Визначає склад вихідних даних на проектування та обов'язки проєктантів.

7. *Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ)* затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 року № 681. Цей документ встановлює правила та процедури роботи в ЄДЕССБ, яка є обов'язковою для виготовлення та отримання документів, таких як містобудівні умови та обмеження або дозвіл на виконання будівельних робіт.

Важливим на сьогодні є запровадження експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні, який буде діяти 2 роки [27]. У разі його успішної реалізації містобудівні умови та обмеження, дозволи на виконання будівельних робіт та інші будуть автоматично формуватися системою містобудівного кадастру, що виключить людський фактор і виключить можливість використання корупційних схем.

8. *Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт* в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 26 серпня 2015 р. № 747 визначає механізм набуття права на виконання підготовчих та будівельних робіт, що є дуже важливим етапом девелоперських проєктів. В Порядку також встановлені правила подання повідомлення про початок виконання підготовчих або будівельних робіт, отримання дозвілу на виконання будівельних робіт а також форми подання документів.

9. *Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів*, (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2015 р. № 750) визначає механізм прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів який залежить від класу наслідків відповідальності об'єкта. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків

(відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (далі - декларація).

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, а також комплексів (будов), до складу яких входять об'єкти з різними класами наслідків (відповідальності), здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі відповідними органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката.

10. *Будинки і споруди. Готелі. ДБН В.2.2-20:2008.* Положення цього ДБН поширюються на розроблення проектів нових і реконструкцію існуючих готельних будинків і комплексів, а також готелів, що входять до складу багатофункціональних будинків і будинків іншого призначення і встановлюють основні положення і загальні вимоги до організації територій готелів (мотелів) і готельних комплексів, до окремих функціонально-планувальних елементів будинків, інженерного обладнання та комплексу безпеки. Вимоги цих Норм є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб - суб'єктів інвестиційної діяльності на території України незалежно від форм власності та відомчої належності.

Також важливо розуміти відповідальність за порушення земельного та містобудівного законодавства які регулюються Кодексом про адміністративні правопорушення та Кримінальним кодексом.

1.3. Фінансове законодавство в девелопменті нерухомості

Окрім земельних питань, містобудівних і будівельних положень законодавства, в девелопменті важливу роль відіграє фінансові питання які також регулюються законодавством, особливо такі як оподаткування і інвестування. Основними нормативно-правовими актами є :

1. Закон України про інвестиції.
2. Податковий кодекс.

1. Законом «Про інвестиції», серед іншого, надано поняття інвестицій та інвестиційний проєкт, об'єкти та суб'єкти інвестиційної діяльності (статті 4,5), права та обов'язки суб'єктів інвестиційної діяльності (статті 7, 8), джерела фінансування інвестиційної діяльності (стаття 10), про що має бути обізнаний девелопер.

Інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) та/або досягається соціальний та екологічний ефект.

Інвестиційний проєкт - це комплекс заходів (організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних), визначених на основі національної системи цінностей і завдань інноваційного розвитку національної економіки та спрямованих на розвиток окремих галузей, секторів економіки, виробництв, регіонів, виконання яких здійснюється суб'єктами інвестиційної діяльності з використанням цінностей відповідно до положень цього Закону. Інвестиційний проєкт оформлюється у вигляді планово-розрахункових документів, необхідних та достатніх для обґрунтування інвестування, організації та управління роботами з реалізації проєкту в межах визначених вартості та терміну його реалізації. Будь-який девелоперський проєкт є різновидом інвестиційного.

Інвестор, зобов'язаний:

- подати фінансовим органам декларацію про обсяги і джерела здійснюваних ним інвестицій;
- одержати висновок з оцінки впливу на довкілля;
- одержати дозвіл на виконання будівельних робіт;
- одержати письмовий звіт експертизи проєкту будівництва;
- одержати позитивний висновок державної експертизи інвестиційного проєкту;

Суб'єкти інвестиційної діяльності зобов'язані:

- виконувати вимоги державних органів і посадових осіб, що пред'являються в межах їх компетенції;
- подавати в установленому порядку бухгалтерську і статистичну звітність;
- не допускати недобросовісної конкуренції і виконувати вимоги законодавства про захист економічної конкуренції;
- сплачувати податки, збори (обов'язкові платежі) в розмірах та у порядку, визначених законами України.

2. *Податковий кодекс* регулює відносини у сфері сплати податків і зборів, визначаючи повний перелік податків та зборів, що діють в Україні, а також порядок їх адміністрування. Він встановлює права і обов'язки платників податків, компетенцію контролюючих органів, повноваження їхніх посадових осіб під час адміністрування податків, а також відповідальність за порушення податкового законодавства. Це є важливим аспектом, який необхідно враховувати при здійсненні девелоперської діяльності.

Важливими положеннями є види податків та зборів (Статті 8,9,10), права і обов'язки платника податків (стаття 16,17), податок на прибуток підприємств (розділ III), податок на майно (розділ XII, статті 265, 266, 269, 270,271, 273,274, 287) тощо.

Наведене в розділах 1.1.-1.3 ілюструє багатоаспектність питань девелоперської діяльності.

РОЗДІЛ 2. РИНОК НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ

2.1. Сегментація ринку нежитлової нерухомості

Зародження українського девелопмента, як самостійного виду бізнесу, можна віднести до початку 2000 років, тому в подальшому розглядаються сталі підходи до розвитку нерухомості у світі. Необхідно зазначити, що девелопмент, як підприємницька діяльність, спрямована виключно на створення комерційної нерухомості.

До комерційної нерухомості можуть відноситись промислова, офісна, оздоровчо-медична, готельна, торговельна, житлова нерухомість. Окрім цього, до комерційної нерухомості відносяться склади, транспортні об'єкти, нерухомість сільськогосподарського призначення, тощо.

В межах сегменту ринку за функціональною ознакою можуть бути створені об'єкти з різними корисними властивостями, які обумовлюються площею цих об'єктів, інженерним обладнанням, рівнем та різноманітністю послуг, що надаються, тощо. Зазвичай ці відмінності обумовлюють належність нерухомості до того або іншого класу. Тому класифікація нерухомості, завдяки якій об'єкти із схожими корисними властивостями об'єднані в певні групи, має велике значення для девелоперів. Вони використовують її для ідентифікації нерухомості, як на стадії аналізу ринку, так і на стадії продажу, або здачі в оренду. Тому надалі класифікації нерухомості буде приділено велику увагу.

На державному рівні існує ряд нормативно затверджених класифікацій, які визначають, в першу чергу, норми і правила проектування і використовуються проектувальниками, архітекторами та забудовниками на стадіях проектування і будівництва об'єкту. На відміну від них, комерційні класифікації, як правило, не мають державного значення та офіційного визнання. Відповідно до них об'єкти поєднані в групи на підставі їх кількісних параметрів та якісних властивостей, що дозволяє ідентифікувати об'єкт на ринку і широко використовуються девелоперами.

Основним класифікатором будівельної продукції в Україні, є Державний класифікатор будівель та споруд (НК 018:2023. НК 018:2023 розроблено на заміну ДК 018–2000 та гармонізовано з Класифікацією типів споруд Євростату (Classification of Types of Constructions – СС, 1998). У НК 018:2023 здійснено адаптацію категорій до норм чинного законодавства у сфері містобудування.

Відповідно до класифікатора, відокремлені два основних розділи:

1. Будівлі.
2. Інженерні споруди.

Будівлі – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Будівлі поділяються на:

1. Житлові будівлі (будинки) – це споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення.

2. Нежитлові будівлі – це споруди, які переважно використовуються або призначені для нежитлових цілей. Якщо не менше половини загальної корисної площі використовується для житлових потреб, будинок належить до житлових.

В кваліфікаційній роботі розглянемо об'єкти, які відносяться до підрозділу 12 «Нежитлові будівлі». У підрозділі 12 виділяються наступні групи: 121 Будівлі готельні та подібні будівлі; 122 Офісні будівлі; 123 Будівлі оптово-роздрібної торгівлі; 124 Будівлі транспорту та зв'язку; 125 Промислові та складські будівлі; 126 Будівлі громадського дозвілля, освіти, охорони здоров'я та соціального захисту; 127 Інші нежитлові будівлі (Рис 2.1).



Рис 2.1 Види нежитлових будівель

121 Група «Будівлі готельні та подібні будівлі» включає 2 класи:

- *Будівлі готельні будівлі* готелів, мотелів, пансіонатів та подібних закладів з надання житла з рестораном або без нього; відокремлені будівлі ресторанів та барів.
- *Інші будівлі для короткострокового проживання* включає будівлі хостелів, дитячих та сімейних таборів відпочинку, гірські притулки, рекреаційні будинки та інші будівлі для тимчасового проживання, не класифіковані раніше.

122 Група «*Офісні будівлі*» і відповідно однойменний клас включає: будівлі, що використовуються як приміщення для конторських та адміністративних цілей, у тому числі для промислових підприємств, банків, поштових відділень, органів державної влади та місцевого самоврядування тощо; конгрес-центри, будівлі органів правосуддя, парламентські будівлі.

123 Група *Будівлі оптово-роздрібно́ї торгівлі* і відповідно однойменний клас включає: будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо.

124 Група *Будівлі транспорту та зв'язку* включає 2 класи:

- Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі включає будівлі цивільних та військових аеропортів, залізничних станцій, автобусних станцій, морських та річкових вокзалів, фунікулерів та станцій канатних доріг; будівлі центрів радіо- та телевізійного мовлення, телефонних станцій, телекомунікаційних центрів тощо; ангари для літаків, будівлі сигнальних будок, локомотивних та вагонних депо; телефонні будки; будівлі маяків; будівлі (вежі) управління повітряним рухом.
- Будівлі гаражів включає гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки; навіси для велосипедів.

125 Група *Промислові та складські будівлі* включає 2 класи:

- *Промислові будівлі* включає будівлі, що використовуються для промислового виробництва, наприклад, фабрики, майстерні, бойні, пивоварні тощо.
- *Резервуари, силоси та склади* включає резервуари та ємності резервуари для нафти та газу, силоси для зерна, цементу та інших сухих продуктів; холодильники та спеціальні склади; складські майданчики.

126 Група *Будівлі громадського дозвілля, освіти, охорони здоров'я та соціального захисту* включає 5 класів:

- *Будівлі громадського дозвілля* включає будівлі кінотеатрів, театрів, концертні зали, тощо; зали засідань та багатоцільові зали, що використовуються, головним чином, для публічних виступів; казино, цирку, музичні зали, танцювальні зали та дискотеки, естради тощо.
- *Будівлі музеїв та бібліотек* включає будівлі музеїв, художніх галерей, бібліотек та ресурсних центрів; будівлі архівів.
- *Будівлі закладів освіти та дослідних закладів* включає будівлі, призначені для дошкільної, середньої, професійно-технічної та спеціалізованої освіти; будівлі закладів вищої освіти, науково-дослідних закладів, лабораторій; будівлі спеціальних шкіл для дітей з фізичними або

розумовими вадами; будівлі закладів для фахової перепідготовки; будівлі метеорологічних станцій, обсерваторій.

- *Будівлі закладів охорони здоров'я та соціального захисту населення* включає будівлі закладів з надання медичної допомоги хворим та травмованим пацієнтам; санаторії, лікарні тривалого перебування і будинки з медичним доглядом для людей похилого віку та осіб з інвалідністю, психіатричні лікарні, диспансери, пологові будинки, реабілітаційні центри матері та дитини; будівлі лікарень навчальних закладів, виправних закладів, в'язниць та збройних сил; будівлі, що використовуються для термального та соляного лікування, функціональної реабілітації, пунктів переливання крові, пунктів донорського грудного молока, ветеринарних лікарень тощо; будинки закладів, що надають комбіновані послуги проживання та догляду або медичного обслуговування для людей похилого віку, для людей з обмеженими можливостями тощо.
- *Спортивні зали* включає будівлі, що використовуються в спортивних цілях (баскетбольні і тенісні зали, плавальні басейни, гімнастичні зали, ковзанки або хокейні арени тощо), що передбачають обладнання для глядачів та учасників.

Будівлі громадського дозвілля, освіти, охорони здоров'я та соціального захисту включає 4 класи:

- *Нежитлові сільськогосподарські будівлі* включає будівлі, призначені для сільськогосподарської діяльності, наприклад, корівники, стайні, свинарники, кошари, конюшні, розплідники, промислові курники, зерносховища, ангари та фермерські господарські будівлі, погребі, виноробні заводи, винні чани, теплиці, сільськогосподарські силоси тощо.
- *Меморіальні та культові будівлі* включає церкви, каплиці, мечеті, синагоги тощо; цвинтарі та похоронні споруди, ритуальні зали, крематорії.
- *Пам'ятники історичні та ті, що охороняються* включає будівлі історичні та такі, що охороняються державою і не використовуються для інших цілей;

старовинні руїни, що охороняються державою, археологічні розкопки; татуї та меморіальні, художні і декоративні споруди.

