

**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 ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК ПІД БУДІВНИЦТВО БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ У М.
КИЄВІ**

Здобувач Титаренко Максим Васильович

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та запобігання
академічного плагіату

к.т.н., 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

« ____ » _____ 20__ року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

**ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК ПІД БУДІВНИЦТВО БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ У
М. КИЄВІ**

**DETERMINING THE EFFICIENCY OF LAND USE FOR THE CONSTRUCTION
OF AN APARTMENT BUILDING IN KYIV**

*Я як здобувач вищої
освіти КНУБА*

*розумію і підтримую
політику*

*закладу з академічної
добросовісності.*

*Я не надавав(-ла) і не
одержував (-ла)*

*недозволену допомогу під
час підготовки*

цієї роботи.

*Використання ідей,
результатів і текстів*

*інших авторів мають
посилання на відповідне
джерело.*

Здобувач Титаренко Максим Васильович
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

193 Геодезія та землеустрій
(спеціальність)

Девелопмент нерухомості
(освітня програма)

Група ДВНМ-23

Керівник Лізунова Аліна Петрівна
(прізвище ініціали)

к.т.н доцент
(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент к.т.н., проф. Михальова Марія Юріївна
(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2024

**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

Завідувач кафедри

землеустрою і кадастру

Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« ____ » _____ 20__ року

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Титаренка Максима Васильовича

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи

Визначення ефективності використання земельних ділянок під будівництво багатоквартирного будинку у м. Києві

затверджена наказом ректора КНУБА № 1997/2 від "17" вересня 2024 року

2. Керівник роботи Лізунова Аліга Петрівна, доцент, к.т.н.

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

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 04.12.2024 року

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

P.1. ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНА БАЗА

P.2. АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

P.3. ОБҐРУНТУВАННЯ МІСЦЯ РЕАЛІЗАЦІЇ БУДІВНИЦТВА

P.4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ

P.5. Висновки

5. Графічний матеріал за розділами:

P.1 Мета, завдання, об'єкт та предмет дослідження

Законодавчі акти, що регулюють діяльність у сфері будівництва житлової нерухомості

Нормативні документи, що регулюють будівництво

P.2. Ринок житлової нерухомості України

Ринок житлової нерухомості України. Динаміка змін обсягів пропозицій новобудов

Ринок житлової нерухомості Києва. Динаміка введення житла в експлуатацію

Демографічна статистика та тенденції щодо переміщення

Р.3. Запропонований об'єкт житлового будівництва

Критерії вибору земельної ділянки

Розташування земельних ділянок в планувальній структурі м. Києва

Функціональне призначення територій розташування ділянок

Схема розташування земельних ділянок на схемі рейкового громадського транспорту м. Києва

Схема розташування земельних ділянок на схемі проектних планувальних обмежень м. Києва

Схема розташування земельних ділянок на схемі магістрально вулично-дорожньої мережі м. Києва

Схема розташування земельних ділянок на історико-архітектурному плані м. Києва

SWAP-аналіз земельних ділянок

Висновки

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.			
Розділ 3.	д.т.н., проф. Петраковська Ольга Сергіївна	8.10.2024	
Розділ 4.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	19.09.24
Розробка розділу 2	04.10.24
Розробка розділу 3	11.10.24
Розробка розділу 4	21.10.24
Остаточне оформлення роботи	31.10.24
Направлення роботи для перевірки на плагіат	18.11.24
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	21.11.24
Направлення роботи на рецензування	28.11.24

8. Дата видачі завдання 09.08.2024**Керівник** _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:		Титаренко Максим Васильович	
<i>Назва ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Визначення ефективності використання земельних ділянок під будівництво багатоквартирного будинку у м. Києві		
<i>Освітній ступень</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Освітня програма</i>	Девелопмент нерухомості		
<i>Керівник</i>	Лізунова Аліна Петрівна, к.т.н., доц.		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	86	4	18
<i>Розділ 1</i>	Проведено аналіз законодавчо-нормативної бази України, що регулюють діяльність у сфері будівництва житлової нерухомості		
<i>Розділ 2</i>	Проаналізовано поточний стан ринку житлової нерухомості України та м. Києва та факторів формування.		

<i>Розділ 3</i>	Визначені критерії ефективності для вибору земельної ділянки. Проведено аналіз досліджуваних земельних ділянок на предмет відповідності до критеріїв ефективності. Розглянуто мету та методологію проведення експертної грошової оцінка та виконано експертну оцінка за методом аналогів для обраної земельної ділянки, на якій запроектовано розміщення будівлі
<i>Розділ 4</i>	Встановлено порядок етапів реєстрації прав на земельну ділянку.

Висновки по роботі:	<ul style="list-style-type: none"> ● Проведено аналіз законодавчо-нормативної бази України, що регулює роботу у сфері будівництва житлової нерухомості. Визначено основні законодавчі та підзаконні акти які є основними в галузі. Розглянули нормативні документи, що мають значний вплив при прийнятті рішень по реалізації проекту житлового будівництва ● Опрацьовано матеріали щодо стану та розвитку ринку житлової нерухомості. Порівняно показники реалізації проектів до 2022року та після початку повномасштабного вторгнення. Проаналізовано стан ринку житлової нерухомості в Україні та в м. Києві. ● Розробили критерії вибору земельної ділянки; ● Проаналізували запропоновані земельні ділянки та дав рекомендації щодо найбільш ефективного варіанту використання ● Провели огляд та аналіз порядку державної реєстрації земельної ділянки та реєстрації речових прав на неї
<p>Ключові слова: земельна ділянка, ринок житлової нерухомості, критерії вибору, державна реєстрація.</p> <p>Keywords: land plot, residential real estate market, selection criteria, state registration.</p>	

