



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

АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА

**НА ТЕМУ: «ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК ПІД ОФІСНУ НЕРУХОМІСТЬ А КЛАСУ В М. КИЄВІ»**

ВИКОНАВ:
СТУДЕНТ 2 КУРСУ ГРУПИ ДВНМ-22
МАРГОЛІН О.О.
НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:
Д.Т.Н. ПРОФ. ПЕТРАКОВСЬКА О.С.

КИЇВ - 2023

В УМОВАХ РОЗВИТКУ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ В УКРАЇНІ ТА ПІДВИЩЕННЯ ДІЛОВОЇ АКТИВНОСТІ ЗБІЛЬШУЄТЬСЯ ІНТЕРЕС ДО РОЗМІЩЕННЯ НОВИХ ОФІСНИХ БУДІВЕЛЬ. НА СЬОГОДНІ НІ УКРАЇНСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО, НІ ГАЛУЗЕВІ СТАНДАРТИ ЧИ РЕКОМЕНДАЦІЇ НЕ ДАЮТЬ ЧІТКИХ ОБМЕЖЕНЬ ЧИ ВКАЗИВОК ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ МОЖЛИВОСТІ ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД РОЗМІЩЕННЯ ТАКИХ БУДІВЕЛЬ

МЕТА

ВСТАНОВЛЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ РІЗНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД РОЗМІЩЕННЯ КОНКРЕТНО ВИЗНАЧЕНОГО ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА. В НАШОМУ ВИПАДКУ ЦЕ ОФІСНА БУДІВЛЯ КЛАСУ А В МІСТІ КИЄВІ

ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В М. КИЄВІ, ЇХ ЯКІСНІ І КІЛЬКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ

ПРОЦЕС АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ОФІСНУ НЕРУХОМІСТЬ КЛАСУ А

ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ, ЩО РЕГУЛУЄ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНИ

З'ЯСУВАННЯ СТАНУ РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ТЕНДЕНЦІЙ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

ЗДІЙСНЕННЯ ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ ЗАПРОПОНОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

ВИЗНАЧЕННЯ ПІДХОДІВ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

ВСТАНОВЛЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ З РОЗМІЩЕННЯ ОФІСНОЇ БУДІВЛІ А КЛАСУ
АЛГОРИТМУ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

АНАЛІЗ

КЛАСИФІКАЦІЯ

ПОРІВНЯННЯ

АНАЛОГІЯ

СТРУКТУРА ДОСЛІДЖЕННЯ

ВСТУП, ЧОТИРИ РОЗДІЛИ, ВИСНОВКИ, СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ І ДОДАТКИ. ЗАГАЛЬНИЙ ОБСЯГ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ СТАНОВИТЬ 117 СТОРІНОК ТА 22 СЛАЙДИ ПРЕЗЕНТАЦІЇ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

ІЄРАРХІЯ НПА В УКРАЇНІ

- Конституція України – основний Закон України
- Закони | Кодекси
- Підзаконні нормативно-правові акти:
 - постанови Верховної Ради України
 - укази Президента України
 - постанови Кабінету Міністрів України
 - накази Міністерств
 - постанови ВР та КМ АР Крим
 - розпорядження голів місцевих державних адміністрацій
 - акти органів місцевого самоврядування

НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА У СФЕРІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ

ЗАКОНОДАВСТВО У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

ЗАКОНОДАВСТВО У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

ЗАКОНОДАВСТВО ДОТИЧНИХ ДО ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ ГАЛУЗЕЙ ПРАВА

НОРМАТИВНІ АКТИ ТЕХНІЧНОГО ХАРАКТЕРУ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

ЗАКОНОДАВСТВО У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Земельний кодекс України

- розподіл земель на категорії
- порядок набуття прав на землю
- порядок встановлення та зміни цільового призначення
- повноваження органів влади щодо розпорядження землями

Закон «Про землеустрій»

- вимоги до землепорядної процедури та документації

Закон «Про Державний земельний кадастр»

- порядок державної реєстрації земельної ділянки

Порядок ведення Державного земельного кадастру

- співвідношення цільового призначення ділянки та функціонального призначення території

ЗАКОНОДАВСТВО У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Закон «Про основи містобудування»

- рамковий закон, визначення містобудування

Закон «Про архітектурну діяльність»

- права та обов'язки учасників будівництва

- питання авторського права

Закон «Про регулювання містобудівної діяльності»

- порядок забудови
- порядок розроблення та затвердження містобудівної документації
- питання дозвільних процедур та отримання вихідних даних

Підзаконні акти:

- Порядки виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію
- Порядок ведення ЄДЕССБ

ЗАКОНОДАВСТВО ІНШИХ ДОТИЧНИХ ГАЛУЗЕЙ ПРАВА

Повітряний Кодекс України

- погодження будівництва на приаеродромних територіях

Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»

- процедура реєстрації права власності та інших прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомості

Закон «Про охорону культурної спадщини»

- дозвільні процедури у сфері охорони культурної спадщини
- погодження проектної документації
- роботи на пам'ятках

НОРМАТИВНІ АКТИ ТЕХНІЧНОГО ХАРАКТЕРУ

ДБН Б.2.2-12:2019
«Планування та забудова територій»

ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»

ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»

ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення»

ДСТУ 8855:2019 Настанова щодо визначення класу наслідків (відповідальності)

ЗАГАЛЬНИЙ ОБСЯГ

2,46 МЛН М2

ВІД 2,22 МЛН. М2 ДО 2,71
МЛН. М2 ЗА РІЗНИМИ
ОЦІНКАМИ

ПОКАЗНИК ВАКАНТНОСТІ

26,4 %

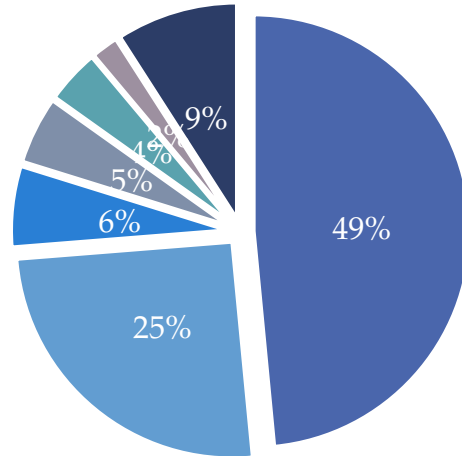
24% для А класу, 28% для В
класу

ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ

18 - 26 \$ за м2/міс.

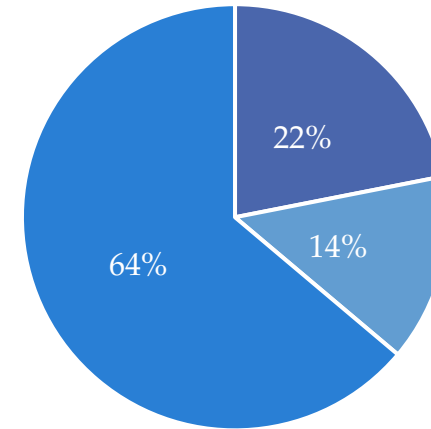
для А класу
8 - 18 \$ за м2/міс. для В класу

СТРУКТУРА ПОПИТУ НА ОФІСНУ НЕРУХОМІСТЬ



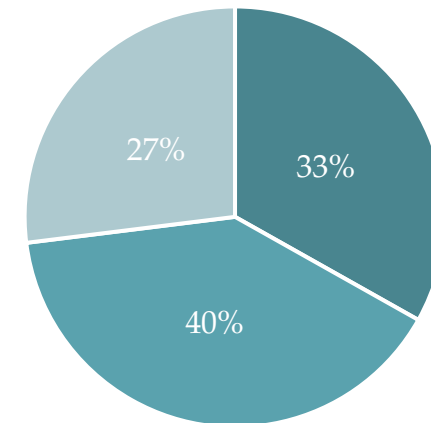
- IT ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ
- ПУБЛІЧНИЙ СЕКТОР
- БІЗНЕС ТА ПОСЛУГИ
- ФАРМАЦЕВТИКА
- ВИРОБНИЦТВО ТА ПРОМИСЛОВІСТЬ
- КОВОРКІНГИ
- ІНШІ