127 Група інші будівлі, не класифіковані раніше включає будівлі виправних закладів, в'язниць, слідчих ізоляторів, військових казарм, міліцейських та пожежних служб; такі споруди, як зупинки громадського транспорту, громадські туалети, пральні, лазні тощо.

2.2. Особливості девелопменту різних видів нежитлової нерухомості та тенденції їх розвитку на ринку.

Як вже зазначалося в попередньому підрозділі, до нежитлової нерухомості можуть відноситись промислова, офісна, оздоровчо-медична, готельна, торговельна, нерухомість.

В кваліфікаційній роботі був проведений аналіз тенденцій розвитку нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2018-2023 роках відповідно до даних Державної служби статистики України. Дані за 2018-2021 роки наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м.Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях. Дані за 2022-2023 роки наведено без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. Дані представлені з урахуванням загальної площі, прийнятих в експлуатацію нежитлових будівель, відповідно до встановленого Порядку (наказ Мінрегіону від 03.07.2018 № 158 (зі змінами)).

Загальна площа житлових будинків визначається як сума загальної площі житлових будинків нового будівництва. До 2017 року включно (якщо не зазначено інше) визначається як сума загальної площі житлових будівель нового будівництва та приросту загальної площі, отриманої у результаті реконструкції існуючого житлового фонду та інших будівель. До 2024 року до загальної площі житлових будинків не включалася площа дач та садових будинків. Показники щодо початку та завершення будівництва формуються за даними дозвільних документів у будівництві.

Динаміка загальної площі нежитлових будівель представлена на Рис. 2.2



Рис. 2.2. Площа нежитлових будівель

Розглянемо особливості деяких видів нежитлової нерухомості.

Готельна нерухомість. Девелопмент готельної нерухомості має специфічні особливості та призначена для надання послуг з тимчасового проживання. Попит на готельну нерухомість є залежним від розвитку як країни в цілому, так і розвинутості її культурно-ділових сфер та міжнародних подій. Попит на готельну нерухомість обумовлений її місцерозташуванням по відношенню до об'єктів генеруючих активність населення.

Попит на готельні послуги створюється місцевими підприємствами, установами, історичними пам'ятками та видатними об'єктами. На відміну від інших типів нерухомості, які забезпечують локальний попит, готелі спрямовані на забезпечення потреб клієнтів інших міст і країн. Тому для ефективного вирішення підходів до розвитку готельної нерухомості необхідно чітко визначити кінцевого споживача і особливості його подорожей.

Вартість та якість послуг готелю залежить від його категорії. Завдяки туристичному буму останніх десятирічь ХХ сторіччя, стандарти якості обслуговування суттєво змінилися. Для визначення рівня послуг у готелях, була введена система їх класифікації. Класифікацію готелів можна здійснювати за різними ознаками, які допоможуть девелоперу визначити потенційного

споживача і забезпечити відповідні вимоги до нового об'єкта. Основними класифікаційними ознаками готелів є:

- Категорія.
- Місце розташування.
- Сезонність.
- Види додаткової діяльності (готель з лікувальними функціями, конгрес-готель тощо).

В кваліфікаційній роботі був проведений аналіз тенденцій розвитку готельної нерухомості, прийнятої в експлуатацію, у 2018-2023 роках відповідно до даних Державної служби статистики України (Рис 2.3).



Рис. 2.3. Площа готельної нерухомості

В кваліфікаційній роботі був проведений аналіз тенденцій розвитку офісної нерухомості, прийнятої в експлуатацію, у 2018-2023 роках відповідно до даних Державної служби статистики України (Рис 2.4).

Результати аналізу свідчать, що з початку повномасштабного вторгнення, попит на офісну нерухомість в Україні різко знизився. Офісні приміщення будують для власного використання, купують або орендують бізнес-структури будь-якого соціального і галузевого профілю (громадські, політичні, банківські тощо).



Рис. 2.4. Площа офісної нерухомості

Існують багато різновидів офісної нерухомості. Найбільш вагомими чинниками, які обумовлюють особливості створення нового об'єкта нерухомості:

- Клас.
- Розташування.
- Розмір, трансформованість та інженерний благоустрій офісних приміщень.
- Класи офісної нерухомості.

Клас об'єкта залежить від багатьох факторів, в тому числі: від віку будівлі, місця розташування, якості використаних будівельних матеріалів, інженерних мереж будівлі, зручностей, ставок оренди та профілів орендарів тощо. При класифікації офісної нерухомості в кожному місті, регіоні, можуть прийматись різні фактори за якими приміщення відноситься до того або іншого класу. Це обумовлюється існуючими стандартами до офісних приміщень, які на пряму залежать від економічного розвитку та існуючого офісного фонду. За загальноприйнятим європейським стандартом всі офісні площі діляться на три класи – А, В і С.

В кваліфікаційній роботі був проведений аналіз тенденцій розвитку

торговельної нерухомості, прийнятої в експлуатацію, у 2018-2023 роках відповідно до даних Державної служби статистики України (Рис 2.5).

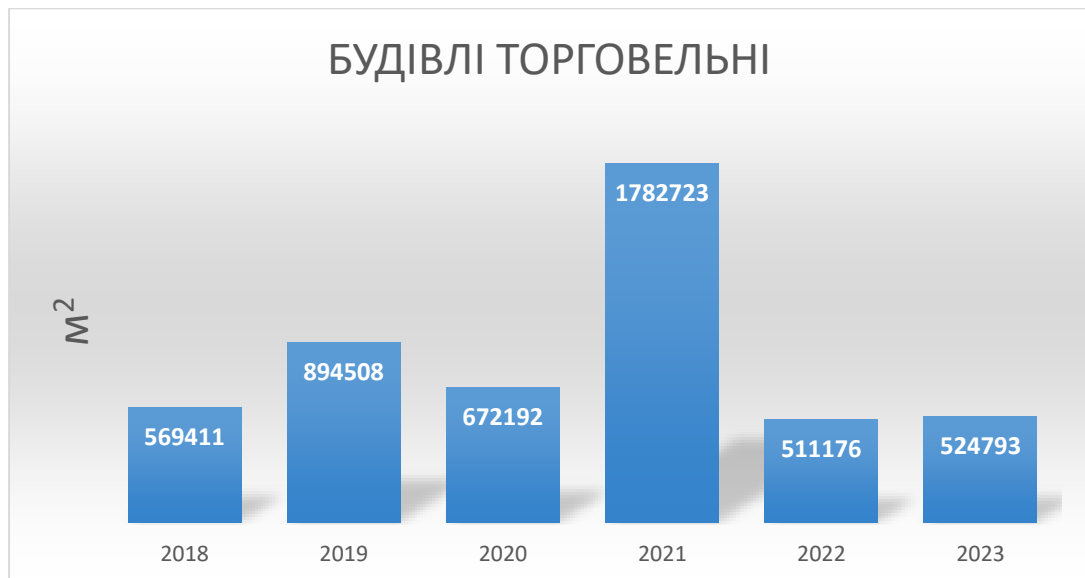


Рис. 2.5. Площа торговельної нерухомості

Торговельна нерухомість – це різновид комерційної нерухомості, яка призначена для організації місць роздрібно́ї торгівлі та дрібнооптового продажу товарів і послуг. Ринок оренди торговельної нерухомості представляє собою переважно ринок оренди окремих приміщень, а не оренди торговельних центрів в цілому. Тому при підборі орендарів треба прагнути до забезпечення синергічного ефекту.

Для забезпечення максимально вдалого поєднання торговельних об'єктів необхідно враховувати наступну інформацію щодо кожного з них:

- товари, що продаються, як основні категорії, так і другорядні;
- платоспроможність;
- необхідний розмір приміщення та протяжності фасадної сторони;
- дата відкриття, що планується;
- сумісність з якірним орендарем;
- категорія покупців тощо.

Класифікація торговельних центрів може бути проведена за багатьма ознаками, основні з яких наступні:

- ✓ розмір та загальна орендована площа;
- ✓ цільовий ринок та різновиди товарів та послуг;
- ✓ розмір торговельної зони і зони обслуговування;
- ✓ особливості орендарів;
- ✓ розташування.



Рис. 2.6. Площа промислової нерухомості

В кваліфікаційній роботі також був проведений аналіз тенденцій розвитку таких класів нежитлової нерухомості, як будівлі транспорту та засобів зв'язку, будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення та будівлі нежитлові інші. Результати представлені на Рис. 2.7 – 2.9.



Рис. 2.7. Площа будівель транспорту та засобів зв'язку



Рис. 2.8. Площа будівель для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення



Рис. 2.9. Площа інших нежитлових будівель

2.3. Готельна нерухомість України в умовах воєнного стану

Указом Президента №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» воєнний стан запроваджується з 5:30 24 лютого 2022 року, народні депутати затвердили даний документ 300 голосами. Тому актуально розглянути готельну нерухомість в умовах воєнного стану.

За останні кілька років готельна індустрія України пережила кілька потужних потрясінь – спочатку COVID-19, а потім повномасштабну війну. Війна на території України вплинула на функціонування всіх галузей економіки. Військова агресія внесла негативні корективи і так в досить нестабільну ситуацію на українському ринку. Істотно вплинула на індустрію гостинності, яка серйозно постраждала через повний крах індустрії туризму.

Готельний бізнес в Україні є особливо вразливим, про що свідчить руйнування інфраструктури та відсутність відвідувачів готельних послуг споживачами. Готельна індустрія одна з важливих складових світового ринку послуг, галузь, яка стрімко розвивається та створює нові види та формати бізнесу.

До великої війни з росією український ринок готельної сфери щороку зростав мінімум на 10-15%. У країну зайшли нові авіалінії, в рази покращилася інфраструктура в регіонах. Усе це сприяло стрімкому розвитку внутрішнього та в'їзного туризму та водночас мотивувало інвесторів вкладати кошти у будівництво готелів. До пандемії збільшилася кількість туристів з Аравійського півострова, які подорожували до західного регіону України і, зокрема, до Буковелю. Для них наша країна стала альтернативою високогірним курортам – Австрії, Швейцарії, Італії [6].

На півдні спостерігалось збільшення мандрівників з Ізраїлю, Туреччини та Балкан. Щороку кількість іноземців збільшувалася на 20-30%. Розвиток туризму підвищив середній чек за послуги розміщення в середньому на 12-15% і зробив готельний бізнес України все більш привабливим для інвесторів.

Така складна економічна ситуація в Україні, численні фінансові кризи, які переживає вітчизняна готельна індустрія сьогодні, а також пандемія коронавірусу, з одного боку, ускладнили роботу українського готельного бізнесу на ринку, а з іншого - загартували його.

Повномасштабне вторгнення росії негативно вплинуло на всі галузі української економіки. Індустрія туризму та готельний бізнес постраждали найбільше. Готельний бізнес практично розвалився майже на 90% у перші місяці війни, де проходили бойові дії.

Так, західні готелі показали досить вражаючу динаміку в березні-квітні, маючи тимчасову, але рекордно високу заповненість. Це було викликано міграцією людей переважно зі східних, південних і центральних районів, які шукали безпечніших місць. Масова евакуація біженців, економічні труднощі та важкі емоційні умови значно скоротили туризм в Україні. Через таку складну ситуацію кількість відпочиваючих іноземців, які подорожували до війни в Україну, також значно зменшилася. Іноземці бояться їхати в країну, де постійно присутні повітряні тривоги, йдуть бойові дії [3,5].

Аналізуючи вплив війни на готельний бізнес України, було виділено кілька напрямків її негативного впливу, які наведено на Рис. 2.10.



Рис. 2.10 Напрямки негативного впливу на готельний бізнес

Через війну в Україні готельний бізнес значно погіршився, особливо це стосується східної та південної та північної частини країни. Зруйновано готельні підприємства, відбувається виведення готельного бізнесу на окупованих територіях, також виведення готельних підприємств з міжнародного готельного ринку, виїзд за кордон великої кількості кваліфікованого персоналу, відсутність відвідувачів готелів на окупованих територіях, і проблеми з поставками.

Сьогодні готелям приносять дохід тільки вітчизняні туристи та іноземці, які працюють в Україні. Більше заробляють готельні підприємства, які розташовані в західному регіоні країни. Військові події в Україні призвели до зниження туризму, так, як держава переживає постійно неспокій. Готелі зазнали великого спаду в відвідуванні, особливо в областях, що найбільше постраждали від конфлікту.