Укладач: _____ / Титаренко М.В

Керівник: _____ / Лізунова А.П., к.т.н., доцент

“_28_” листопада _____ 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ 1 ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНА БАЗА.....	11
1.1 Законодавчі акти, що регулюють діяльність у сфері будівництва житлової нерухомості (кодекси закони, житловий кодекс).....	12
1.2 Нормативні документи, що регулюють будівництво.....	17
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	19
2.1 Аналіз ринку житлової нерухомості України.....	19
2.2 Аналіз ринку житлової нерухомості м. Києва.....	24
РОЗДІЛ 3 ОБҐРУНТУВАННЯ МІСЦЯ РЕАЛІЗАЦІЇ БУДІВНИЦТВА.....	32
3.1 Характеристики об’єкта житлової нерухомості, що пропонується до реалізації.....	32
3.2 Визначення критеріїв вибору земельної ділянки для розташування об’єкту нерухомості	35
3.3 Відбір земельної ділянки.....	39
3.4 Експертна грошова оцінка земельної ділянки	61
РОЗДІЛ 4 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ.....	74
ВИСНОВКИ.....	79
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	81
ДОДАТКИ.....	85

ВСТУП

Актуальність дослідження. Будівельна галузь є стратегічною галуззю економіки будь-якої країни. Вона поєднує всі напрямки економіки, так як всім галузям потрібні об'єкти нерухомості для ведення своєї комерційної та некомерційної діяльності. Будівництва житлової та комерційної нерухомості, напряду впливає на економічний та соціальний розвиток всієї країни. Дана сфера тісно пов'язана із іншими видами підприємницької діяльності, такими як: імпортування, виробництво, продаж, будівельних матеріалів, оздоблювальних матеріалів, побутової техніки, іпотечного кредитування, сектору інвестування тощо. Показники ефективності котрих безпосередньо впливають на кількість та якість робочих місць, податків до бюджету, розвитку інфраструктури, транспортного сполучення, інженерних мереж, інфляцію, фінансовий сектор економіки, тощо.

У сучасних умовах урбанізації та швидкого зростання населення питання ефективного використання земельних ділянок під будівництво багатоквартирних будинків є надзвичайно актуальним. Місто Київ, як столиця України, стикається з багатьма викликами, пов'язаними з оптимальним використанням наявних земельних ресурсів для забезпечення житлових потреб своїх мешканців.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки для розташування об'єкту житлової забудови

Предметом дослідження є якісні характеристики земельних ділянок та вплив їх характеристик на ефективність використання.

Методом дослідження є різні підходи для збору, аналізу та інтерпретації інформації

Метою даної кваліфікаційної (магістерської) роботи є визначення ефективності використання земельних ділянок під будівництво багатоквартирного будинку у м. Києві. У процесі дослідження буде проаналізовано економічні, екологічні та соціальні аспекти забудови, а також

розглянуто можливі варіанти більш ефективного використання земельних ділянок.

Основні завдання дослідження включають:

- Аналіз поточного стану ринку житлової нерухомості України та м. Києва;
- Визначення критеріїв ефективності використання земельних ділянок;
- Оцінка впливу різних чинників на ефективність використання земельних ділянок;
- Розробка рекомендацій щодо вибору земельної ділянки для будівництва.

Дослідження допоможе краще зрозуміти, як оптимально використовувати земельні ресурси для забезпечення комфортного та сталого розвитку міської інфраструктури, сприяючи підвищенню якості життя мешканців Києва.

Структура роботи: дана робота складається із вступу, чотирьох розділів, висновків, переліку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ І ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНА БАЗА

Нормативно-правове забезпечення сфери будівництва – єдина сукупність правових засобів, за допомогою яких відбувається впорядкування відносин у цій сфері відповідно до мети і завдань, які постають перед державою під час виконання нею своїх функцій.[2]

Нормативна база будівництва в Україні складається з двох основних частин: законодавчих або нормативно-правових актів різного рівня та нормативно-технічних документів. Проте слід зауважити, що вказаний розподіл є досить умовним, адже інколи відсутня чітка межа між цими двома компонентами [3].

Аналіз нормативно-правового забезпечення сфери будівництва, потребує узагальнення за для логіки викладення матеріалу на такі норми, що регулюють:

1. Правила поведінки суб'єктів будівництва та будівельного ринку.
2. Порядок дій спрямованих на нагляд та контроль за дотримання законодавства з боку держави та органів місцевого самоврядування.
3. Відповідальність за вчинення правопорушень у сфері будівництва.

1.1 Законодавчі акти, що регулюють діяльність у сфері будівництва житлової нерухомості (кодекси, закони, житловий кодекс)

Законодавчі акти, які регулюють будівництво, відіграють ключову роль у забезпеченні безпеки, ефективності та якості будівельних робіт. Вони виконують наступні функції:

Забезпечення безпеки та якості. Встановлюють стандарти будівництва, які гарантують надійність та безпеку споруд.

Регулюють використання будівельних матеріалів та технологій, що знижує ризик аварій та пошкоджень.

Екологічна відповідальність. Визначають вимоги до захисту довкілля при здійсненні будівельних робіт. Регулюють процедури оцінки впливу на навколишнє середовище (ОВНС), щоб мінімізувати негативні екологічні наслідки.