РОЗПОДІЛ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА ЗА КЛАСАМИ



■ А ■ В ■ С

3 КВ. 2021
ВСЬОГО



■ А ■ В ■ С

НОВЕ
БУДІВНИЦТВО

ОБСЯГИ БУДІВНИЦТВА КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

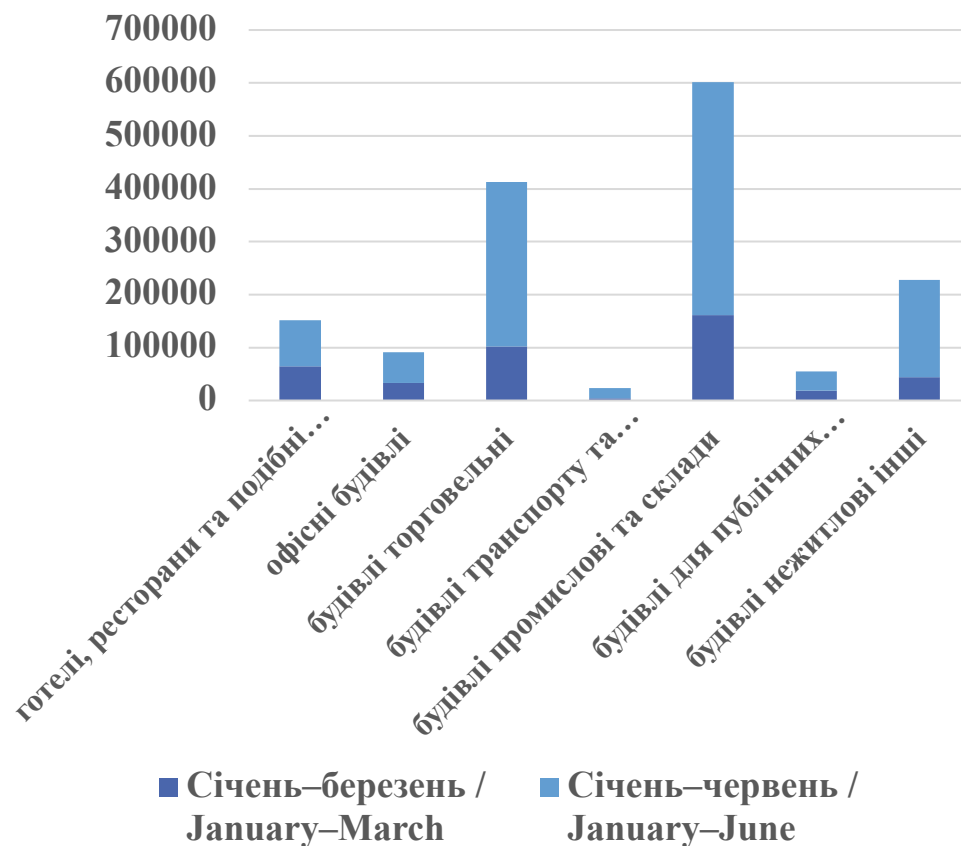
Загальна площа нежитлових будівель на початок будівництва за видами у 2023 році¹

The total area of non-residential buildings at the start of building by type in 2023¹

(м² / m²)

	Січень–березень	Січень–червень	
Усього	427199	1137312	Total
у тому числі			<i>including</i>
готелі, ресторани та подібні будівлі	64473	87573	<i>hotels and similar buildings</i>
будівлі офісні	32594	58932	<i>office buildings</i>
будівлі торговельні	102033	310572	<i>wholesale and retail trade buildings</i>
будівлі транспорту та засобів зв'язку	4096	19013	<i>traffic and communication buildings</i>
будівлі промислові та склади	160753	441002	<i>industrial buildings and warehouses</i>
будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	18747	36506	<i>public entertainment, education, hospital or institutional care buildings</i>
будівлі нежитлові інші	44503	183714	<i>other non-residential buildings</i>

¹Дані наведено без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії



ОБСЯГИ БУДІВНИЦТВА КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2023 році^{1,2}

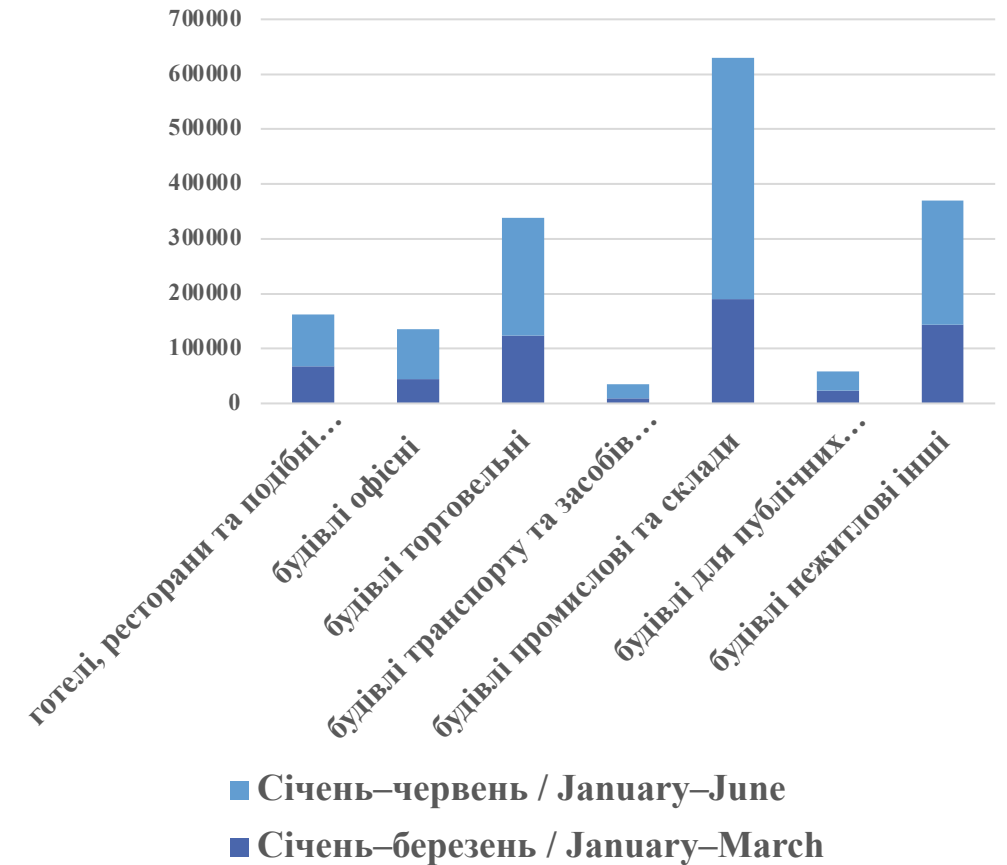
The total area of non-residential buildings, putting into service, by type in 2023^{1,2}

(м2 / m2)

	Січень–березень	Січень–червень	
Усього	602446	1126101	Total
у тому числі			<i>including</i>
готелі, ресторани та подібні будівлі	67533	94885	<i>hotels and similar buildings</i>
будівлі офісні	44838	90864	<i>office buildings</i>
будівлі торговельні	123298	214989	<i>wholesale and retail trade buildings</i>
будівлі транспорту та засобів зв'язку	9668	25346	<i>traffic and communication buildings</i>
будівлі промислові та склади	190189	439914	<i>industrial buildings and warehouses</i>
будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	22986	34868	<i>public entertainment, education, hospital or institutional care buildings</i>
будівлі нежитлові інші	143934	225235	<i>other non-residential buildings</i>