Що стосується внутрішнього туризму, то, він міцно закріпиться на заході України, тому що навіть після перемоги України, північна, південна та східна

частина країни не зможуть перший час приймати гостей, як це було до війни. Там на сьогодні найскладніша ситуація в готелях, які знаходяться або знаходилися на окупованій території.

Активні бойові дії дуже негативно вплинули на готельну індустрію в таких містах як Харків, Чернігів, Херсон, Миколаїв, Дніпро, Київська обл. та інші. Найбільше негативного впливу через воєнні дії зазнав готельний бізнес північних, східних та південних регіонів України, а також міста Києва та Миколаєва.

На сьогодні точної інформації про загальну кількість зруйнованих або пошкоджених готельних підприємств в Україні наразі немає. Проте, серед тих, про які було сказано публічно налічується 12 готелів [20].

В таблиці 2.1 представлені готелі, які зазнали серйозних пошкоджень під час бойових дій росії.

Таблиця 2.1

Постраждали готелі від бойових дій росії

Назва готелю	Місто (область)
Готель Alfavito hotel Kyiv (229 номерів),	Київ
Готель Grand Admiral Resort&SPA (64 номери)	Київська область – Ірпінь
Готель «Бабусин Сад» (30)	Київська область – с. Мрія
Готель «Україна» (99 номерів),	Чернігів
Готель «Харків» (205)	Харків
Готель SV Park (17).	Харків
Готель Grande Pettine (91 номер)	Одеса
Готель Play Hotel by Ribas (25)	Херсон
Готель Sunrise Park (24)	Запоріжжя
Готель Reikartz River (98)	Миколаїв
Готель «Інгул» (40)	Миколаїв
Готель «Миколаїв» (60)	Миколаїв

Велика кількість зруйнованих або пошкоджених готелів, з початку воєнних дій розташовані в районах, близьких або безпосередньо постраждалих від бойових дій. Після того, як навесні російські війська окупували Київську область, більшість заміських готелів так і не відкрилися. Багато з них повністю знищено. Ті, що відновили роботу, намагаються зберегти ціни на рівні року до

війни. Закриті переважно ті, які знаходилися на північ від столиці, а також ті, де проходили жорстокі бойові дії. Сьогодні деякі готельні підприємства взагалі не існують, бо, нажаль, зруйновані.

Додатковим показником пошкодження готелю може бути також невідновлення його роботи після завершення бойових дій та встановлення українського контролю на території.

Сьогодні частково в Київській області відновлено роботу пошкоджених готельних підприємств, проте, з обмеженням надання послуг. Раніше вагомою складовою було проведення конференцій, корпоративів та тимблдингів. Але зараз цей напрямок не відновився зовсім. Ті готельні підприємства, які відновили свою роботу, можуть тепер розраховувати тільки на внутрішнього туриста.

Найбільше готельних підприємств постраждало в Києві та Київській області (3 готелі) та Миколаєві (3 готелі). Деякі з цих постраждалих готелів, вже сьогодні відновили свою роботу.

Через військові дії український готельний ринок втратив багато готельних підприємств. У столиці відновили готель Alfavito hotel Kyiv, який постраждав від ракетного обстрілу. 4-зірковий готель Alfavito hotel Kyiv відбудували через вісім місяців після атаки споруди. Сьогодні він працює так, ніби й не зазнавав пошкоджень.

Відновлення та розвиток готельного ринку багато в чому залежить від тривалості війни та економічної ситуації в країні. Потрібен час на відбудову готельної індустрії в Україні.

Мережеві готелі після початку війни вийшли з готельного ринку росії. Компанія Marriott закрила свій корпоративний офіс у Москві та призупинила відкриття нових об'єктів і будь-яке майбутнє будівництво готелів та інвестиції в росії. Подібним чином компанія Hyatt Hotels Corporation припинила будь-який розвиток і нову інвестиційну діяльність у росії.

Державне агентство розвитку туризму зібрало статистику надходжень туристичного податку за дев'ять місяців діяльності в цій сфері 2023 року.

Найбільша частка надходжень до держбюджету – 63%, сплачена готелями – 916 млн 648 тис. грн. У 2022 році було сплачено 765 млн 830 тис грн., а за той же період у 2021 році – 1 млрд 31 млн 472 тис. грн. Незважаючи на негативні тенденції у розвитку готельного бізнесу в Україні в період воєнних дій, можна констатувати той факт, що більшість готелів на території України впоралися з цими завданнями, а деякі навіть повністю покращили своє становище, особливо в західних областях.

РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ ЕТАПИ ДЕВЕЛОПЕРСТКОГО ПРОЄКТУ

3.1. Загальна характеристика земельної ділянки

Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт проектування розташована в м. Києві. Виділена земельна ділянка належить до південно-західної частини м. Києва, яка характеризується розвинутою міською інфраструктурою, забудована багатоповерховими будівлями, насичена інженерними комунікаціями.

Земельна ділянка розташована у Голосіївському районі м. Києва. Розташування Голосіївського району в межах міста Києва наведено на рис. 3.1



Рис. 3.1. Розташування Голосіївського району в межах міста Києва

Голосіївський район — найбільший, за площею, район міста Києва, який сягає 156,35 км² (приблизно 18% площі Києва). Утворений у жовтні 2001 року

внаслідок адміністративно-територіальної реформи на базі Московського району (створеного у 1921 році). Населення району складає 251021 мешканців (за даними 2017 року). За даними, рейтинг Голосіївського району складає 3,15 за 5-бальною шкалою.



Рис. 3.2. Розташування земельної ділянки в планувальній структурі Голосіївського району

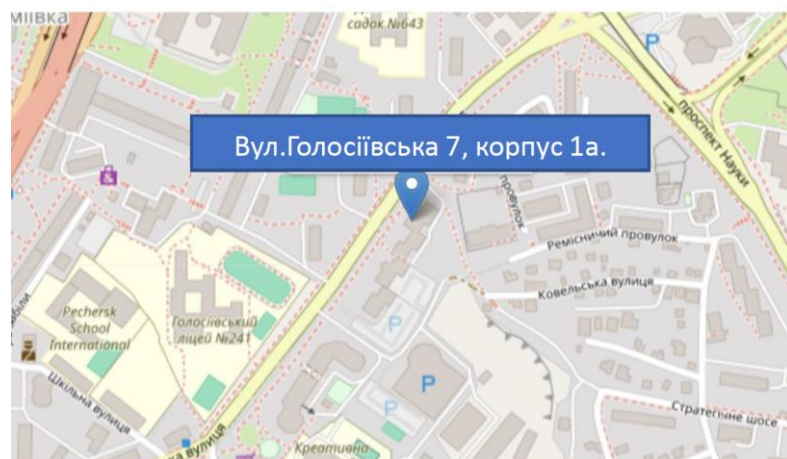


Рис. 3.3. Ситуаційна схема розміщення об'єкта проєктування

Земельна ділянка межує:

- у північному та північно-західному напрямках – із землями загального

користування (вулиця Голосіївська з системою транспортно-пішохідних зв'язків);

- у південно–західному та північно-східному напрямках – із багатоповерховою житловою забудовою;
- у північно-східному напрямку – із територією гаражів.

На момент проєктування на території знаходиться цегляна споруда готелю «Театральний», яка складалась з двох суміжних корпусів 8 та 9 поверхів, побудована в 1982 році за індивідуальним проєктом і підлягає реконструкції. Існуючі інженерні мережі, які проходять по ділянці проєктування, підлягають максимальному збереженню.

В геоморфологічному відношенні територія знаходиться в межах підніжжя схилу плато, долині р.Оріховатка, що протікає в колекторі вздовж вул. Голосіївської і впадає в р.Либідь. Рельєф на ділянці благоустрою – спокійний з невеликим ухилом в північно-східному напрямку з перепадом відміток: від

118,14 м до 115.56м. (H=0,45 м). Абсолютна відмітка проєктного 0,00 становить 118.71м. Район будівництва відноситься до I району, північно-західного. В фізико-географічному відношенні територія належить до лісостепової зони Придніпровської височини. Переважний напрямок вітру у холодний та теплий період року – західний.

Клімат району будівництва помірно-континентальний з відносно м'якою зимою та спекотним літом. Грунтові води знаходяться на глибинах 8,5-9,2 м. Зелені насадження на ділянці будівництва підлягають максимального збереженню. Інженерно-геологічні умови будівельного майданчика належать до середньої складності.

Відведена земельна ділянка відповідає санітарним нормам і правилам, негативного впливу на прилеглі території немає. Земельна ділянка до земель при- родно-заповідного, історико культурного та іншого призначення не відноситься.

Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт проєктування, знаходиться

в 79:241 кадастровому кварталі.

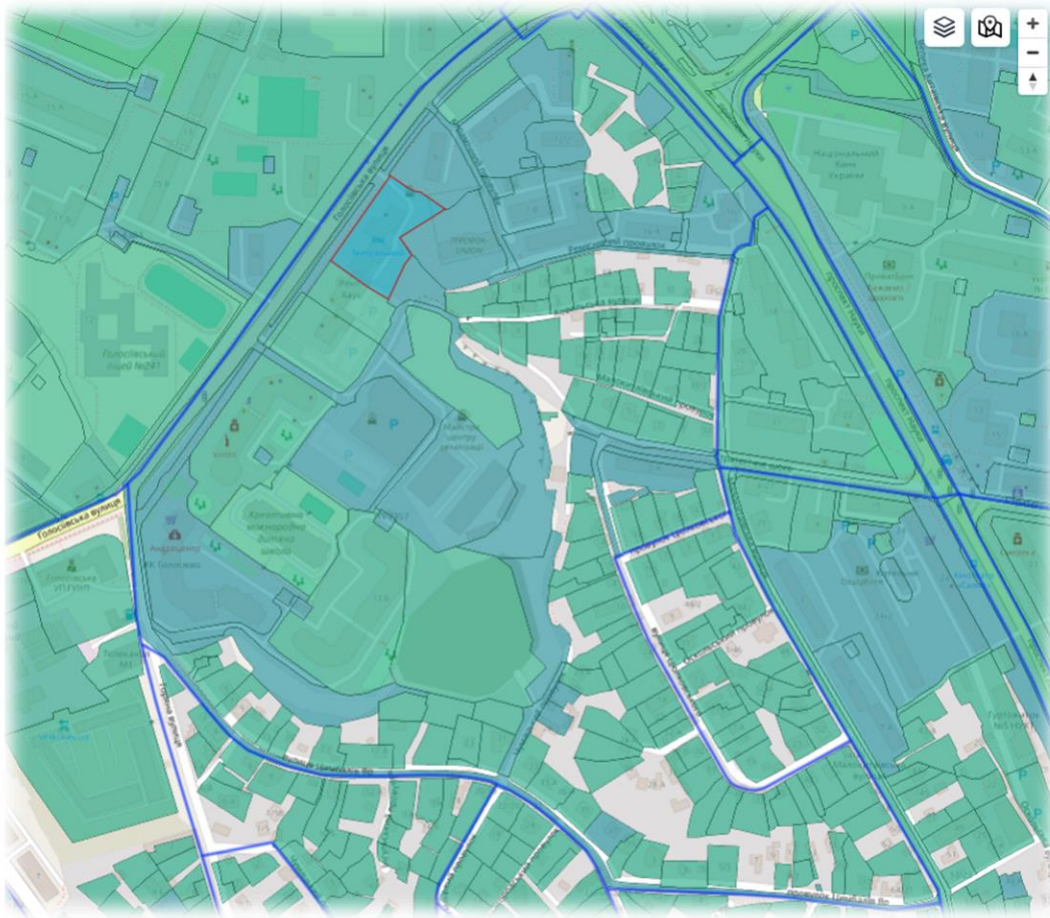


Рис. 3.4. Розміщення земельної ділянки в межах кадастрового кварталу

Земельно кадастрова інформація наведена в табл. 3.1. Основні відомості про земельну ділянку:

- місце розташування: м.Київ, Голосіївський р-н, вул. Голосіївська,7 корп. 1а;
- загальна площа: 0,5149 га;
- категорія земель: землі житлової та громадської забудови;
- форма власності: комунальна;
- цільове призначення земельної ділянки на момент відведення: 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Табл. 3.1.

Земельно кадастрова інформація кадастрового кварталу

Місце розташування земельної ділянки	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Голосіївська, 7 корп. 1а
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:79:241:0098
Категорія земель	200 - землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення земельної ділянки	03.08
Площа земельної ділянки	0.5149 га.
Вид використання	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
Форма власності	Комунальна
Підстави для користування	На правах оренди з КМДА
Нормативна грошова оцінка станом на лютий 2023 рік	27601134.51 грн.

3.2. Загальна характеристика об'єкта проектування

Об'єктом проектування у даній кваліфікаційній роботі є адміністративно-побутовий будинок, який реконструюється під офісно-готельний комплекс. Об'єкт розташований у Голосіївському районі м. Києва.