Економічна ефективність. Встановлюють правила планування та забудови, які сприяють раціональному використанню земельних ресурсів. Стимулюють енергоефективні та економічно вигідні методи будівництва.

Соціальна відповідальність. Забезпечують врахування інтересів та прав громадян, що проживають у зоні будівництва. Включають механізми участі громади у процесі планування та забудови територій.

Регулювання містобудівної діяльності. Встановлюють правові засади для планування та розвитку міських територій. Регулюють процес розробки та затвердження містобудівної документації.

Проведемо огляд законодавчої нормативної бази у сфері житлового будівництва в Україні:

1. Конституція України

Конституція України гарантує право громадян на житло і визначає, що держава зобов'язана створювати умови для реалізації цього права, особливо для малозабезпечених категорій населення. Вона також забезпечує захист прав власників нерухомості.

2. Цивільний кодекс України

Цивільний кодекс регулює правовідносини, пов'язані з правом власності на житло, користуванням та розпорядженням ним. Він включає норми щодо купівлі-продажу, оренди, спадкування та інших аспектів власності на житло.

3. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"

Визначає правові та організаційні засади містобудівної діяльності, включаючи розробку та затвердження містобудівної документації, використання земельних ресурсів, планування та забудову територій. Закон також регулює права та обов'язки учасників містобудівного процесу, включаючи органи державної влади, місцевого самоврядування та забудовників.

4. Закон України "Про енергоефективність будівель"

Встановлює вимоги до енергоефективності нових та реконструйованих будівель з метою зменшення енергоспоживання та підвищення рівня комфорту мешканців. Передбачає проведення енергоаудитів та сертифікацію будівель за рівнем енергоефективності.

5. Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища"

Цей закон забезпечує захист природного середовища в процесі будівництва, встановлюючи вимоги до екологічної безпеки будівельних робіт. Він передбачає проведення оцінки впливу на довкілля (ОВНС) для проектів, що можуть мати значний вплив на навколишнє середовище.

6. Закон України "Про архітектурну діяльність"

Регулює діяльність у сфері архітектури, включаючи професійні вимоги до архітекторів, порядок розробки та погодження проектної документації, а також правила здійснення архітектурного контролю.

7. Закон України "Про іпотеку"

Цей закон регулює питання іпотечного кредитування, включаючи порядок укладання іпотечних договорів, права та обов'язки сторін, а також механізми захисту прав кредиторів і позичальників.

Ці закони та нормативні акти забезпечують комплексний підхід до регулювання будівельної галузі, сприяючи розвитку житлового будівництва, забезпеченню прав громадян на житло та збереженню навколишнього середовища.

8. Такі законодавчі акти, як Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", забезпечують цілісний підхід до управління та розвитку будівельної галузі, забезпечуючи баланс між економічними, екологічними та соціальними потребами суспільства.

Основним законодавчим актом, що регулює відносини в будівництві в Україні, є Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності". Цей закон визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності, а також вимоги до планування, забудови та використання територій.

Закон спрямований на забезпечення ефективного і безпечного розвитку територій, врахування екологічних, економічних та соціальних аспектів у процесі будівництва. Він також визначає права та обов'язки учасників містобудівної діяльності, процедури затвердження містобудівної документації та контролю за дотриманням містобудівних норм і стандартів.

Стаття 1: Визначення термінів

У цій статті надано визначення основних термінів, що використовуються у законі, таких як "містобудівна документація", "проектування", "забудова" та інші.

Стаття 5: Основні принципи містобудівної діяльності

Тут визначено основні принципи, на яких базується містобудівна діяльність в Україні, включаючи принципи сталого розвитку, врахування громадської думки, дотримання екологічних та безпекових вимог.

Стаття 12: Містобудівна документація на місцевому рівні

Ця стаття описує види містобудівної документації, що розробляються на місцевому рівні, такі як генеральні плани, детальні плани територій та плани зонування.

Стаття 26: Права і обов'язки учасників містобудівної діяльності

У статті перелічено права та обов'язки різних учасників містобудівної діяльності, включаючи органи державної влади, місцевого самоврядування, забудовників та інших учасників процесу.

Стаття 30: Державний контроль у сфері містобудівної діяльності

Ця стаття регулює питання державного контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, включаючи проведення перевірок та застосування заходів впливу у разі виявлення порушень.

Кожна з цих статей сприяє впорядкуванню та контролю містобудівної діяльності в Україні, забезпечуючи дотримання норм та стандартів, а також захист прав та інтересів усіх учасників процесу.

Закон України «Про державний земельний кадастр»

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.

Саме в земельному кадастрі здійснюється реєстрація земельної ділянки, та міститься уся необхідна інформація щодо неї. Будь-які зміни щодо земельної

ділянки (поділ, об'єднання, зміна цільового призначення та ін.) набувають чинності лише з моменту внесення змін до відомостей до Державного земельного кадастру.

Окрім законів є ще підзаконні акти які уточнюють та розширюють положення Законів України в сфері будівництва. До них відносяться Постанови Кабінету Міністрів України та Накази міністерств. Розглянемо деякі з них

Постанова КМУ № 1051 від 17 жовтня 2012 р. «Про порядок ведення державного земельного кадастру»

Даний документ є досить великим за обсягом та має 64 додатки. Саме деякі з цих додатків є дуже важливими при здійсненні девелоперської та будівельної діяльності. Наприклад, додаток 58 – це Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, додаток 59 - Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. Як було визначено вище, офісна нерухомість може бути розміщена на земельних ділянках, що віднесена до категорії земель житлової та громадської забудови.

Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 16.05.2011 № 45. Даний порядок визначає правила щодо розроблення проектної документації для реалізації проектів.

Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681. Даний документ визначає правила та порядок роботи в ЄДЕССБ, використання якої є обов'язковим при виготовленні та отриманні таких документів як, наприклад, містобудівні умови та обмеження або дозвіл на виконання будівельних робіт.

Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів,

затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461. Регулює питання прийняття в експлуатацію готових об'єктів нерухомості, що збудовані та готові до експлуатації.

1.2 Нормативні документи, що регулюють будівництво

Державні будівельні норми (ДБН) є важливими стандартами, які визначають технічні вимоги до проектування та будівництва житлових будівель в Україні. Вони охоплюють різні аспекти, включаючи безпеку, енергоефективність, екологічність та комфорт для мешканців.

Основні аспекти ДБН для житлових будівель включають:

Безпека будівель: Вимоги до стійкості Будівель до землетрусів, вогнебезпеки та інших небезпек.

Енергоефективність: Вимоги до ізоляції будівель, енергозберігаючого обладнання та використання відновлюваних джерел енергії.

Екологічність: Вимоги до використання екологічно чистих матеріалів та технологій.

Комфорт для мешканців: Вимоги до освітлення, вентиляції, звукоізоляції та інших аспектів, що покращують якість життя.

Ці норми забезпечують високий рівень якості та безпеки житлових будівель, що сприяє здоровому та комфортному життю мешканців.

Слід зазначити, що норми Технічного характеру є невід'ємною частиною всього адміністративно-правового регулювання, без яких нормативно-правові акти не зможуть бути реалізованими на практиці, до них відносяться: Державно-будівельні норми (ДБН), технічні регламенти, стандарти, технічні умови, санітарні норми, свідоцтва, тощо.[5]

Для всіх об'єктів будівництва є обов'язковим до виконання ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Документ

встановлює порядок та обсяг проектної документації та забезпечує високий рівень проектної документації.

Будь-який об'єкт нерухомості повинен відповідати будівельним нормам та СНиП. ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки» встановлює такі вимоги для житлових об'єктів:

- Висота від підлоги до стелі в житлових приміщеннях повинна бути не менше 2.5 метрів.
- Вхід в житлові будинки повинен бути обладнаний сходами та пандусами. Обов'язковий тамбур, глибина якого не менше 1.5 метрів.
- Можливо облаштування входу до будівлі на рівні позначки тротуару. Це дозволяється за умови влаштування твердого покриття з організацією грамотного водовідведення. Також усі електричні кабельні системи повинні бути обладнані відповідно до будівельних норм.
- Кімната, в якій буде розміщена електрощитова, повинна бути побудована відповідно до чинних вимог будівельного законодавства. Заборонено розміщувати її суміжно з житловими приміщеннями, під та над ними. Також слід враховувати відсутність у цих приміщеннях мокрих процесів. Електрощитову можна розміщувати по сусідству з санвузлами, коморами, передпокоюми.
- У багатоквартирних будинках слід передбачити облаштування поштових скриньок для кожної квартири. Їх необхідно розмістити у доступному місці на першому поверсі.
- На дахах багатоквартирних будинків слід облаштувати організований водостік. Неорганізований водостік можливий у будівлях з одним або двома поверхами, якщо над входами обладнаний козирок.
- Обов'язкове проектування огорожі на дахах, яке повинно відповідати будівельним нормам

РОЗДІЛ II АНАЛІЗ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Як раніше, так і зараз, вкладення капіталу в різні види нерухомості майже завжди справа безпрограшна. Відносно кажучи, дах над головою, потрібен всім: заводам, фарбникам, компаніям, торгово-розважальним центрам, супермаркетам, ресторанам, спортивним залам, сфері послуг і, звичайно, людям, охочим мати свою фортецю.

Аналіз ситуації на ринку нерухомості дозволив виявити, яка нерухомість в Україні в цілому, і в Києві зокрема, є ліквідною і привабливою для клієнтів.

2.1 Аналіз ринку житлової нерухомості України

Вплив на ринок житлової нерухомості в Україні протягом останніх п'яти років був суттєво сформований значущими подіями, такими як пандемія і повномасштабна війна. У будівельній галузі спостерігалася тимчасова зупинка в 2020 році під час пандемії COVID-19, але вже в першому півріччі 2021 року відбулася активне повернення, і кількість нового житла, введеного в експлуатацію, майже відновилася до попередніх рівнів. До початку війни, темпи введення нового житла залишалися стабільними на рівні 2021 року. Проте після початку повномасштабного вторгнення, практично всі будівельні компанії призупинили роботу на будівельних майданчиках, що призвело до 38% зменшення загальної площі введеного в експлуатацію житла у 2022 році. Загальне скорочення обсягів нового житла було помітним практично в усіх регіонах України, окрім декількох областей. Показники зниження введення новобудов в експлуатацію показано на рисунку 2.1[15]. Найсуттєвіше зниження в будівництві сталося в східних і південних областях, де обсяги нового житла впали на 70-90% порівняно з попереднім роком.