¹Дані наведено без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

²З урахуванням загальної площі прийнятих в експлуатацію нежитлових будівель відповідно до Порядку (наказ Мінрегіону від 03.07.2018 № 158



КЛАСИФІКАЦІЯ ТА СЕРТИФІКАЦІЯ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІЖНАРОДНІЙ ПРАКТИЦІ

КЛАСИЧНА КЛАСИФІКАЦІЯ за BOMA International

A

НАЙПРЕСТИЖНІШІ БУДІВЛІ, ЩО КОНКУРУЮТЬ ЗА ПЕРШОКЛАСНИХ ОФІСНИХ КОРИСТУВАЧІВ З ОРЕНДНОЮ ПЛАТОЮ, ВИЩОЮ ЗА СЕРЕДНЮ ДЛЯ РАЙОНУ РОЗМІЩЕННЯ. БУДІВЛІ ТАКОГО КЛАСУ МАЮТЬ ВИСОКУ ЯКІСТЬ ОЗДОБЛЕННЯ, НАЙСУЧАСНІШІ ІНЖЕНЕРНІ ТА ІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ, ВИНЯТКОВУ ДОСТУПНІСТЬ.

B

БУДІВЛІ, ЯКІ КОНКУРУЮТЬ ЗА ШИРОКЕ КОЛО КОРИСТУВАЧІВ ІЗ СЕРЕДНЬОЮ ОРЕНДНОЮ ПЛАТОЮ ДЛЯ РАЙОНУ РОЗМІЩЕННЯ. ОЗДОБЛЕННЯ БУДІВЛІ Є ДОСТАТНЬО ХОРОШИМ ДЛЯ ДАНОЇ МІСЦЕВОСТІ, А СИСТЕМИ АДЕКВАТНІ, АЛЕ БУДІВЛЯ НЕ КОНКУРУЄ З КЛАСОМ А ЗА ТАКОЮ Ж ЦІНОЮ.

C

БУДІВЛІ КЛАСУ С КОНКУРУЮТЬ ЗА ОРЕНДАРІВ, ЯКИМ ПОТРІБЕН ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ ПРОСТІР ЗА ОРЕНДНОЮ ПЛАТОЮ, НИЖЧОЮ ВІД СЕРЕДНЬОЇ ДЛЯ РЕГІОНУ.

ІНШІ МЕТОДИ ОЦІНЮВАННЯ ТА СЕРТИФІКАЦІЇ БУДІВЕЛЬ

LEED

СИСТЕМА, РОЗРОБЛЕНА МІЖНАРОДНОЮ ГРОМАДСЬКОЮ КОРПОРАЦІЄЮ (UWBI), ЯКА ВИЗНАЧАЄ КОНКРЕТНІ ПАРАМЕТРИ, ЩОБ ПОКРАЩИТИ ЯКІСТЬ ОТОЧУЮЧОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ЗАБЕЗПЕЧИТИ ЗДОРОВИЙ СТИЛЬ ЖИТТЯ.

ОСНОВНІ КРИТЕРІЇ СЕРТИФІКАЦІЇ WELL ВКЛЮЧАЮТЬ ПОВІТРЯ, ВОДУ, ЖИВЛЕННЯ, СВІТЛО, КОМФОРТ ТА ІН.

WELL

СИСТЕМА СЕРТИФІКАЦІЇ ТА РЕЙТИНГУ, РОЗРОБЛЕНА U.S. GREEN BUILDING COUNCIL (USGBC), СПРЯМОВАНА НА ОЦІНКУ СТІЙКОСТІ ТА ЕКОЛОГІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВЕЛЬ. ОЦІНЮЮТЬСЯ ЕНЕРГОСПОЖИВАННЯ ТА ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ, ВИКОРИСТАННЯ ВОДИ, ЯКІСТЬ ВНУТРІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ІН.

BREEAM

СИСТЕМА BREEAM Є СИСТЕМОЮ, ЯКУ НАЙЧАСТІШЕ, ОБИРАЮТЬ У ЄВРОПІ, ОСКІЛЬКИ ВОНА ЗАСНОВАНА НА ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТАХ. ОБ'ЄКТИ ОЦІНЮЮТЬСЯ НА ОСНОВІ КОНКРЕТНИХ КРИТЕРІЇВ У ДЕСЯТИ КАТЕГОРІЯХ: ВОДА, ЗДОРОВ'Я ТА БЛАГОПОЛУЧЧЯ, ЕНЕРГЕТИКА, ТРАНСПОРТ, УПРАВЛІННЯ, ІННОВАЦІЇ, МАТЕРІАЛИ, ВІДХОДИ, ЗАБРУДНЕННЯ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЕКОЛОГІЯ.

КЛАСИФІКАЦІЯ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ НА ПРИКЛАДІ ПОЛЬЩІ

ТАБЛИЦЯ СПІВСТАВЛЕННЯ КРИТЕРІЇВ ТА ВИЗНАЧЕННЯ КЛАСУ БУДІВЛІ

Клас	Критерій якості	Критерій розташування
AA	A	A
AB	A	B
AC	A	C
BA	B	A
BB	B	B
BC	B	C
CA	C	A
CB	C	B
CC	C	C

БУДІВЛЯ КЛАСУ А ПОВИННА ВІДПОВІДАТИ 17, БУДІВЛЯ КЛАСУ В - 15 І БУДІВЛЯ КЛАСУ С - 12 ФАКТОРАМ З 20 ПЕРЕРАХОВАНИХ. КРИТЕРІЙ РОЗТАШУВАННЯ ПОДІЛЕНО НА ТРИ ФАКТОРИ: ПЕРВИННЕ РОЗТАШУВАННЯ (ДІЛОВИЙ ЦЕНТР МІСТА) - КЛАС А, ВТОРИННЕ РОЗТАШУВАННЯ - КЛАС В І БУДЬ-ЯКЕ ІНШЕ РОЗТАШУВАННЯ, ЩО НЕ НАЛЕЖИТЬ ДО ВИЩЕЗГАДАНИХ, - КЛАС С.

КРИТЕРІЇ ЯКОСТІ

ЗОВНІШНІЙ ВИГЛЯД БУДІВЛІ	ВИКОРИСТАННЯ ПРОСТОРУ	ТЕХНІЧНЕ ОСНАЩЕННЯ БУДІВЛІ	ЗРУЧНОСТІ ТА КОМФОРТ	СТАЛИЙ РОЗВИТОК
БУДІВЛЯ, ЩО ВИРІЗНЯЄТЬСЯ СВОЮ АРХІТЕКТУРОЮ ТА ЗОВНІШНІМ ВИГЛЯДОМ	ГНУЧКІ МОЖЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ПРОСТОРУ	ШВИДКІСНІ ЛІФТИ	ЛЕГКИЙ ДОСТУП ДО ДОДАТКОВИХ ПОСЛУГ	СТАНДАРТИ ЗАХИСТУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА
	ВЕСИТЬЮЛЬ/ФОЙЕ	СУЧАСНА СТЕЛЯ ТА ОСВІТЛЕННЯ	ПРИРОДНЕ ОСВІТЛЕННЯ ТА ІНСОЛІЦІЯ	СКОРОЧЕННЯ ВИКИДІВ CO2
	ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ МІСЦЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ	ЯКІСНА ЕЛЕКТРОПРОВІДКА	ОПАЛЕННЯ, КОНДИЦІОНУВАННЯ ТА ВЕНТИЛЯЦІЯ	
	ПОСЛУГИ ПАРКУВАННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ	СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТУ БУДІВЛІ		
		МІСЦЕ ДЛЯ СЕРВЕРНИХ КІМНАТ, СИСТЕМ ДБЖ ТОЩО		
		ДИВЕРСИФІКОВАНІ ДЖЕРЕЛА ПОСТАЧАННЯ		
		НАЯВНІСТЬ ЕХНІЧНОГО ПОВЕРХУ		
		ДИЗАЙН ДОСТАТНЬОЮ МІЦНІСТЮ ПІДЛОГИ		
		НАЯВНІСТЬ ДОСТАТНІХ ПОТУЖНОСТЕЙ ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЇ		