Площа території, яку займає об'єкт реконструкції не змінюється і залишається в існуючих межах. Існуюча будівля, що підлягає реконструкції,

розміщена по вул. Голосіївська, 7, корпус 1-А в м. Київ. Будівля складається з двох корпусів розміром 14,5*15,56 м кожен, що з'єднані вставкою шириною 4,8 м, в якій розміщено ліфтово-сходовий вузол.

Корпус в осях 2-6, має 9 поверхів висотою 2,8 м (від підлоги до підлоги) кожен. Другий корпус в осях 9-14 має 8 поверхів: 1 поверх висотою 4,2 м, 2/8 поверхи висотою 2,8 м. Підлоги поверхів (крім першого) двох корпусів розміщені в різних рівнях з перепадом 1,4 м. Сполучення між поверхами здійснювалось сходами типу С-1 та ліфтом.

Під всією будівлею розміщено технічне підпілля висотою від 1,6 м до 2,1 м. Кожен корпус має один вихід з технічного підпілля безпосередньо назовні. Другий вихід з обох частин технічного підпілля через сходи, що ведуть до вхідного тамбуру. Обидва корпуси мають технічний поверх (горище) висотою 1,6 м. Вихід на горище забезпечується по металевій драбині, що розміщена в сходовій клітці.

Будівля експлуатувалась переважно як готель, гуртожиток та офіси. На момент проєктування в корпусі в осях 9-14 розпочато демонтаж існуючих перегородок, частково влаштування нових прорізів в існуючих несучих стінах та посилення цих прорізів. В корпусі в осях 2-6 виконано опорядження та перепланування під офісні приміщення, які функціонують як офіси. Без зміни залишається основна ідея проєкту – конструктивні рішення по надбудові 2-х поверхів, прибудови з головного та дворового фасадів будівлі та підсилення існуючих будівельних конструкцій.

При коригуванні проєкту передбачено розташування в осях 9-14 лише на другому та третьому поверхах вищої частини будівлі готельних номерів для службово-гостьового обслуговування. Решта приміщень в надземних поверхах – офісні приміщення.

Рівень обслуговування не може бути забезпечений з причин економічної недоцільності влаштування басейну, багатозалового ресторану, оренди автомобілів, вантажного ліфта.

Даним проєктом передбачено будівництво та експлуатація будівлі без виділення черг та пускових комплексів. У проєкті передбачено використання лише таких матеріалів і обладнання, які в масовому порядку вже певний час використовуються на будівельному ринку України, і які, за офіційною інформацією постачальників, мають необхідні відповідні сертифікати, або дозволи на застосування в Україні.

Будівельні та опоряджувальні матеріали, у тому числі матеріали, які використовуються для виготовлення вбудованих меблів, систем гарячого і холодного водопостачання, вентиляції, що застосовуються у комплексі, повинні мати відповідні сертифікати якості, санітарно-гігієнічні висновки або дозволи для застосування в Україні. Природних радіонуклідів в зоні будівництва не виявлено, тому захист від них проєктом не передбачається. Але всі будівельні матеріали та конструкції, що використовуються при будівництві, повинні перевірятися щодо величини ефективної питомої активності природних радіонуклідів в них, яка не повинна перевищувати 3700 БК/кг. Всі будівельні огорожуючі конструкції комплексу прийняті з матеріалів, які гризуни не зможуть прогризти і проникнути в приміщення. Припливні вентиляційні решітки розташовуються на недоступній для гризунів висоті. Всі вікна в будинку – сучасні металопластикові з москітними сітками.

Таблиця 3.2

Техніко-економічні показники по об'єкту до реконструкції

Найменування	Одиниця виміру	До реконструкції
Вид будівництва	Реконструкція	
Код об'єкта	1211.1	
Рівень відповідальності будівлі (клас наслідків)	СС2	
Встановлений термін експлуатації	100	
Ступінь вогнестійкості будівлі	1	

Найменування	Одиниця виміру	До реконструкції
Поверховість будівлі	поверх	8,9
Площа ділянки	га	0,5149
Площа забудови	м ²	569,4
Загальна площа	м ²	4526,40
Будівельний об'єм	м ³	15087,3
Категорія готелю		-
Загальна кількість номерів готелю	кількість	76
Корисна площа	м ²	3340,2
- Ресторану	м ²	-
- Суші-бару	м ²	-
- Перукарні	м ²	-
- Існуючі приміщення	м ²	-
- Адміністративні приміщення готелю	м ²	-
- Інші приміщення	м ²	-

3.3. Визначення класу наслідків (відповідальності)

Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд - це характеристика рівня можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або які знаходитимуться зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта.

Вимоги до визначення класів наслідків (відповідальності) об'єктів — будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їхніх частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, у тому числі тих, що належать до складу комплексу (будови) під час їх проектування та будівництва

встановлюються відповідно до ДСТУ 8855:2019 Визначення класу наслідків (відповідальності).

Клас наслідків (відповідальності) кожного об'єкта, зокрема й тих, що входять до складу комплексу (будови), зазначають у завданні на проектування.

Класи наслідків (відповідальності) об'єктів визначають незалежно за кожною характеристикою можливих наслідків відмови об'єктів, наведеною в таблиці 1:

- можлива небезпека для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті;
- можлива небезпека для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті;
- можлива небезпека для здоров'я і життя людей (життєдіяльності), які перебувають зовні об'єкта;
- обсяг матеріальних збитків та/або соціальних втрат;
- можливість припинення функціонування лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж.

Класи наслідків (відповідальності) об'єктів устанавлюють за найвищою характеристикою можливих наслідків, отриманих за результатами розрахунків. 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.

До незначних наслідків (СС1) не можуть бути віднесені об'єкти:

- характеристики можливих наслідків від відмови (стану об'єкта, при якому неможливо використовувати його або складову частину за функціональним призначенням) яких перевищують:
- рівень можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно перебуватимуть на об'єкті, - 50 осіб;

- рівень можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які періодично перебуватимуть на об'єкті, - 100 осіб;
- рівень матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта, - 2500 мінімальних заробітних плат (до розрахунку збитків не включаються збитки замовників будівництва, які будують об'єкти без залучення коштів державного або місцевого бюджетів, кредитних коштів, наданих під державні гарантії, коштів державних та комунальних підприємств, бюджетних установ);
- пам'ятки культурної спадщини національного та місцевого значення, визначені відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини";
- нове будівництво яких здійснюється в охоронній зоні пам'яток культурної спадщини національного та місцевого значення (розміри охоронної зони визначаються відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини");
- об'єкти підвищеної небезпеки 1 і 2 класів, ідентифіковані відповідно до Закону України "Про об'єкти підвищеної небезпеки";
- житлові будинки понад чотири поверхи;
- об'єкти, які підлягають оцінці впливу на довкілля відповідно до Закону України "Про оцінку впливу на довкілля" (крім об'єктів, які виробляють електричну енергію з енергії вітру, за умови позитивного висновку уповноваженого органу з оцінки впливу на довкілля).

До значних наслідків (ССЗ) відносяться такі об'єкти:

- пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини";
- об'єкти підвищеної небезпеки 1 і 2 класів, ідентифіковані відповідно до Закону України "Про об'єкти підвищеної небезпеки";

- житлові, громадські або багатофункціональні будівлі заввишки понад 100 метрів та/або з рівнем можливої небезпеки для здоров'я і життя людей понад 400 осіб, які постійно перебувають на об'єкті.

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).

Особами, які періодично перебувають на об'єкті, вважають тих, які перебувають там не більше ніж 8 год на добу протягом не більше ніж 150 днів на рік (загалом від 450 до 1 200 год за рік).

Небезпеку для здоров'я і життя (життєдіяльності) людей, які перебувають зовні об'єкта, становить можливе порушення нормальних умов їхньої життєдіяльності більше ніж на три доби.

Під порушенням нормальних умов життєдіяльності потрібно розуміти відсутність питного водопостачання, водовідведення, електро-, газо- та тепlopостачання (в осінньо-зимовий період) та/ чи таку зміну технічного стану споруди (зокрема й лінійної), будівлі (приміщення), унаслідок якої вона стала аварійною або не придатною до експлуатації, та/чи зміну стану території (об'єкта), унаслідок якої проживання населення і провадження господарської діяльності на території (об'єкті) є неможливим.

Розрахунки для визначення класу наслідків (відповідальності) об'єкта реконструкції:

1. Кількість людей, які постійно перебувають у житловій частині будинку:

1.1 постійні працівники: готельної частини комплексу, ресторану, кафе, суші та спортивно-оздоровчих приміщень, обслуговуючий персонал

$$N^*_1 = 70 \text{ осіб.}$$

1.2 кількість постійних працівників офісної частини комплексу

$$N^{**}_2 = 213 \text{ осіб}$$

1.3 Загальна кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті становить:

$$N_1 = N^*_1 + N^{**}_2 = 70 + 213 = 283 \text{ особи}$$

За кількістю осіб, які постійно перебувають на об'єкті, будинок належить до класу наслідків (відповідальності) СС2.

2. Періодичне перебування людей:

2.1 Мешканці, які проживають в готельних номерах

$$N_2^* = 20 \text{ осіб}$$

2.2 Відвідувачі офісних приміщень

$$N_2^{**} = 129 \text{ осіб}$$

2.3 Відвідувачі тренажерного залу

$$N_3^{**} = 9 \text{ осіб}$$

2.4 Відвідувачі навчальних приміщень

$$N_3^{***} = 14 \text{ осіб}$$

2.5 Відвідувачі ресторану, бару та суші, перукарні:

$$N_3^{****} = 49+14+20+3=85 \text{ осіб}$$

2.6 Постачальники продукції для ресторану, бару та суші:

$$N_3 = 20 \text{ осіб}$$

2.7 Загальна кількість осіб, які періодично перебувають на об'єкті:

$$N_2 = 20+129+9+14+85+20= 263 \text{ особи}$$

За кількістю осіб, які періодично перебувають на об'єкті, будівля відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС2.

3. Кількість осіб, які перебувають зовні об'єкта в зоні можливої небезпеки:

$$N_3 = \alpha * N_1 = 1,3 * 283 = 368 \text{ осіб}$$

За кількістю осіб, які перебувають зовні об'єкта, будівля відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС2.

4. Балансова вартість існуючої будівлі площею 4526,4 м² становить згідно бухгалтерської довідки балансова вартість 14 478 100 грн., а згідно фінансових розрахунків вартість реконструкції приміщень буде становити 110 719 445,28 гривень.

Розрахункова вартість будівлі після реконструкції:

$$14\,478\,100 + 110\,719\,445,28 = \mathbf{125\,197\,545,28} \text{ грн.}$$

Прогнозовані збитки становлять:

$$\Phi = 0,225 \times P_i = 0,225 \times 125\,197\,545,28 = \mathbf{28\,169\,447,7} \text{ грн.}$$

Обсяг можливого економічного збитку в мінімальних заробітних платах становить:

$$28\,169\,447,7 / 8\,000 = \mathbf{3521,2} \text{ м.р.з.п.,}$$

де 8 000 — м.р.з.п.

5. Будинок не розташовано в охоронній зоні об'єктів культурної спадщини і не є об'єктом культурної спадщини.

6. Будівництво будівлі не впливає на припинення роботи об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж загальнодержавного, регіонального чи місцевого рівнів.

7. Відношення до об'єктів підвищеної небезпеки:

Будівля не відноситься до об'єктів підвищеної небезпеки.

Висновок: З урахуванням проведених розрахунків зазначений об'єкт реконструкції відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС2.

Таблиця 3.3

Визначення класу наслідків (відповідальності)

№ п.п	Назва показників	Кількість згідно проєкту	Віднесення до класу наслідків
1	Кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті	283 осіб	СС2
2	Кількість осіб, які періодично перебувають на об'єкті	263 осіб	СС2
3	Можлива небезпека для здоров'я і життя людей, які перебувають поза об'єктом	368 осіб	СС2
4	Обсяг можливого економічного збитку	3521,2 м.р.з.п.	СС2
5	Втрата об'єктів культурної спадщини	Відсутня	СС1
6	Припинення роботи об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж загальнодержавного, регіонального чи місцевого рівнів	Не відноситься до об'єктів підвищеної небезпеки	СС1
7	Відношення до об'єктів підвищеної небезпеки		-
	Висновок:		СС2

РОЗДІЛ 4. ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ І ПОТЕНЦІЙНОЇ ПРИБУТКОВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

4.1. Отримання вихідних даних

Основними складовими вихідних даних є:

- 1) містобудівні умови та обмеження;
- 2) технічні умови;
- 3) завдання на проектування.

Фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000.

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта, незалежно від зміни замовника. Внесення змін до містобудівних умов та обмежень може здійснювати орган, що їх надав, за заявою замовника або за рішенням суду.

Містобудівні умови та обмеження земельної ділянки, на якій розташований об'єкт реконструкції містять:

1) назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта:

«Реконструкція адміністративно-побутового будинку на вул. Голосіївська, 7, корпус 1-А, під офісно-готельний комплекс»

1-1) ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів нового будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі містобудівних умов та обмежень);

2) інформацію про замовника;

3) відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні;

Цільове призначення – для експлуатації та обслуговування готельного комплексу.

4) гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України);

Забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель та споруд.

5) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

Визначити відповідно до нормативної документації – відповідно до договору про тимчасове довгострокове користування землею на умовах оренди. Відповідно Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради, земельна ділянка відноситься до території багатоповерхової житлової забудови.

6) максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):

Не розраховується.

7) мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:

Розмістити об'єкт в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші елементи будівлі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування

8) планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного 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, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, відображені у містобудівній документації):

- Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва об'єкта містобудування;
- Майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку до початку будівництва;

- Врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;
- В об'ємно-просторовому рішенні забезпечити композиційну узгодженість з оточуючим середовищем:
- Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності;
- Виконати детальне інженерне обстеження будівлі для врахування його результатів в проєкті при реконструкції;
- Розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві;
- Передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- Врахувати наявні планувальні обмеження згідно з державними будівельними нормами;
- Проєктні рішення виконати з урахуванням ДБН;
- Враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва, до початку розробки проєктної документації замовнику здійснити публікацію в ЗМІ про будівництво з метою урахування громадської думки.

9) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж:

- Витримати охоронні зони згідно ДБН, від запроектованих інженерних комунікаціях або тих, що не підлягають перенесенню.
- У разі відсутності інженерного забезпечення земельної ділянки та прилеглої до неї території забудовнику ділянки взяти обов'язкову участь в розробці проєктної документації;
- Створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;
- Виконати вибірку раніше запроектованих проєктних рішень та мереж в

управління інженерно-транспортної інфраструктури;

- Отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкта до міських інженерних мереж;
- Передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- Розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;
- Проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроєктовані мережі.

Для формування містобудівних умов та обмежень до документів замовника також доданий Витяг з містобудівного кадастру, який сформований службою містобудівного кадастру.

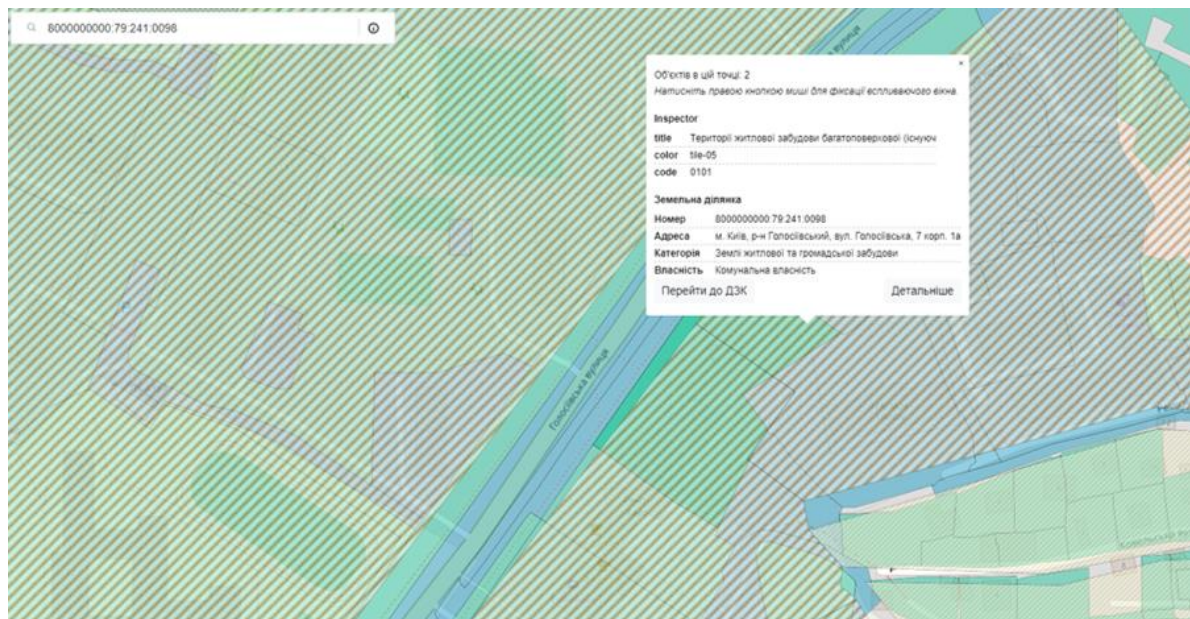


Рис. 4.1. Схема функціонального призначення відповідно до інформаційного джерела kadastr.live

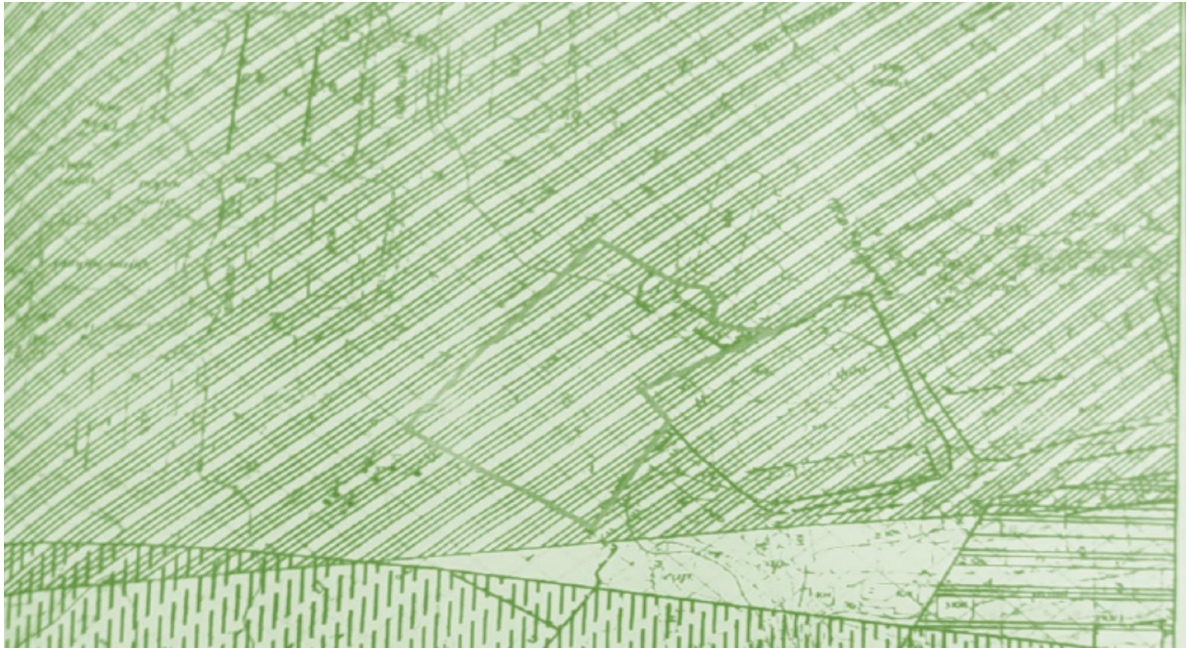


Рис. 4.2. Схема планувальних обмежень з містобудівного кадастру Києва

4.2. Рішення по генеральному плану

Архітектурно-планувальне рішення території визначено з врахуванням існуючої містобудівної ситуації та умов, що склалися на період проектування. Схема генерального плану враховує функціонально-планувальну структуру району, існуючу забудову прилеглих до майданчика проектування ділянок, схеми транспортно-пішохідних зв'язків та маршрутів громадського транспорту.

Головним фасадом споруда офісно-готельного комплексу виходить на вул. Голосіївську. В'їзд та виїзд до головного входу будівлі, а також на територію комплексу, до стоянки для автомобілі відвідувачів, автомийки та для господарських потреб передбачений із проїзної частини вул. Голосіївської. Пішохідні підходи до споруди з прилеглої території міської забудови здійснюється вздовж існуючих тротуарів та переходів.

Відповідно до існуючих норм, проектом передбачаються роботи по благоустрою території ділянки. План благоустрою території передбачає асфальтобетонне покриття та покриття дрібнорозмірними плитами ФЕМ проїздів, тротуарів та площадок. Передбачається озеленення ділянки: захист і збереження існуючого озеленення; влаштування газонів по вільні від забудови і

покриття території; посадку листяних і хвойних дерев. План-схема розпланування представлено на рис 4.3

Відомість площадок та майданчиків

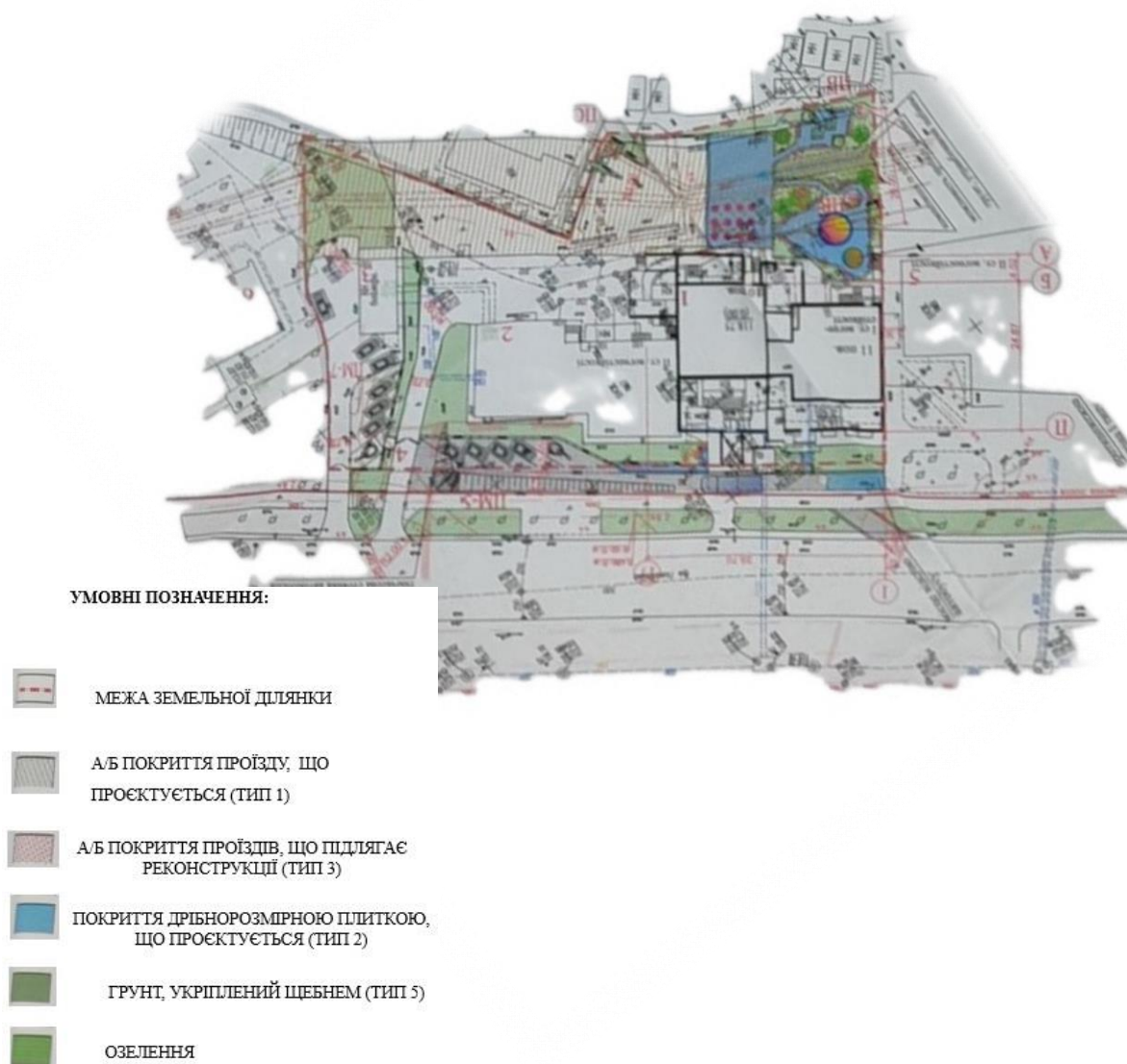


Рис. 4.3 План-схема реконструкції та благоустрою території

4.3. Реконструкція об'єкта нерухомості

Реконструкції підлягають приміщення всіх поверхів корпусу в осях 9-14 та приміщення 1 і 2 поверхів корпусу в осях 2-9, а також всі поверхи вставки в осях 6-9 (рис 4.3 та рис 4.4). Проектом передбачено надбудову двох поверхів на обох корпусах та прибудови з головного та дворового фасадів будівлі. Техніко-економічні показники по об'єкту до та після реконструкції представлені у табл. 4.3