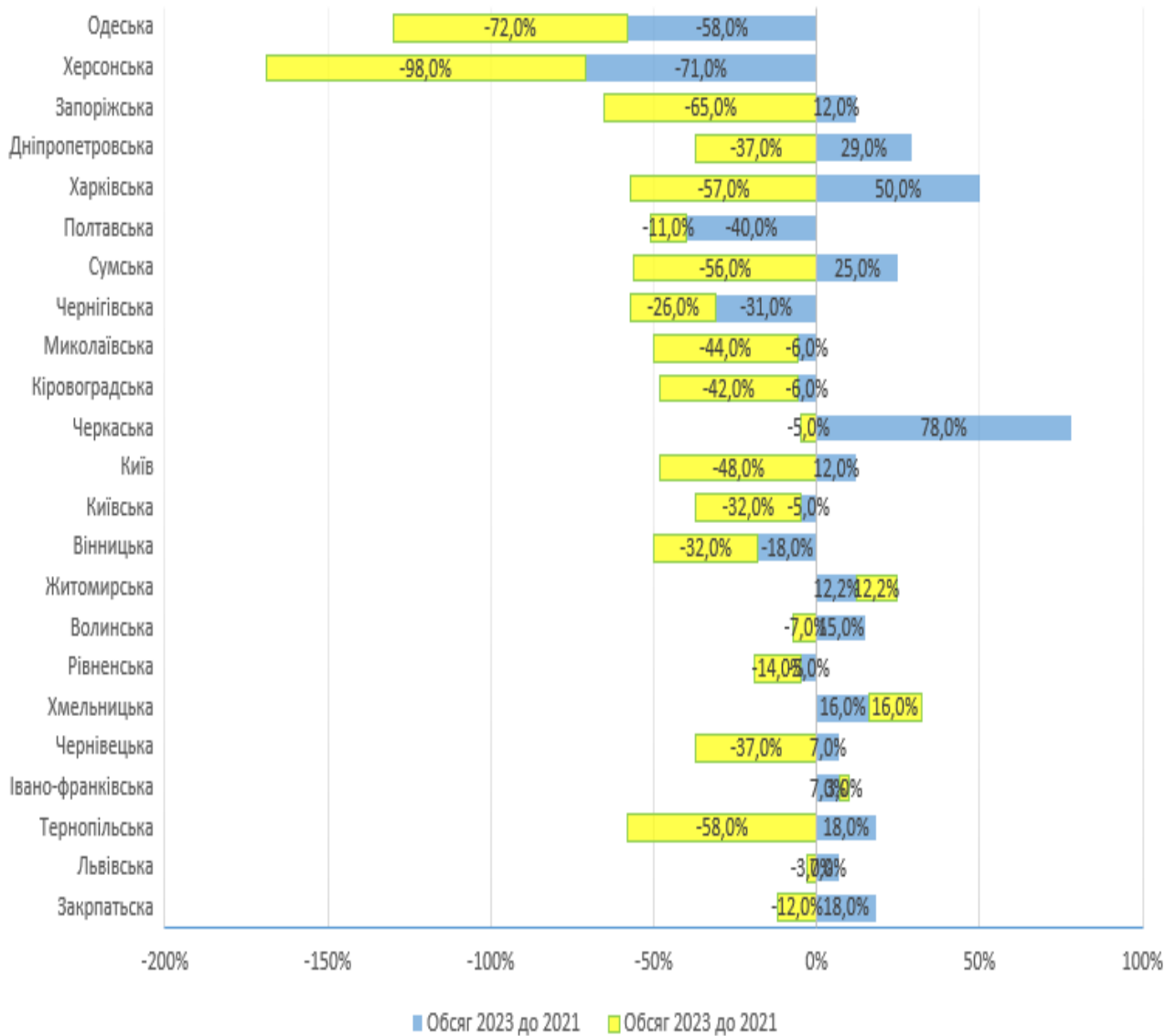


Рис. 2.1 -Показники введення нової житлової нерухомості в областях України.

Не всі компанії готові заходити у витратне освоєння промтериторій – надто великі фінансові, репутаційні та часові ресурси потрібні. Ділянки, що залишилися, також здебільшого не задовольняють девелоперів через юридичний статус, стан інженерних мереж і т.д. Сьогодні не кожна компанія готова витратити 2-4 роки на доведення ділянки, перш ніж почати проект[11].

Проте на шляху розвитку будівельного ринку України існують певні перешкоди, такі як корупція при видачі дозволів, нестача кваліфікованих кадрів, зношеність житлового фонду та наявність недобудов і бюрократичні перешкоди.

Також варто відзначити можливості на ринку, такі як спроби впровадити іпотечне кредитування, покращення безпекового стану, накопичення заощаджень населенням і обмеження виїзду чоловіків.

Прогнозується, що ситуація на ринку житлової нерухомості буде продовжувати впливати на нього до кінця 2025 року, за умови збереження існуючої ситуації на міжнародному рівні щодо підтримки України.