КЛАСИФІКАЦІЯ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ*

2004

2014

2022

American Chamber of
Commerce

доповнення та
уточнення

A

10 основних та
6 додаткових

B

7 основних з
13 загалом

C

5 основних з
7 загалом

ОБОВ'ЯЗКОВІ

1. Місцерозташування в центральному діловому районі міста або у рамках інших районів міста, поблизу до транспортних розв'язок.
2. Професійний менеджмент будівлі з прозорою системою бухгалтерського обліку і системою «відкритої книги»
3. Окрема, чітко позначена вхідна група в офісну будівлю з фойє.
4. Чиста висота стель не менше 2,7 м на площі не менше 90% використовуваних офісних площ.
5. Парковка (виключаючи стихійну парковку на вулиці), що охороняється, всередині будівлі або на прилеглий до будівлі території з розрахунку не менше 1 машиномісця на 100 кв.м площі, що орендуються.
6. Енергопостачання, щонайменше 50 Вт на 1 кв. м площі при повному освітленні і підключеному устаткуванні, забезпечене або електропостачанням по 1 категорії, або за допомогою дизель-генератора.
7. Система опалювання, вентиляції і кондиціонування: щонайменше, 2-трубна (1 контур) з індивідуальним регулюванням температури для кожного орендаря, що забезпечує чотирикратний повітрообмін в годину (з подачею свіжого повітря).
8. Відкрите планування площ з сіткою колон,
9. Оптиволоконні цифрові телефонні лінії, ISDN, Інтернет-послуги в будівлі.
10. Коефіцієнт приміщень спільного користування, що підлягають до оплати, не більше 12%.

ДОДАТКОВІ

1. Вихід фасаду будівлі на вулицю (помітне фронтальне розташування на вулиці).
2. Раціональна відстань між вікнами, при якій не менше 95% використовуваних площ знаходяться в межах 10 м від джерела природного освітлення (вікна або атріума).
3. Мінімальна площа поверху - 500 кв. м
4. Середня відстань між зовнішньою стіною і внутрішньою межею використовуваних площ не повинна перевищувати 10 м.
5. Забезпечення підключення комунікаційних систем в будь-якому місці завдяки фальшпідлоги, комунікаційним каналам під підлогою або коробам по периметру приміщень.
6. Середній час очікування ліфта в годину пік не більше 30 сек. (з моменту виклику).
7. Розташування поблизу станцій метро або зупинки транспорту.
8. Точки громадського харчування для співробітників всередині будівлі або на близькій відстані від будівлі.
9. Допустиме навантаження на підлогу - 450 кг/кв. м.
10. Освітлення офісних приміщень - не менше 400 люкс на рівні робочої поверхні.»

*ЗАКОНОДАВЧО НЕ ЗАТВЕРДЖЕНА, ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ОСНОВНОМУ КРЕСЛЕННІ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М. КИЄВА

Ділянка 1

Кадастровий номер ділянки:
8000000000:85:327:0002
вул. Ярославська, 57
0,4763 Га

Ділянка 2

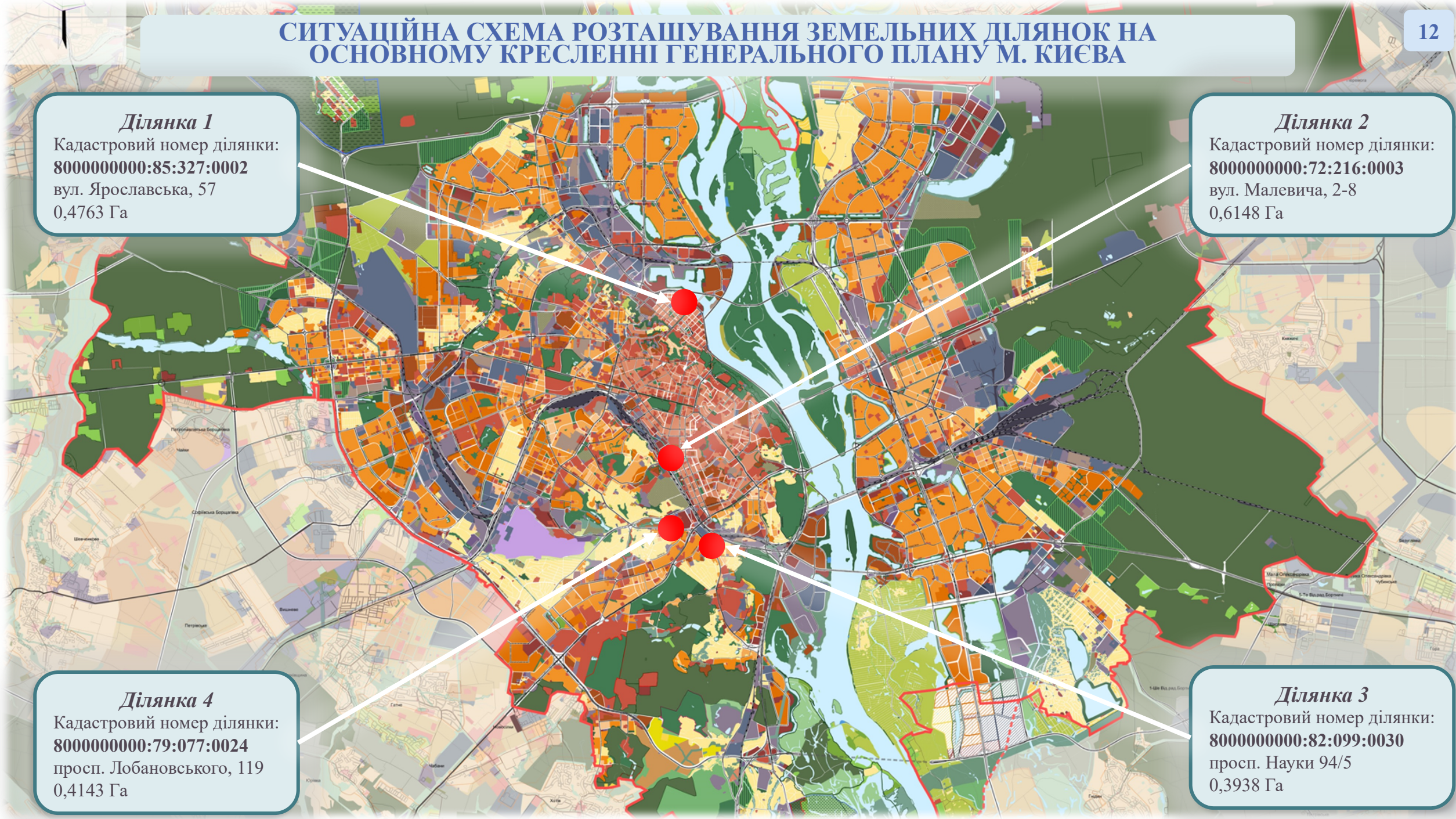
Кадастровий номер ділянки:
8000000000:72:216:0003
вул. Малевича, 2-8
0,6148 Га