Таблиця 4.3

Техніко-економічні показники по об'єкту до та після проведення реконструкції

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

площа номерів	м ²	2462,2	326,4	-2135,8
офісних приміщень	м ²	-	3357,8	
ресторану	м ²	-	328,4	
суші-бару	м ²	-	132,2	
перукарні	м ²	-	32,8	
фітнес зал	м ²	-	380,4	
технічні приміщення	м ²	420,5	468,4	
інші приміщення	м ²	878,0	220,4	
Місця загального користування	м ²	765,7	1040,5	
Категорія готелю		**	**	
Будівельний об'єм	м ³	15087,3	21888,3	
Відсоток забудови	%	25	31,9	+6,9
Площа озеленення	м ²	880	1556	
Відсоток озеленення	%	17,12	30,27	
Термін будівництва	міс		24	

У будівлі згідно проекту розміщений номерний фонд на 2,3 поверхах, служба прийому та інші служби, що забезпечують надання готельних послуг. На 4-11 поверхах розміщені офісні приміщення. Готельні номери з рівнем комфортності 2** розраховано на 18 місць,, що розміщені в 10 номерах різної категорії. В цілому масштаб будівлі в структурі земельної ділянки відповідає вирішенню містобудівної задачі. Фасади вирішені лаконічно, з застосуванням сучасних матеріалів. Проектне рішення об'єкта реконструкції представлено на

рис 4.3.1 - 4.7

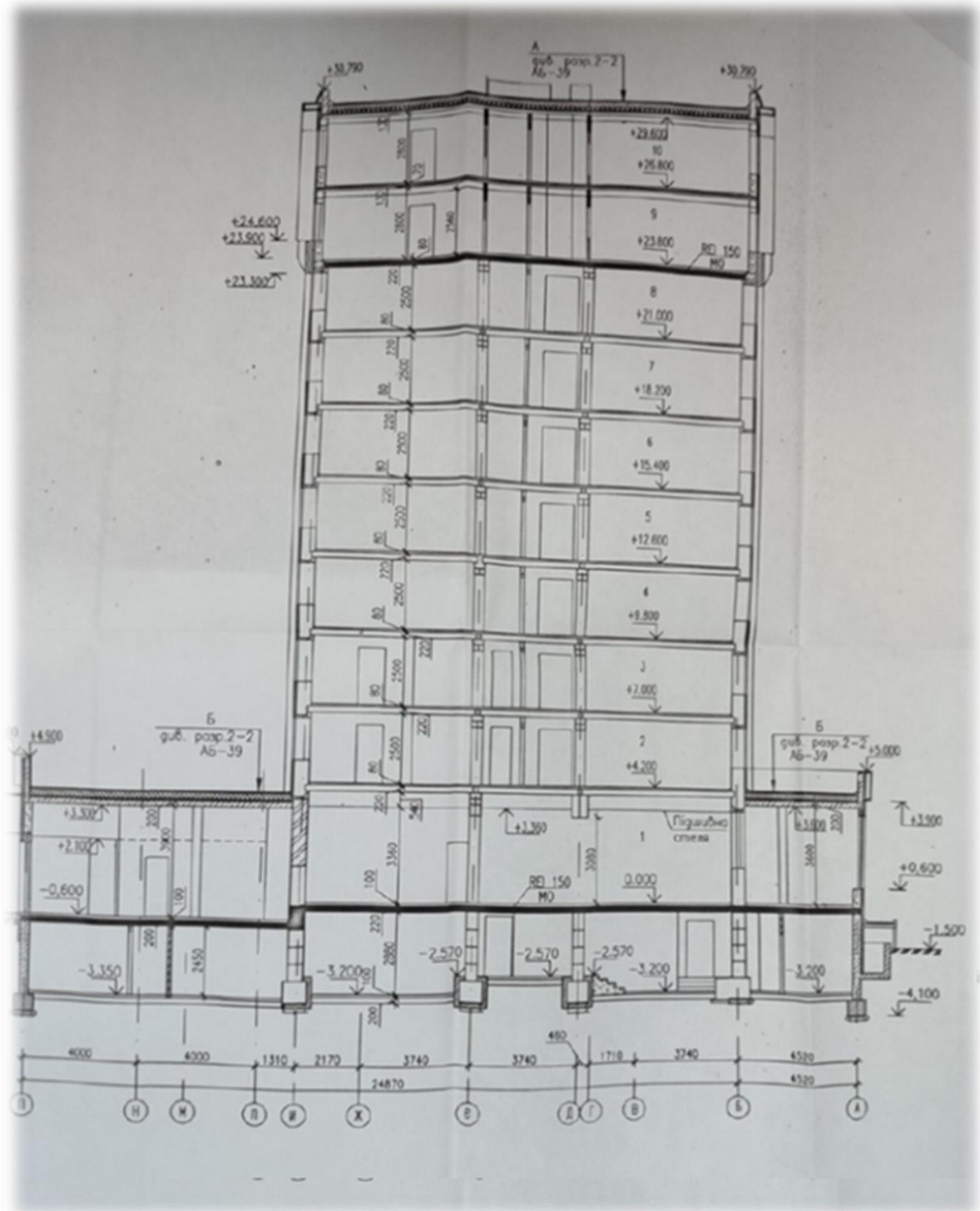
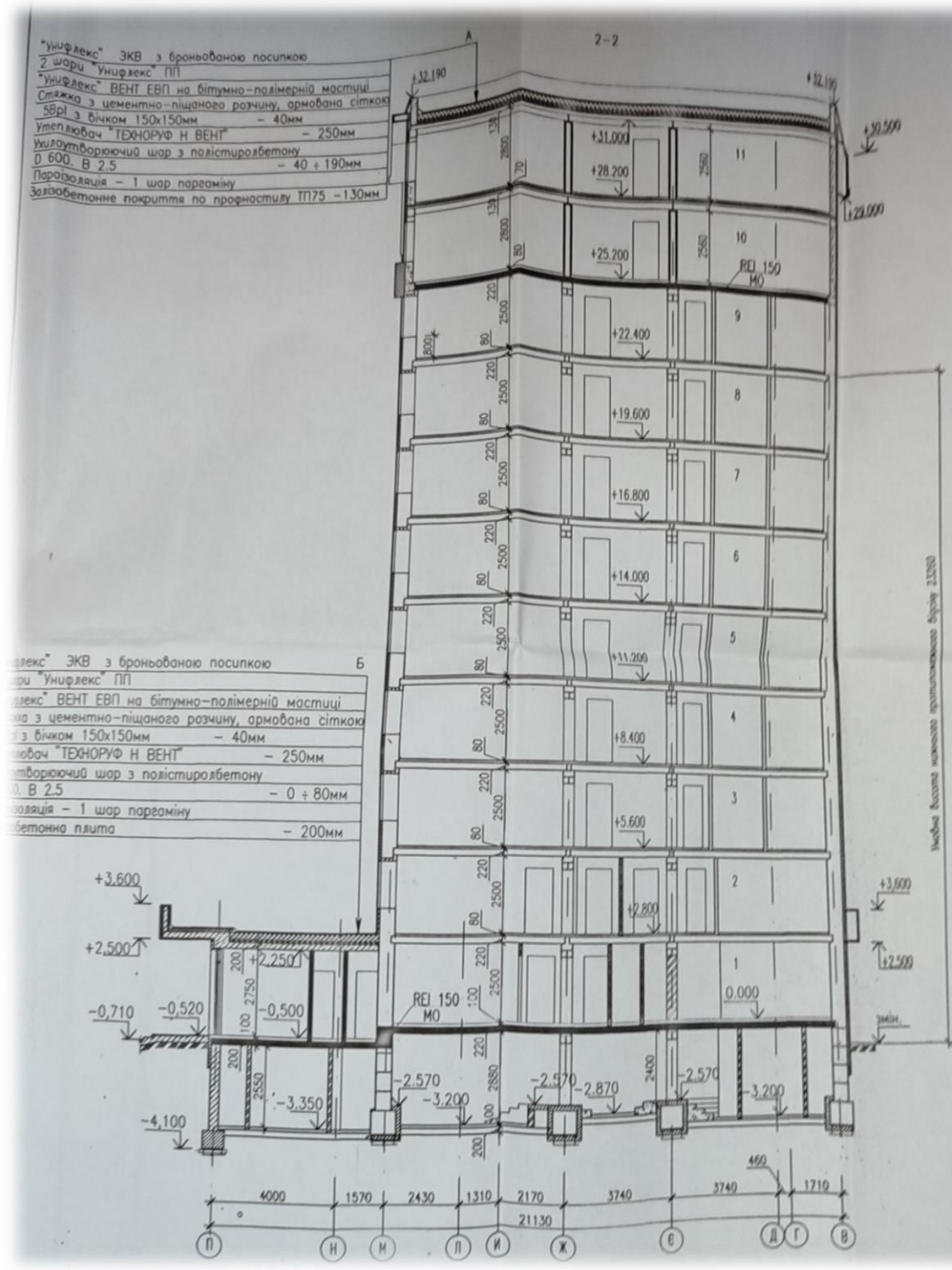


Рис. 4.3.1 Розріз 1-1



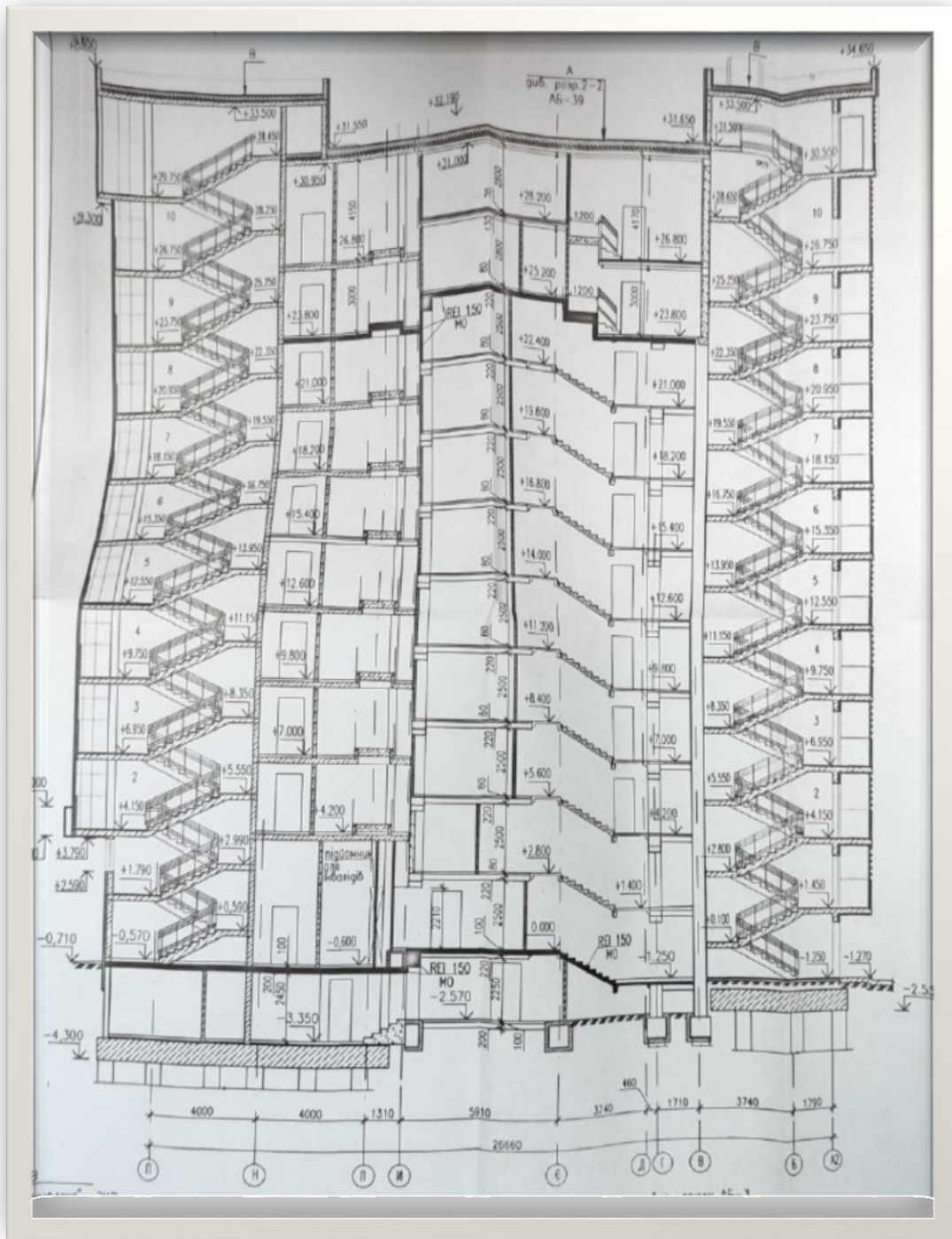


Рис. 4.5. Розріз 3-3



Рис. 4.6. Фасад об'єкта з боку вул. Голосіївська



Рис. 4.7. Фасад об'єкта з внутрішнього двору

4.4. Визначення прибутковості об'єкта нежитлової нерухомості в м. Києві після проведення реконструкції

Прибутковість реконструкції – це показник, який відображає економічну вигідність інвестицій у реконструкцію об'єкта нерухомості. Вона є результатом віднесення прибутку, отриманого після завершення реконструкції, до суми вкладених в реконструкцію інвестицій. Прибутковість реконструкції залежить від кількох ключових факторів:

1. Збільшення доходів. Реконструкція може призвести до зростання доходів оренди покращених або розширених площ.
2. Зменшення витрат. Реконструкція може призвести до скорочення витрат на експлуатацію об'єкта, що також впливає на його прибутковість.
3. Ринкова вартість об'єкта. Зміна ринкової вартості після реконструкції прогнозує збільшення прибутку від її продажу.