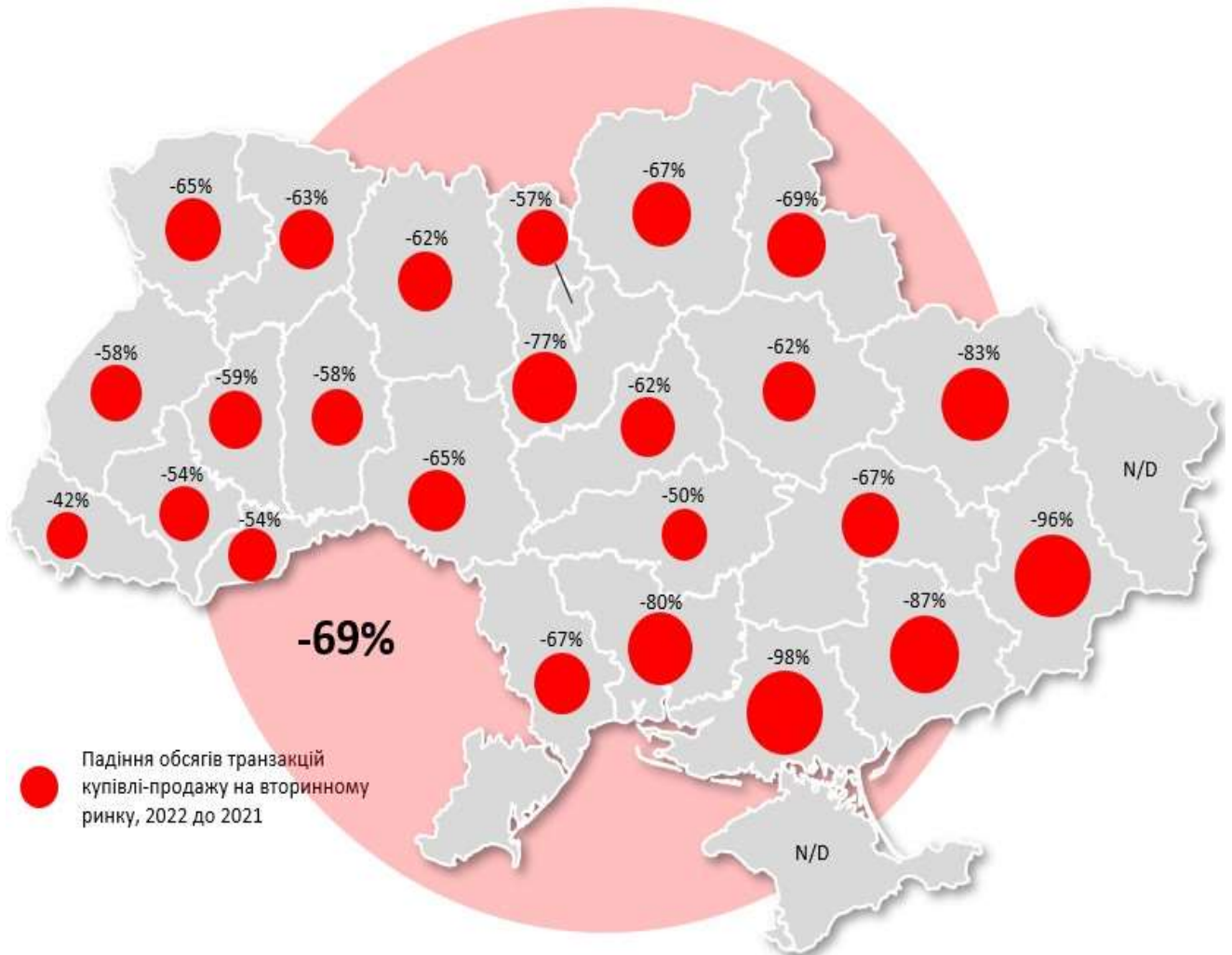


Рис. 2.2 Динаміка кількості укладених угод купівлі-продажу вторинному ринку України

Динаміка цін на продаж та оренду житла суттєво відрізнялась у різних регіонах країни. У більшості західних і північно-західних **регіонів** України, а також в областях з великим потоком внутрішньо переміщених осіб (Запорізька, Миколаївська, Дніпропетровська), ціни на квартири усіх класів зростали або залишалися на приблизно минулорічному рівні. На решті території країни житло стало в середньому на 2–10% дешевшим (із найбільшим падінням до 20% у Харківській області). Нижче наведені данні по середній вартості м² житлової нерухомості в областях України

Станом на грудень 2023 року працюють 75,4% відділів новобудов в Україні. У столиці активні 74,7% відділів продажу новобудов. Найбільша кількість активних відділів продажу у Тернопільській області – 97%. Якщо порівнювати із січнем 2023 року, то кількість активних відділів продажу зменшилася у Запорізькій та Сумській областях – на 18%[15]. Відновлення роботи відділів продажу показано на рисунку 2.5