Ділянка 4

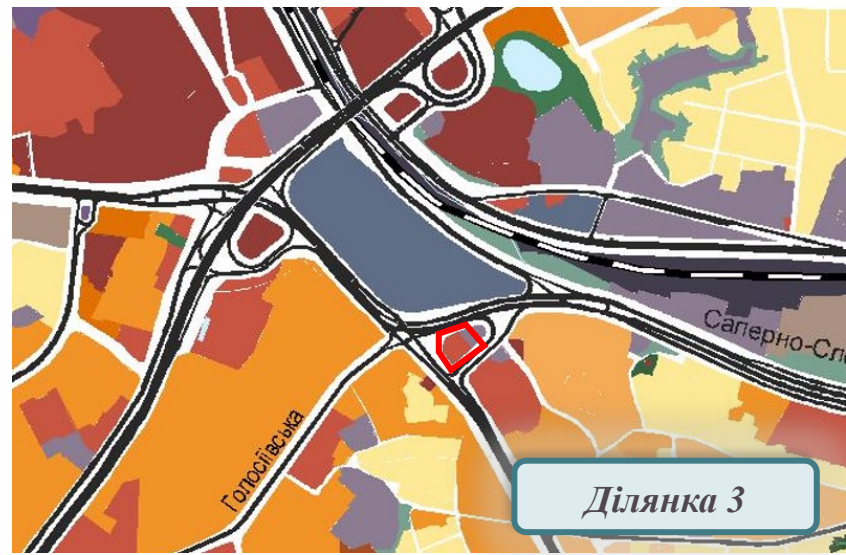
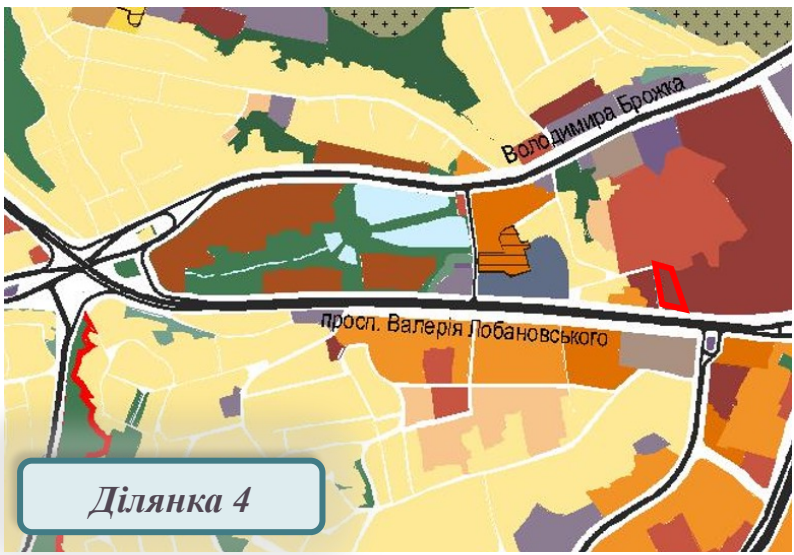
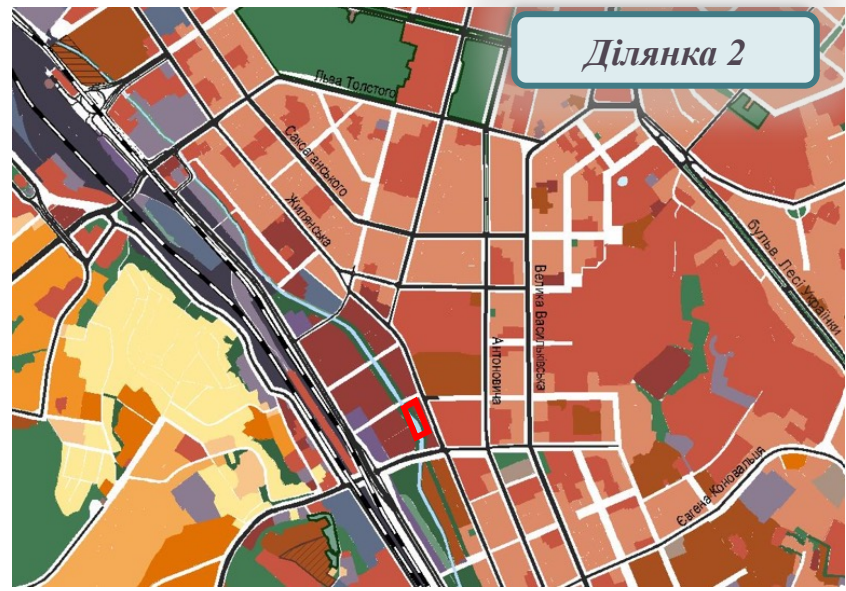
Кадастровий номер ділянки:
8000000000:79:077:0024
просп. Лобановського, 119
0,4143 Га

Ділянка 3

Кадастровий номер ділянки:
8000000000:82:099:0030
просп. Науки 94/5
0,3938 Га



ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЙ РОЗТАШУВАННЯ ДІЛЯНОК



Зони житлової забудови:

Існуючий стан	Перспектива	САДИБНОЇ:
		САДИБНОЇ з присадибними ділянками
		БЛОКОВАНОЇ
		РЕЗЕРВНІ ЗОНИ ДЛЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
БАГАТОКВАРТИРНОЇ:		
		СЕРЕДНЬО- ТА МАЛОПОВЕРХОВОЇ (до 9 поверхів)
		БАГАТОПОВЕРХОВОЇ (9 та вище поверхів)
		ЗМІШАНОЇ СЕРЕДНЬО- ТА БАГАТОПОВЕРХОВОЇ
		РЕЗЕРВНІ ЗОНИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ КЛАДОВИЩНОГО ПЕРІОДУ
		РЕЗЕРВНІ ЗОНИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ПІСЛЯ ЗМЕНШЕННЯ, УТОЧНЕННЯ САНИТАРНИХ РОЗРІВІВ, ЗНЯТТЯ РЕЖИМУ СЗЗ ТА ОХОРОННИХ ЗОН В УСТАНОВЛЕНОМУ ПОРЯДКУ
		РЕЗЕРВНІ ЗОНИ ДЛЯ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ
		ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ, ЩО ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ІЗ ПОРУШЕННЯМ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Зони житлово-громадської забудови:

		ЖИТЛОВО-ГРОМАДСЬКОЇ
--	--	---------------------

Зони громадської забудови:

		ГРОМАДСЬКОЇ
		РЕЗЕРВНІ ЗОНИ ДЛЯ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

- місце розташування земельної ділянки

РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В СИСТЕМІ ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЬОЇ МЕРЕЖІ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

			АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ
			МАГІСТРАЛЬНІ ВУЛИЦІ
			ЗАГАЛЬНОМІСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ
			РЕКОНСТРУКЦІЯ ЗАГАЛЬНОМІСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ
			РАЙОННОГО ЗНАЧЕННЯ
			РЕКОНСТРУКЦІЯ РАЙОННОГО ЗНАЧЕННЯ
			ТРАНСПОРТНІ РОЗВ'ЯЗКИ В РІЗНИХ РІВНЯХ
			РЕКОНСТРУКЦІЯ ТРАНСПОРТНІ РОЗВ'ЯЗКИ В РІЗНИХ РІВНЯХ
			ТРАНСПОРТНІ ТУНЕЛІ ТА ПЕРЕХОДИ ЧЕРЕЗ р.ДНІПРС
			ЗАЛІЗНИЦЯ
			МЕЖІ М. КИЄВА