В роботі в результаті реконструкції основними комерційними площами, за рахунок яких планується отримувати прибуток, є готельні номери (10 номерів, корисна площа **326,4** м², офісні приміщення **3357,8** кв.м., суши бар, ресторан, перукарня, фітнес зал.

Для оцінки прибутковості внаслідок реконструкції нерухомості можна використовувати різні методи, які враховують операційні доходи, витрати, рівень заповнюваності, середню вартість тощо. Найбільш розповсюдженими є наступні.

Розрахунок прибутковості реконструкції готельно-офісної нерухомості може проводитись різними методами, які дозволяють оцінити, вигідним буде проект з фінансової точки зору. Для цього розглядаються операційні доходи та витрати.

Основні методи, які можна використовувати:

Чиста операційна прибутковість (NOI). NOI розраховується як різниця очікуваного доходу і операційних витрат:

$$NOI = \frac{\text{Дохід}}{\text{Витрати на реконструкцію}}$$

Окупність інвестицій (ROI).

$$ROI = \frac{\text{Очікуваний чистий прибуток після реконструкції}}{\text{Вартість інвестицій у реконструкцію}} * 100\%$$

де: ROI= Очікуваний чистий прибуток після реконструкції. ROI показує, який відсоток від інвестованої суми повернеться як прибуток. Це дозволяє оцінити ефективність вкладень у реконструкцію.

Коефіцієнт капіталізації (Cap Rate)

$$\text{Максимальна ставка} = \frac{\text{Очікуваний дохід після реконструкції}}{\text{Ринкова вартість нерухомості після реконструкції}} * 100\%$$

Використовується для оцінки майбутньої вартості об'єкта після реконструкції, з урахуванням нових доходів, які він може принести.

Метод дисконтованих грошових потоків (DCF)

$$NPV = \sum \frac{\text{Чистий грошовий потік}}{(1+r)^t} - \text{інвестиції у реконструкцію}$$

Де: r— ставка дисконту, що відображає ринкові умови;

t— період, за який очікується дохід.

Використовується для оцінки поточної вартості проекту з урахуванням усіх грошових потоків від проекту, включно з витратами на реконструкцію.

Вибір методу залежить від глибини аналізу та цілей. Для базової оцінки

прибутковості підходить розрахунок чистої операційної прибутковості або окупність інвестицій. Для порівняння з іншими об'єктами — розрахунок коефіцієнту капіталізації, для детального довгострокового аналізу — метод дисконтованих грошових потоків.

Також важливим показником, точки зору окупності інвестицій є розрахунок терміну окупності витрат на реконструкцію.

$$\text{Термін окупності} = \frac{\text{Інвестиції в реконструкцію}}{\text{Середньорічний чистий прибуток після реконструкції}}$$

Загальні інвестиції в реконструкцію — це всі витрати які включають будівельні роботи, матеріали, обладнання, робоча сила, операційні витрати тощо.

Якщо доходи та витрати змінюються з часом, можна розрахувати дисконтований термін окупності з урахуванням вартості зміни грошей.

При розрахунку прибутковості готельно-офісної нерухомості після реконструкції необхідно визначити всі необхідні на реконструкцію витрати і потенційні доходи. В даному випадку необхідно оцінити доходи від готельних номерів та офісних площ, а також загальні витрати на реконструкцію.

Розрахунок витрат. При розрахунку витрат на реконструкцію будівлі по вул. Голосіїська 7, корп. 1а, необхідно враховувати:

- незмінність площі земельної ділянки (землевпорядні роботи відсутні);
- зміна планувальних параметрів будівлі:
 - ✓ Прибудова адміністративних приміщень;
 - ✓ Надбудова 2-х поверхів.
- переобладнання існуючих приміщень готельних номерів та гуртожитку в офісні приміщення, готельні номери та інші комерційні заклади.

Витрати на реконструкцію складаються з наступного:

1. Вартість розробки проектної документації (витрати на проектні роботи і узгодження та оформлення дозвільної документації).
2. Вартість часткового демонтажу (демонтаж, вивезення, утилізація)
3. Транспортні послуги
4. Вартість будівельних робіт
5. Вартість будівельних матеріалів
6. Благоустрій території
7. Обладнання та меблі: витрати на закупівлю нового обладнання, меблів, декору.

Вартість будівельних робіт проводимо з використанням опосередкованої вартості будівництва - сума, яку необхідно витратити, щоб звести один квадратний метр будинку в даному регіоні. Опосередкована вартість будівництва — це усереднений показник витрат на будівництво будівель і споруд, що враховує середньо ринкові ціни на будівельні матеріали, обладнання, транспортні витрати та оплату праці. Її розрахунок використовується як базовий орієнтир для інвестиційних проектів.

Основні компоненти опосередкованої вартості будівництва:

- Будівельні матеріали — витрати на закупівлю всіх матеріалів, деякі для виконання будівельних робіт (бетон, цегла, метал, дерево, плитка тощо).
- Обладнання та інструменти — витрати на покупку або оренду технічного обладнання, інструментів та механізмів для будівництва.
- Транспортні витрати — витрати на доставку матеріалів, обладнання та персоналу на будівельний майданчик.
- Оплата праці — заробітна плата всім працівникам, зайнятих на будівництві, включно з робочими, інженерами, майстрами тощо.
- Адміністративні витрати — витрати на управління об'єктом, юридичний супровід, бухгалтерський облік і координацію робіт.

– Витрати на інфраструктуру — отримання технічних умов, забезпечення збільшення потужностей та підключення об'єкта до комунікацій (електрика) та облаштування(благоустрій) прилеглої території

За офіційними даними Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України надана опосередкована вартість на 2024 рік тільки для будівництва житла. Для розрахунку використаний перерахунок вартості житла і адміністративних будівель за 2018 рік. У 2018 році опосередкована вартість будівництва житла складала **13047 грн/кв.м**, а будівництво адміністративних будівель **21200 грн./кв.м.**, тобто вартість будівництва адміністративних будівель перевищувала **в 1,6 рази**.

Проектування будівлі з розділами інженерії розраховується 470 грн./кв.м площа будівлі згідно Завдання на проектування 6300 кв.м, $6300 \times 470 = 2\,961\,000$ грн. за проектування.

Опосередкована вартість будівництва житла у м. Києві на 2024 рік складає **25944 грн/кв.м**. Таким чином опосередкована вартість будівництва адміністративних будівель дорівнює: **25944 грн/кв.м x 1,6=41510,4 грн/кв.м**.

1. Вартість будівництва прибудови:

Площа прибудови складає:

$996,3 - 569,4 = 426,9$ кв.м * 41 510,4 грн/кв.м = **17 720 789,76 грн.**

2. Вартість будівництва надбудови:

$569,4 \times 2 = 1138,8$ кв.м. надбудови

$1138,8 \times 41510,4 = 47\,272\,043,52$ грн.

3. Витрати на ремонтні роботи та обладнання готельних номерів

Ремонтні роботи розраховуються по 9200 грн./кв.м та обладнання(ліжка, тумби, телевізор, холодильник) 5000 грн./ кв.м., площа номерів 326,4 кв.м.

$(9200 + 5000) \times 326,4 = 4\,634\,488$ грн.

4. Витрати на ремонтні роботи в офісних приміщеннях та місць загального

користування (хол, коридори, туалети) з розводкою електрики, інтернету та штукатуркою стін з напольним покриттям лінолеум (повищеної іносостійкості), стіни цегла, гіпсокартон, стеля Армстрон в місцях загального користування склали з матеріалами 8210 грн. за 1 кв.м.:

3357,8-1138,8 кв.м (площі 9-11 поверхів, які вже пораховані в площі надбудови)= 2219 кв.м офісні приміщення

2219 кв.м офіси+1190,5 кв.частина мзк = 3409,5 кв.м.

8210*3409,5= **27 991 995 грн.**

5. Витрати на ремонт перукарні:

32,8 кв.м.* 8000 грн. /кв.м ремонтні роботи та матеріали) **262 400 грн.**

6. Витрати ремонту приміщення під суші бар¹ - 7 000 -10000 грн/м².

Обираємо середній показник -8500 грн/м².

Площа приміщення за проектом 132,2м². Витрати на ремонт приміщення суші бару складають: 8500 грн/м² x 132,2 м²= **1 123 700 грн.**

7. Витрати ремонту приміщення під ресторан² на ринку будівельних робіт -

9141-22852,5 грн./м²., обираємо середній показник – 15996,8 грн./м².

Площа приміщення ресторану за проектом 328,4 м²

Орієнтовні витрати на ремонт приміщення ресторану складають:

15996,8 грн/м² * 328,4 м²= **5 253 349 грн.**

8. Витрати на ремонт фітнес залу буде складати 9200 грн./кв.м, площа

фітнес залу 380,4 кв.м.: 9200*380,4 = **3 499 680 грн.**

Загальна сума витрат:

$V_{\text{заг.}} = V_{\text{проект}} + V_{\text{прибуд.}} + V_{\text{надбудови}} + V_{\text{гот.}} + V_{\text{пер.}} + V_{\text{с.б.}} + V_{\text{рест.}} + V_{\text{фітн}}$

Де: $V_{\text{заг.}}$ - загальні витрати на реконструкцію.

$V_{\text{проектування}}$ -витрати на розроблення проектної документації

$V_{\text{прибуд.}}$ - витрати на прибудову адміністративних приміщень.

² <https://borisstudio.com/uk/remont-restorana/>

$V_{\text{надбудови}}$ - витрати на надбудову поверхів.

$V_{\text{гоель}}$ - витрати на ремонт готельних номерів та їх облаштування

$V_{\text{пер.}}$ - витрати ремонт приміщень та обладнання перукарні.

$V_{\text{с.б.}}$ - витрати ремонт приміщень та обладнання суші бару.

$V_{\text{рест.}}$ - витрати ремонт приміщень та обладнання ресторану.

$V_{\text{фітнес зал}}$ – витрати на ремонт та облаштування фітнес залу

Загальні витрати складають:

$V_{\text{заг.}} = 2\,961\,000 + 17\,720\,789,76 + 47\,272\,043,52 + 4\,634\,488 + 27\,991\,995 + 262\,400 + 1\,123\,700 + 5\,253\,349 + 3\,499\,680 = 110\,719\,445,28$ грн. (сто десять мільйонів сімсот дев'ятнадцять тисяч) буде вартість реконструкції та обладнання приміщень по функціональному призначенні.

Проектно-кошторисні витрати — витрати на розробку проектної документації, виконання кошторисів і супровід будівництва. Вартість проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт визначається³:

1) із застосування відсоткових показників вартості проектних робіт до вартості будівельних робіт, а для об'єктів виробничого призначення, окремих об'єктів невиробничого призначення та об'єктів телекомунікацій з урахуванням вартості устаткування;

2) на підставі збірників цін на проектні, науково-проектні, вишукувальні роботи;

3) за калькуляційним методом.

По ринковим

Розрахунок доходів.

Номери в готелі після реконструкції:

- Апартаменти – 2 номери,
- Стандарт (1-місний) - 2 номери

³ Настанова з визначення вартості проектних, науковопроектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво

– Стандарт (2-х місний) – 6 номерів.