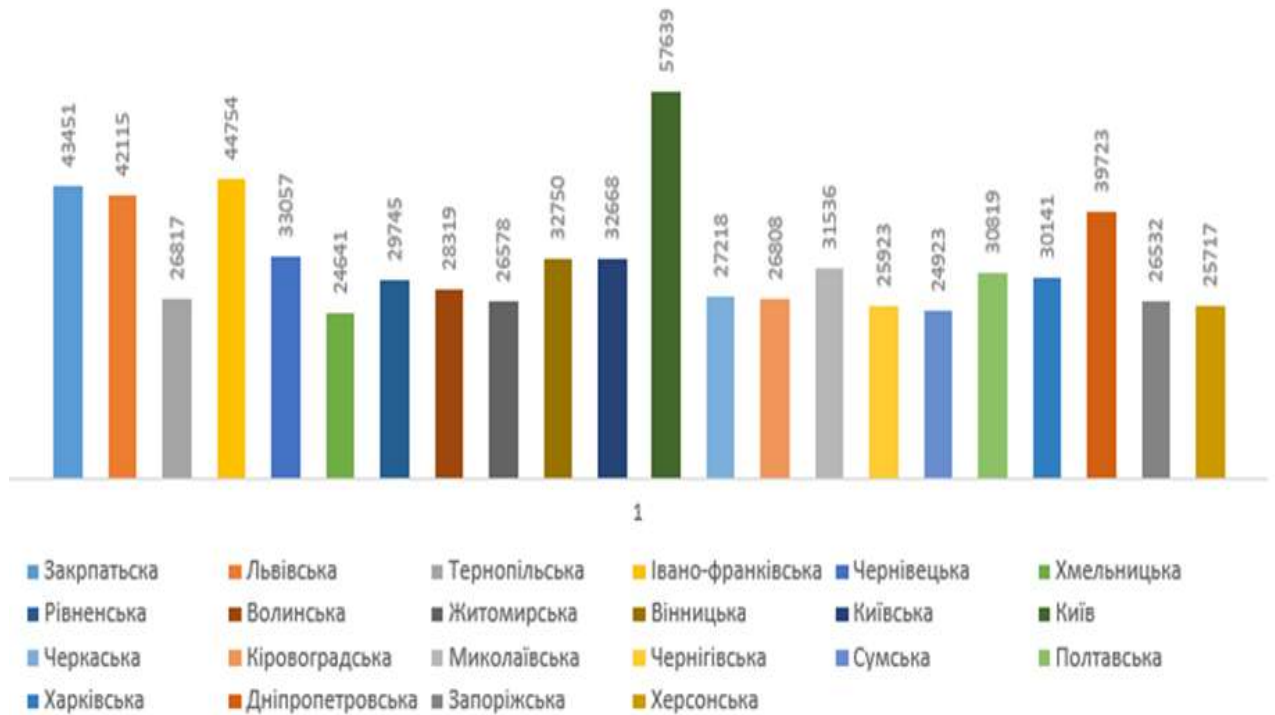


Рис. 2.3 – Середня ціна в гривнях за м² житлової нерухомості по областях

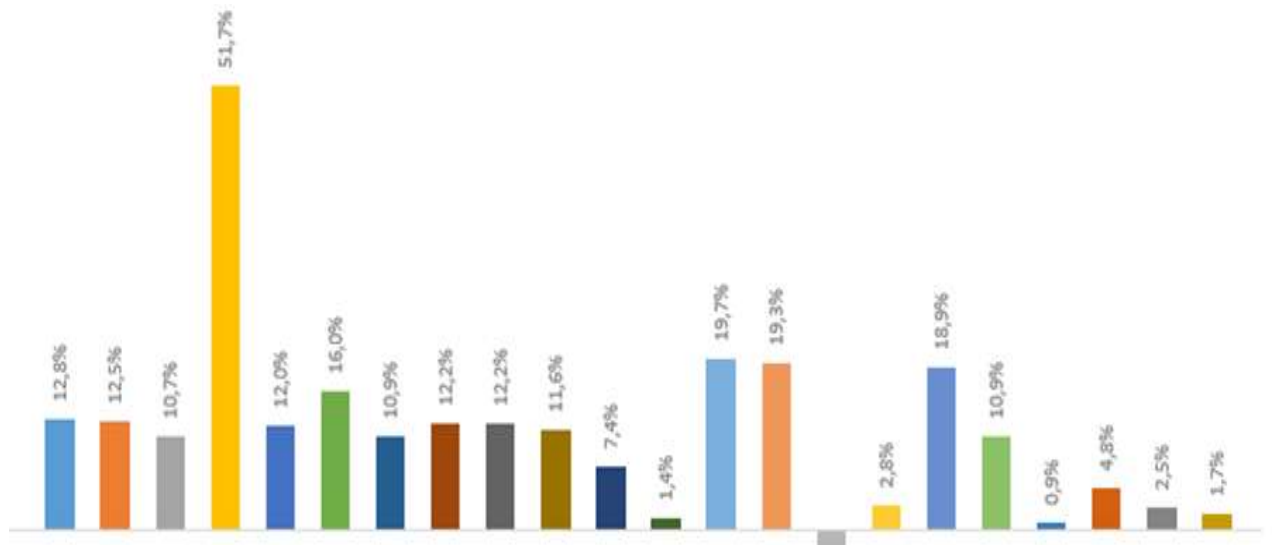


Рис. 2.4 – Приріст ціни житлової нерухомості в цінах 2023 року до цін 2022 року



Рис. 2.5- Відновлення роботи відділів продажу новобудов.

Значного збільшення пропозиції на ринку не очікується з огляду на і так повільні темпи будівництва та орієнтацію девелоперів на завершення наявних проектів на середній чи завершальній стадіях будівництва. Водночас поява значної кількості нових проектів передбачається лише після повного відновлення попиту на ринку.

З огляду на низьку купівельну спроможність населення та високий рівень невизначеності в Україні загалом та на ринку житлової нерухомості у короткостроковій перспективі істотних змін у рівні попиту не прогнозується. Все залежатиме від подальшого розвитку ситуації на фронті, дати завершення активних бойових дій, динаміки економічних показників у країні та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну. А також активності девелоперів та темпів введення проектів.

2.2 Аналіз ринку житлової нерухомості м. Києва

Ринок нерухомості України є одним із секторів економіки, ціни на якому історично формувались в іноземній валюті. Тому українські інвестори досить часто вкладаються в нерухомість, вважаючи її безризиковою.

Станом на кінець 2024 року на ринку купівлі-продажу житла немає чіткої тенденції в динаміці цін. З одного боку, має місце зростання витрат на будівництво через руйнування деяких заводів – виробників будівельних матеріалів, ускладнення ланцюгів постачання сировини, девальвацію гривні та додаткові витрати на забезпечення роботи під час відключень електроенергії. З іншого – обмежений попит не дає забудовникам значно підвищити вартість продажу квартир.