місце розташування земельної ділянки

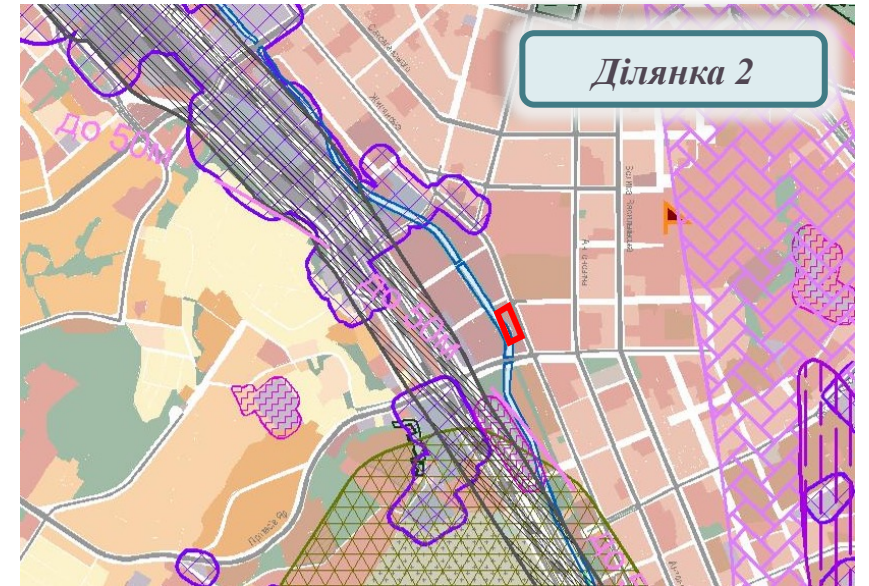


ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК






ЗОНИ РЕГЛАМЕНТОВАНОГО ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ







-  САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ ВІД ПРОМИСЛОВИХ ТА КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ
-  САНІТАРНІ РОЗРИВИ ВІД ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ ВІД КОМУНАЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНА ЗОНА ВІД КЛАДОВИЩ ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ КЛАДОВИЩНОГО ПЕРІОДУ
-  ОХОРОННІ ЗОНИ ПОВІТРЯНИХ ЛІНІЙ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧІ
-  ОХОРОННІ ЗОНИ МАГІСТРАЛЬНИХ ГАЗОПРОВІДІВ
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНА СМУГА ВОДОВОДІВ ТА ВОДОПРОВІДНИХ СПОРУД
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНА ЗОНА ВІД ЗАЛІЗНИЦІ
-  1 ПОЯС САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ ДЖЕРЕЛ ЦЕНТРАЛІЗОВАНОГО ВОДОПОСТАЧАННЯ



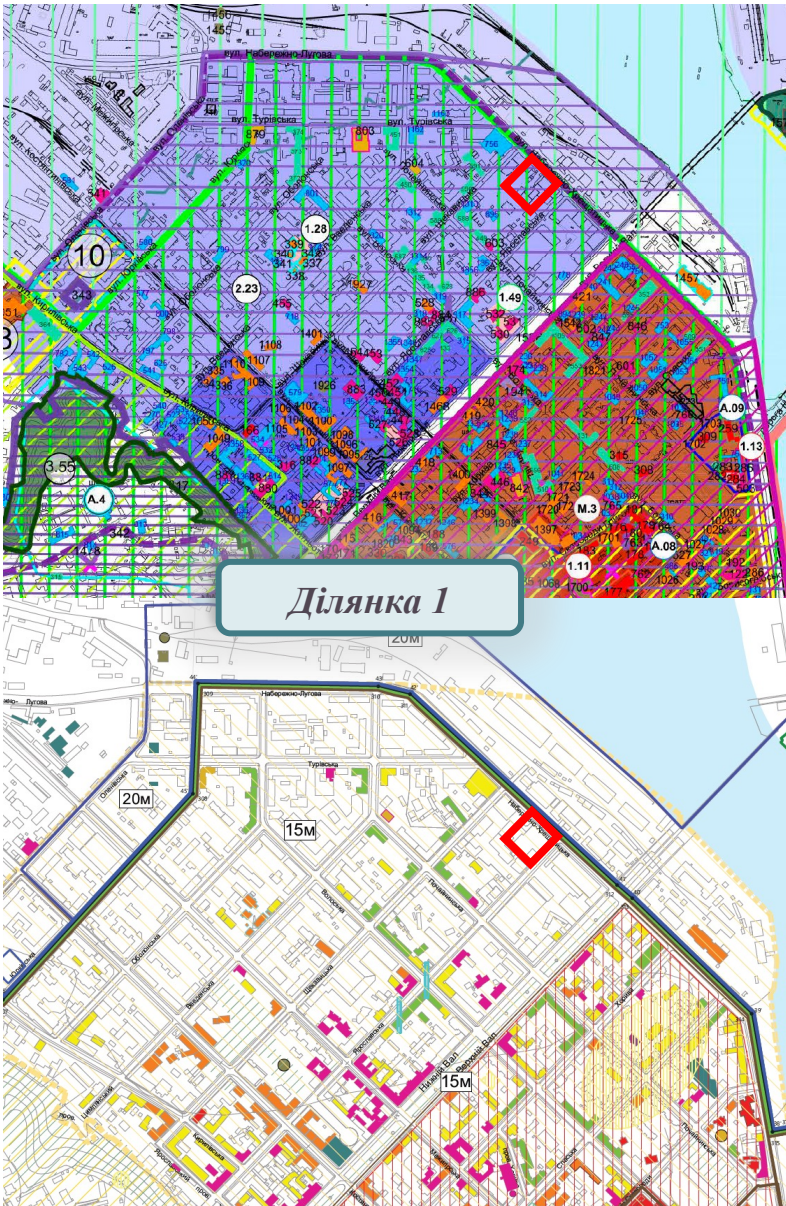
ЗОНИ АКУСТИЧНОГО ВПЛИВУ АЕРОПОРТІВ

-  ЗОНА Б
-  ЗОНА В
-  ЗОНА Г









ЗОНИ ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ВІД АЕРОПОРТІВ

-  ЗОНИ ОСОБЛИВОГО КОНТРОЛЮ (СМУГИ ПОВІТРЯНИХ ПІДХОДІВ), ВИСОТА БУДІВЕЛЬ В ЯКИХ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПЛОЩИНЮ, ЩО ПІДЙІМАЄТЬСЯ З НАХИЛОМ 1,6 %
-  ВНУТРІШНЯ ГОРИЗОНТАЛЬНА ПОВЕРХНЯ ВИСОТА БУДІВЕЛЬ ДО 50М - НЕ БІЛЬШЕ НІЖ Н=228,9М В БСВ
-  КІНЦІНА ПОВЕРХНЯ: ВИСОТА БУДІВЕЛЬ ВІД 50М ДО 150М - ВІД 228,9М ДО 328,9М В БСВ
-  ЗОНА ЗАБОРОНИ ЗАБУДОВИ 10⁻⁴
-  ЗОНА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ 10⁻⁵
-  - місце розташування земельної ділянки






Межі та території:

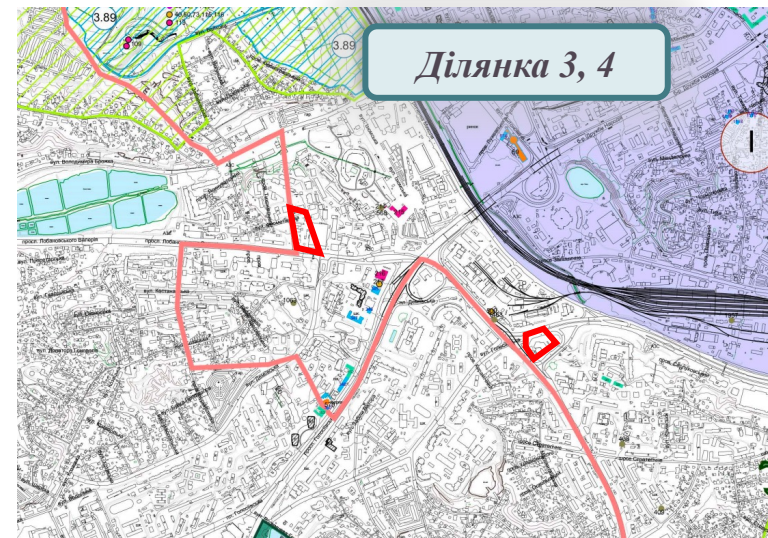
-  пам'яток археології національного значення
-  пам'яток археології місцевого значення
-  археологічних охоронних зон
-  пам'ятки ландшафту, історії (Історичний ландшафт київських гір і долини р.Дніпра)
-  зони регулювання забудови пам'ятки ландшафту, історії (Історичний ландшафт київських гір і долини р.Дніпра)
-  зони регулювання забудови I категорії
-  зони регулювання забудови II категорії
-  зони регулювання забудови III категорії
-  історичних ареалів

Історичні ареали

№ ареалу	Назва ареалу	Площа, га	% від площі міста
I	Центральний	6028,46	7.30%

20М ОБМЕЖЕННЯ ВИСОТНОСТІ ПРИ НОВОМУ БУДІВНИЦТВІ ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ

 - місце розташування земельної ділянки



АНАЛІЗ ЕКОНОМІЧНОЇ СКЛАДОВОЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ділянка 1

Нормативно-грошова оцінка
- 62 624 433 грн
Земельний податок - 62
624,43 грн/рік

Ділянка 2

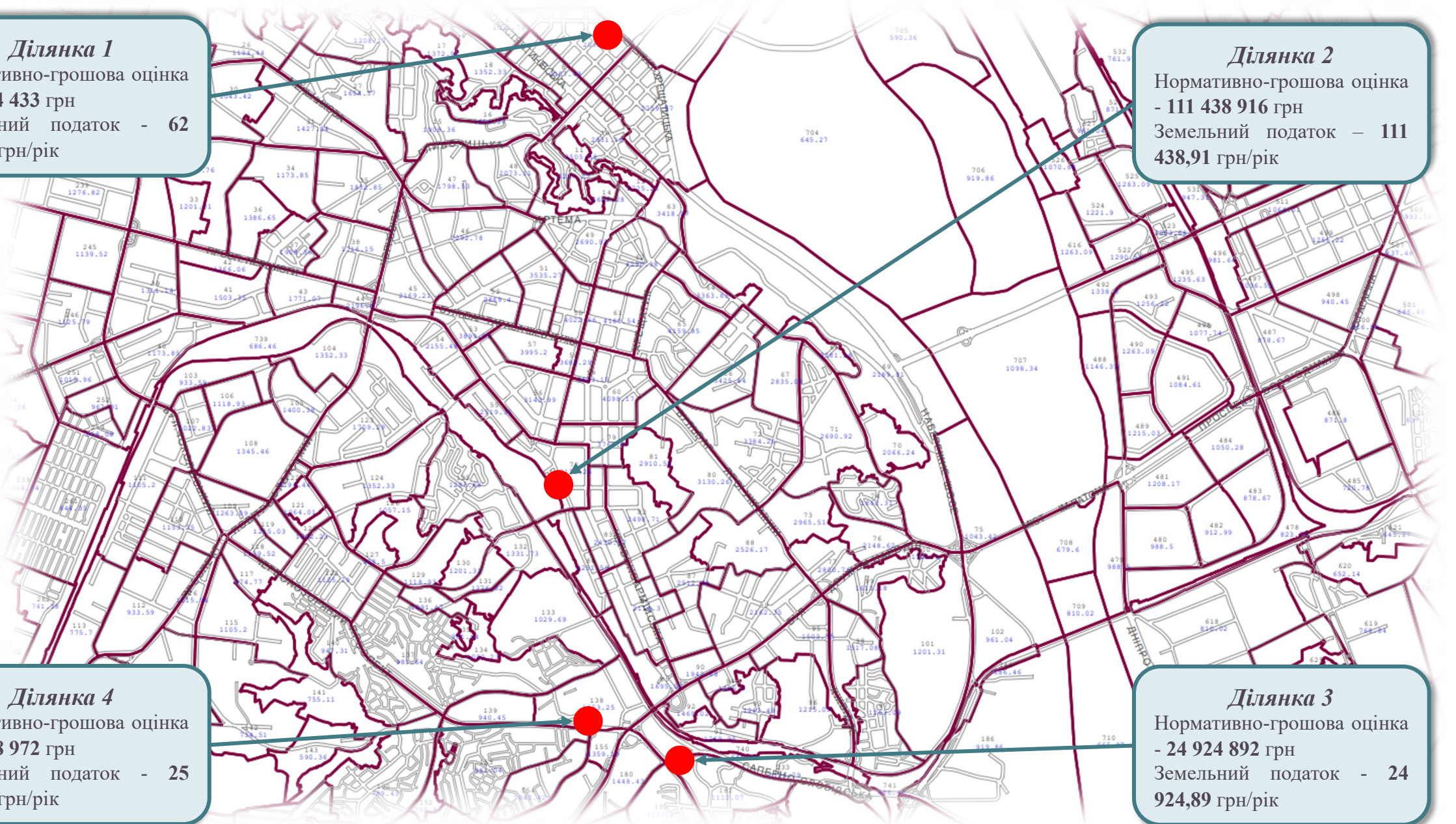
Нормативно-грошова оцінка
- 111 438 916 грн
Земельний податок - 111
438,91 грн/рік

Ділянка 4

Нормативно-грошова оцінка
- 25 358 972 грн
Земельний податок - 25
358,97 грн/рік

Ділянка 3

Нормативно-грошова оцінка
- 24 924 892 грн
Земельний податок - 24
924,89 грн/рік



КРИТЕРІЇ ПОРІВНЯННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1. МІСТОБУДІВНІ КРИТЕРІЇ

- 1.1. БЛАКИТНІ ЛІНІЇ
- 1.2. ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
- 1.3. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ
- 1.4. НАЯВНІСТЬ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД НА ДІЛЯНЦІ
- 1.5. НАЯВНІСТЬ МАГІСТРАЛЬНИХ ВУЛИЦЬ ЗАГАЛЬНОМІСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ ПОБЛИЗУ ДІЛЯНКИ
- 1.6. МАКСИМАЛЬНО МОЖЛИВИЙ БУДІВЕЛЬНИЙ ОБ'ЄМ
- 1.7. НЕОБХІДНІСТЬ ПОГОДЖЕНЬ МКІП
- 1.8. НЕОБХІДНІСТЬ ПОГОДЖЕНЬ ДОКС КМДА
- 1.9. НЕОБХІДНІСТЬ ПРОВЕДЕННЯ АРХЕОЛОГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ОТРИМАННЯ ДОЗВОЛУ НА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЯНИХ РОБІТ

2. ЕКОНОМІЧНІ КРИТЕРІЇ

- 2.1. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА
- 2.2. ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК НА РІК