Для розрахунку потенційних доходів обрані аналоги готелів враховуючи місце розташування, площу і рівень облаштування. Аналоги наведені у таблиці.

Таблиця 4.3

Аналоги готелів для розрахунку доходів від здачі номерів

Тип номерів, об'єкт реконструкції, <u>Голосіївська 7</u>	Аналоги			Вартість для розрахунку
	Міні готель на Лук'янівці, Білоруська 3	<u>Готель Мир, Голосіївський проспект 70</u>	<u>Готель Голосіївський, Голосіївський проспект 93</u>	
Апартаменти	<u>1400</u>	<u>2510</u>	<u>1600</u>	1800
Стандарт (1-місний)	<u>850</u>	<u>1340</u>	<u>850</u>	1020
Стандарт (2-х місний)	<u>950</u>	<u>1580</u>	<u>1200</u>	1240

За даними дослідження «Огляд готельного ринку України 2024» проведеного Ribas Hotels Group рівень заповнюваності готелів у м. Києві складає 49%.

Доходи від здачі номерів за рік, з урахуванням рівня вакантності, складуть:
 $D_{\text{гот.}} = (3600 + 2040 + 7440) \times 365 \times 0,49 = 13080 * 365 * 0,49 = 2\ 339\ 358$ грн. дохід за рік
 Площа офісних приміщень за проектом – 3357,8 м².

Усереднені орендні ставки на офісну нерухомість у м. Києві на вересень 2024 року⁴:

Клас приміщення	Орендні ставки грн./ м ² за місяць
Офіси класу А	900-1150
Офіси класу В	575-820
Офіси класу С	330-510

⁴ <https://ocinka.in.ua/analiz-rynku-nerukhomosti-ukrayiny-3-y-kvartal-2024-roku/>

Приймаємо клас офісних приміщень С. Для розрахунку беремо середню орендну ставку 410 грн./кв.м. Потенційні доходи від здачі в оренду офісних приміщень за рік:

$$D_{\text{офіс.}} = 3357,8 * 410 * 12 = \mathbf{16\ 520\ 376} \text{ грн.}$$

- Середні доходи від перукарні за даними ринку для здачі в оренду – 700 грн./кв.м. $700 * 32,8 * 12 = \mathbf{270\ 480}$ гривень за рік отримаємо прибуток
- Доходи від здачі приміщення суши-бар, з урахуванням площі та середніх статистичних даних ринку⁵ -700 грн./кв.м. площа суши-бару 132,2 кв.м. розрахунок прибутку: $132,2 * 700 * 12 = \mathbf{1\ 110\ 480}$ грн/рік.
- Доходи від ресторану, з урахуванням площі та середніх статистичних даних ринку⁶ 700 грн./кв.м. площа ресторану 328,4 кв.м., розрахунок прибутку: $700 * 328,4 * 12 = \mathbf{2\ 758\ 560}$ грн/рік.
- Доходи від здачі фітнес-залу в оренду 500 грн./кв.м., площа фітнес залу 380,4 кв.м., розрахунок доходу за рік:
 $500 * 380,4 * 12 = \mathbf{2\ 282\ 400}$ грн. за рік

Потенційні доходи за рік складають:

$$2\ 339\ 358 + 16\ 520\ 376 + 270\ 480 + 1\ 110\ 480 + 2\ 758\ 560 + 2\ 282\ 400 = \mathbf{25\ 281\ 654} \text{ грн за рік доходу від здачі в оренду всіх комерційних приміщень.}$$

Розрахунки терміну повернення інвестицій в реконструкцію будівлі:

Розрахунок проведемо за формулою:

Термін окупності = Інвестиції в реконструкцію / Середньорічний чистий прибуток після реконструкції

$$110\ 719\ 445,28 / 25\ 281\ 654 = \mathbf{52,5} \text{ місяця або } 4,4 \text{ роки, що є дуже гарним показником.}$$

Розрахунок ринкової вартості об'єкту після реконструкції:

Балансова вартість після проведення реконструкції об'єкту буде складати:

14 478 100(балансова вартість до реконструкції) + 110 719 445,28(витрати на реконструкцію) = 125 197 545,28 гривень (в долар США по курсу НБУ 41,4) буде складати 3 024 095 (три мільйона двадцять чотири) доларів США, якщо поділити на площу будівлі 6287,3 кв.м., то виходить вартість **481 дол. США/кв.м.** Ринкова вартість будівлі з офісними та комерційними приміщеннями з ремонтом продаються:

<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-ofsno-budv1-3000-m-pechersk-remont-mebl-bez-komss-IDVIO3d.html> 1733 дол.за кв. м.;

<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-ofsno-budv1-rvnya-v-2600kv-m-bomboshovische-podl-IDUgIul.html> 1615 дол/кв.м.

<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/bez-prodazha-otdelno-stoyashego-zdaniya-2700-kv-m-ul-lobanovskogo-IDViqmm.html> 1630 дол/кв.м.

<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazha-ofsno-budv1-IDJSOED.html> 1240 дол/кв.м;

<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-ofsnih-budvel-vul-fedorova-32a-32v-s3225m2-IDT0iTU.html> 2000дол/кв.м.

Середня вартість квадратного метра складає:

$(1733+1615+1630+1240+2000)/5 = \mathbf{1643,6}$ дол/кв.м.

Площа будівлі після реконструкції буде складати 6287,3 кв.м.* 1643,6 = **10 333 806** (десять мільйонів триста тридцять тисяч) доларів США. Якщо власнику об'єкту будуть потрібні кошти то будівля буде коштувати **10 333 806** доларів США, що є

не поганим інвестуванням при витратах у розмірі 3 024 095 доларів США та очікувані 24 місяців будівельних робіт. Очікуваний прибуток буде складати $10\,333\,806 - 3\,024\,095 = 7\,309\,711$ доларів США або 302 622 035,4 (триста два мільйони шістсот двадцять тисяч) гривень.

ВИСНОВКИ

У результаті виконання випускної роботи магістра визначено доцільність та прибутковість реконструкції адміністративно- побутового будинку під офісно-готельний комплекс за адресою:

м. Київ, вул. Голосіївська, 7, корпус 1-а

Використання об'єктів офісної та готельної нерухомості, побудованої у 80-х роках минулого сторіччя, можуть бути підвищені шляхом їх реконструкції. Визначення доцільності реконструкції є актуальним, враховуючи сучасні умови ринку.

На початку роботи проведено аналіз законодавства у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів; фінансового законодавства та у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів, а також земельного законодавство в девелопменті нерухомості.

На другому етапі роботи розглянуто об'єкти, які відносяться до підрозділу 12 «Нежитлові будівлі» відповідно до класифікатора Будівель та споруд. Також в роботі проведений аналіз щодо динаміки їх розвитку.

В третьому розділі наведено загальну характеристику земельної ділянки, на якій розташований об'єкт реконструкції, а також основні параметри функціонального використання прилеглої території об'єкта нежитлової нерухомості. Також визначено клас наслідків об'єкта. З урахуванням проведених розрахунків зазначений об'єкт реконструкції відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС2.

В роботі визначено прибутковість реконструкції об'єкта нежитлової нерухомості за адресою: м.Київ, вул. Голосіївська, 7, корпус 1-а. Орієнтовна окупність інвестицій 52,5 місяці або 4,4 роки після повного наповнення орендарями приміщень. У разі продажу повністю будівлі також можна отримати гарний прибуток у розмірі 302 622 035,4 (триста два мільйони шістсот двадцять

тисяч) гривень, але для цього потрібно буде проінвестувати 110 719 445,28 (сто десять мільйонів сімсот дев'ятнадцять тисяч) гривень.

Під час військового стану в державі це ризиковані інвестиції, але можна виграти час на термін будівництва, і в той же момент, коли війна закінчиться, то буде, що запропонувати на ринку якісної та доступної офісної нерухомості. Тим самим часом Україна очікує відновлення ділової активності від західних партнерів та появу в Україну нових компаній та інвестицій.

Даний показник доводить доцільність і рентабельність реконструкції.

Відповідно до вище викладеного матеріалу можна дійти висновку, що мета кваліфікаційної роботи магістра досягнута та всі поставлені на початку задачі виконані в повному обсязі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. «Громадські будинки та споруди. Основні положення» : ДБН В.2.2-9:2018
https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/03/DBN_V-2-2-9-2018-Gromadski-budyanky.pdf
2. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні ДБН Б.1.1-14:2021
https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf
3. Безручко Л., Білоус С., & Філь М. (2023). Готельне господарство України в умовах війни: сучасний стан та перспективи розвитку. Економіка та суспільство, (47). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-47-43>
4. Визначення класу наслідків (відповідальності) ДСТУ 8855:2019
https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/8855_viznachennja_klasu_naslidkiv/5-1-0-1851
5. Встояти під час війни: як працюють готелі України.
<https://commercialproperty.ua/analytics/vstoyati-pid-chas-viyni-yak-pratsyuyutgoteli-ukraini/>
6. Готельна індустрія: тренди якісного сервісу у 2023 році.
<https://business.diia.gov.ua/cases/antikrizovi-risenna/gotelna-industria-trendiakisnogo-servis-u-2023-roci>
7. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI, від 1.02.2011, зі змінами від 01.10.2023, підстава - 2573-IX.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
8. Закон України « Про правотворчу діяльність» №3613-vi від 07.07.2011, зі змінами від 24.08.2023, підстава - 2698-IX.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20#Text>
9. Закон України «Про благоустрій населених пунктів» №2807-IV від 06.09.2005, зі змінами від 09.07.2023, підстава - 2320-IX.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>

10. Закон України «Про державний земельний кадастр» №3613-vi від 07.07.2011, зі змінами від 18.05.2023, підстава - 2698-IX.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
11. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» №1952-IV від 01.07.2004, зі змінами від 05.10.2023, підстава - 3265-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
12. Закон України «Про інвестиційну діяльність»
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
13. Закон України «Про оренду землі» №161-XIV від 06.10.1998, зі змінами від 03.09.2023, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
14. Закон України «Про основи містобудування» №2780-XII від 16.11.1992, зі змінами від 31.03.2023, підстава - 2849-IX.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
15. Закон України «Про землеустрій» №858-IV від 22.05.2003, зі змінами від 08.06.2023 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
16. Земельний кодекс України <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
17. Класифікатор будівель і споруд. НК 018:2023 НКБС.
https://ukrstat.gov.ua/klasf/nac_kls/op_dk018_2016.htm
18. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. . – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 стор.
19. Податковий Кодекс України <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
20. Понад 12 готелів постраждали в Україні через війну.
<https://interfax.com.ua/news/general/886309.html>
21. Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2

22. Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт в редакції постанови кабінету міністрів України ВІД 26.08.2015 Р. № 747 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text>
23. Порядок розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів № 45 16.05.2011 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#Text>
24. Постанова Кабінету Міністрів Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів № 750 8.09.2015 р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/219737814>
25. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» № 1051-2012-П від 17.10.2012 Р., зі змінами від 31.12.2021 Р., підстава - 1417-2021-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
26. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» №926-2021-п від 01.09.2021, зі змінами від 03.05.2023, підстава - 416-2023-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF/ed20230503#Text>
27. Постанова Кабінету Міністрів України. Деякі питання реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні № 909 09.08.2024 р. № 681 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text>
28. Постанова Кабінету Міністрів України. Порядок ведення єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) № 681 23.06.2021 р. № 681 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>

ДОДАТКИ

Додаток 1

Графічні матеріали

1. Титульний аркуш
2. Загальна інформація
3. Загальна інформація
4. Аналіз законодавства у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів
5. Аналіз фінансового законодавства та у сфері містобудування і будівництва при реалізації девелоперських проєктів
6. Земельне законодавство в девелопменті нерухомості
7. Класифікація нежитлових будівель
8. Динаміка загальної площі нежитлових будівель
9. Динаміка розвитку нежитлової нерухомості
10. Динаміка розвитку нежитлової нерухомості
11. Ситуаційна схема розміщення земельної ділянки
12. Вихідна земельно-кадастрова інформація
13. Черговий кадастровий план
14. Функціональне використання прилеглої території
15. Визначення класу наслідків
16. Техніко-економічні показники
17. Техніко-економічні показники по генплану
18. Проектування офісно-готельного комплексу
19. Проектне рішення реконструкції об'єкта, готель**
20. Креслення розпланування
21. Визначення прибутковості об'єкта нежитлової нерухомості в м. Києві
22. Висновки

					КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпи	Дата				
Виконала		Федоренко Н.А.			Визначення прибутковості нежитлової нерухомості в м. Києві після проведення реконструкції	Літ.	Арк.	Аркушів
Консультант								
Керівник		Петраковська О.С.						
Керівник								
Зав.каф.								