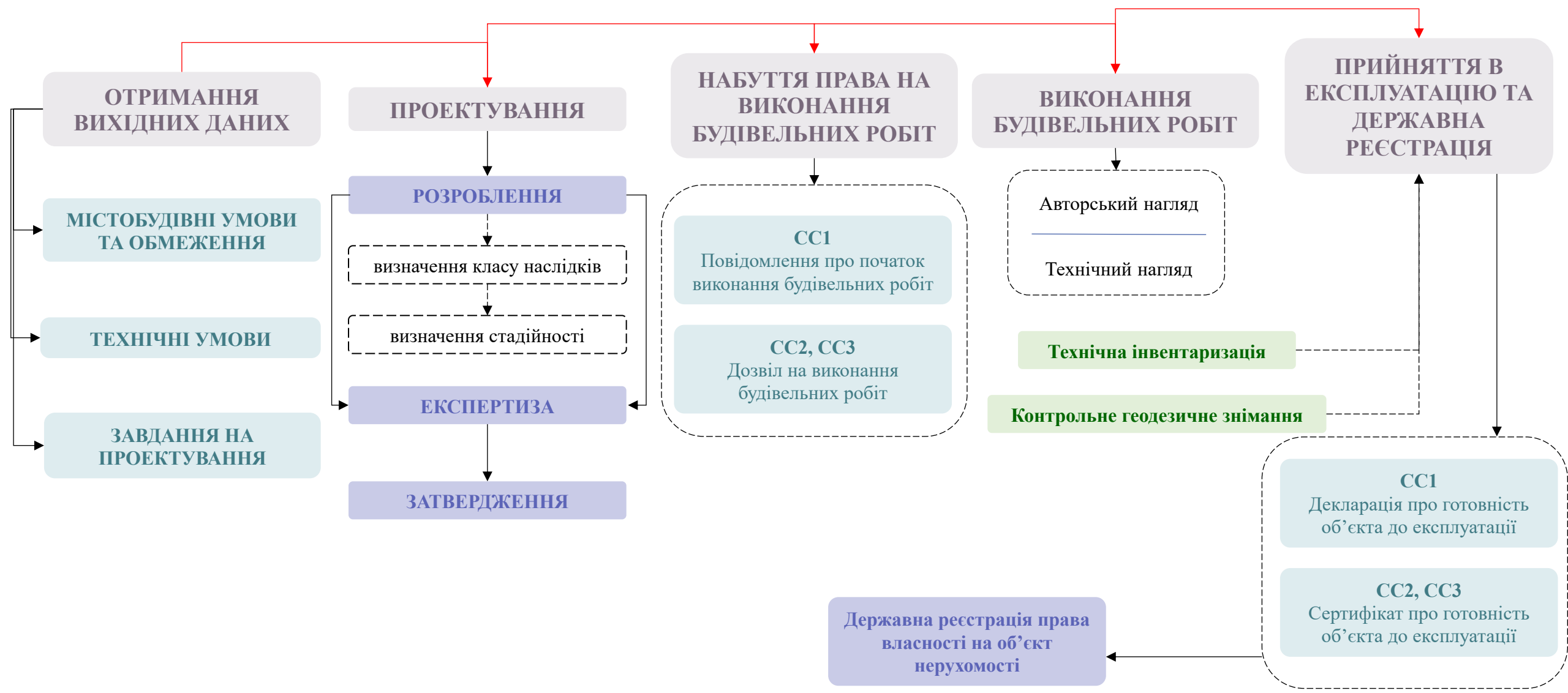
МЕТОДИКА ОЦІНЮВАННЯ ЗА КОЖНИМ КРИТЕРІЄМ

4	найкращий результат / повністю відповідає критерію
3	результат гірше найкращого / відповідає критерію не в повній мірі
2	результат краще найгіршого / частково відповідає критерію
1	найгірший результат / повністю не відповідає критерію

3. КРИТЕРІЇ КЛАСИФІКАЦІЇ

- 3.1. РОЗТАШУВАННЯ ДІЛЯНКИ В ЦЕНТРАЛЬНОМУ ДІЛОВОМУ РАЙОНІ (СВД)
- 3.2. РОЗВИНУТА СОЦІАЛЬНО-ПОБУТОВА ТА ТОРГОВЕЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА НАВКОЛО ДІЛЯНКИ
- 3.3. ВИХІД ФАСАДУ БУДІВЛІ НА ВУЛИЦЮ (ПОМІТНЕ ФРОНТАЛЬНЕ РОЗТАШУВАННЯ НА ВУЛИЦІ)
- 3.4. ПЛОЩА ДІЛЯНКИ, ЩО ДОЗВОЛЯЄ РОЗМІСТИТИ БУДІВЛЮ З МІНІМАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ ПОВЕРХУ - 500 м²
- 3.5. РОЗТАШУВАННЯ ПОБЛИЗУ СТАНЦІЙ МЕТРО АБО ЗУПИНКИ ТРАНСПОРТУ
- 3.6. НАЯВНІСТЬ ЗРУЧНОЇ ТРАНСПОРТНОЇ РОЗВ'ЯЗКИ

№	ДІЛЯНКА 1	ДІЛЯНКА 2	ДІЛЯНКА 3	ДІЛЯНКА 4
1.1.	15 метрів	27 метрів	150 метрів	50 метрів
1.2.	03.10	03.10	03.10	не визначено
1.3	територія громадської забудови	територія громадської забудови	територія громадської забудови	територія громадської забудови
1.4	так	так	так	так
1.5	так	так	так	так
1.6	60 728 м ³	141 096 м ³	502 095 м ³	176 077 м ³
1.7	так	так	так	так
1.8	так	ні	ні	ні
1.9	так	ні	ні	ні
2.1	62 624 433	111 438 916	24 924 892	25 358 972
2.2	62 624,43	111 438,91	24 924,89	25 358,97
3.1	ні	так	ні	ні
3.2	так	так	ні	ні
3.3	так	так	так	ні
3.4	так	так	так	так
3.5	750 м до ст. м. Контрактова площа	525 м до ст. м. Олімпійська	440 м до ст. м. Деміївська	625 м до ст. м. Деміївська
3.6	так	так	так	так
Підсумки	42 бали	51 бали	58 бали	46 бали



ПРОАНАЛІЗОВАНО НОРМАТИВНО-ПРАВОВУ БАЗУ, ЯКА РЕГУЛЮЄ ДЕВЕЛОПМЕНТ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА ДОСЛІДЖЕНО ЗАКОНОДАВСТВО РІЗНИХ ГАЛУЗЕЙ ВІТЧИЗНЯНОГО ПРАВА, ЙОГО ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ТА ВИМОГИ

З'ЯСОВАНО НИНІШНІЙ СТАН РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА В М. КИЄВІ, ЗОКРЕМА. ОПИСАНІ ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ТРЕНДИ РОЗВИТКУ РИНКУ, ЧИННИКИ ЯКІ МАЮТЬ НА ТАКИЙ РОЗВИТОК ВАГОМИЙ ВПЛИВ.

ВИЗНАЧЕНО ОБ'ЄМ РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В М. КИЄВІ, РОЗПОДІЛ ЇЇ ЗА КЛАСАМИ, ПОКАЗНИКИ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЯГІВ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ. ТАКОЖ НАВЕДЕНІ УСЕРЕДНЕНІ ЗНАЧЕННЯ ЩОДО ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ РІЗНИХ КЛАСІВ ТА НАЙБІЛЬШ АКТУАЛЬНІ ПОКАЗНИКИ ЇЇ ВАКАНТНОСТІ

З'ЯСОВАНО НИНІШНІЙ СТАН РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА В М. КИЄВІ, ЗОКРЕМА. ОПИСАНІ ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ТРЕНДИ РОЗВИТКУ РИНКУ, ЧИННИКИ ЯКІ МАЮТЬ НА ТАКИЙ РОЗВИТОК ВАГОМИЙ ВПЛИВ.

ВСТАНОВЛЕНІ НЕОБХІДНІ КРИТЕРІЇ ТА ЗДІЙСНЕНО ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ НАДАНИХ У ЯКОСТІ ВИХІДНИХ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК. ВИЗНАЧЕНО НАЙКРАЩИЙ ІЗ ЗАПРОПОНОВАНИХ ДІЛЯНОК ВАРІАНТ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОФІСНОЇ БУДІВЛІ КЛАСУ А.