На вторинному ринку ситуація ще більш неоднозначна, адже власники надають перевагу вичікувальній позиції, щоб не втратити можливий дохід від продажу на тлі спаду ринку. Проте у разі реальної зацікавленості власники нерідко йдуть на поступки покупцям, яких зараз і так небагато.

Експерти аналітичного центру розглянули дані про первинний та вторинний ринок, дослідили, як змінилася вартість оренди станом на листопад 2023 року. Згідно з дослідженням, протягом вересня-листопада 2023 року в експлуатацію введено 28 новобудов на 48 секцій. З них два будинки на три секції у Києві, та три новобудови у Київській області.

Протягом 2022–2023 років девелопери більшою мірою концентрували увагу на тих комплексах, що перебували на середніх чи завершальних стадіях будівництва, і майже не починали нових проєктів. В умовах невизначеності та складності прогнозування подальшого розвитку безпекової та економічної ситуації в країні на середньо- та довгострокову перспективу покупці житлової нерухомості на первинному ринку не ризикують інвестувати в проєкти на початкових етапах реалізації та значною мірою розглядають купівлю нерухомості, котру буде введено в експлуатацію в найближчій перспективі.

За перші три квартали 2023 року в Україні розпочато будівництво 50 077 квартир загальною площею близько 3,2 млн кв. м, що майже на 40% менше показників аналогічного періоду попереднього року і на 70% менше, ніж за січень – вересень 2021 року. Кількість введених в експлуатацію житлової нерухомості в м. Києві за даними Держстату[12] наведена на рисунку 2.6

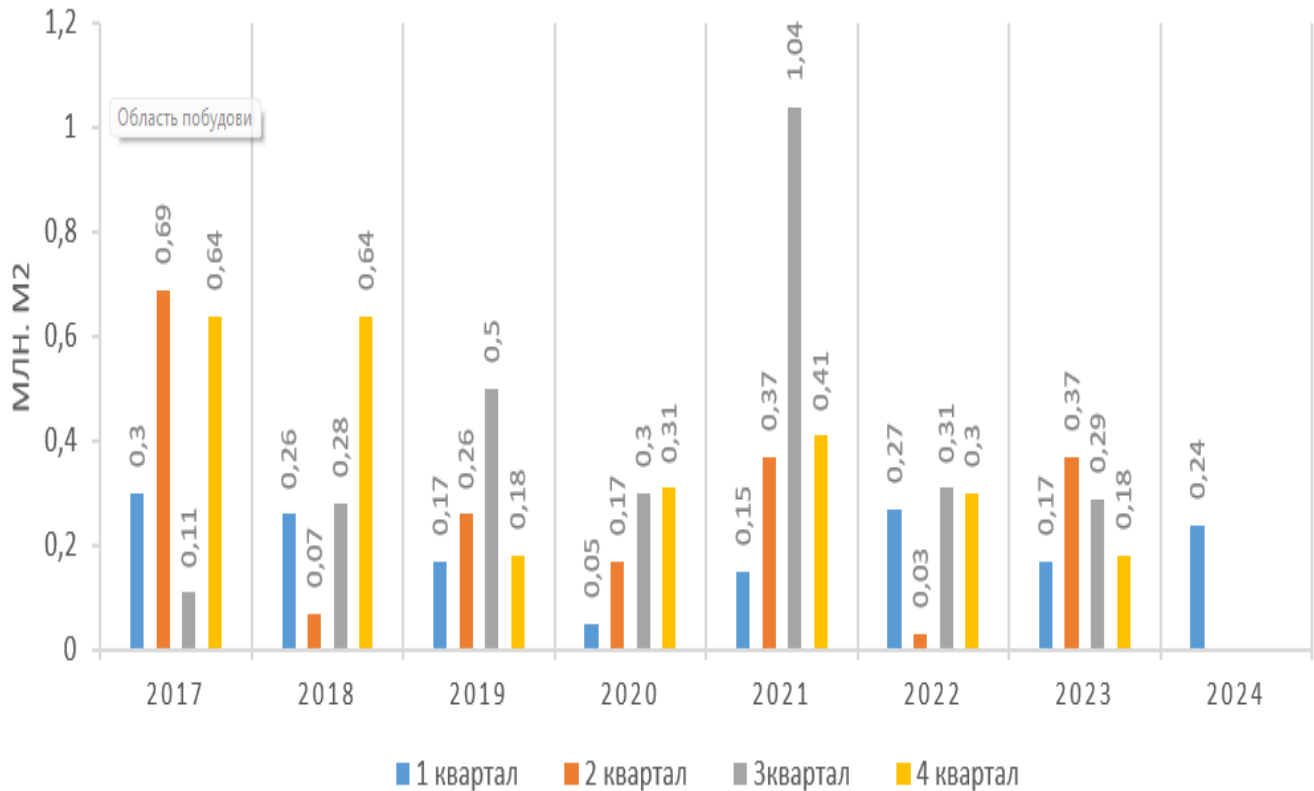


Рис. 2.6 – Введення в експлуатацію житлової нерухомості за період 2017-2024роки.

За даними Держстату, нове житлове будівництво у Києві у 2023 році скоротилося у 2,9 рази (якщо порівнювати з 2022 роком). Це один із найбільших показників в Україні. Крім того, у 2023 році площа розпочатого житлового будівництва скоротилася на 37%.

Аналіз вартості житла у новобудовах по районах Києва показує, що максимальні ціни у Печерському та Шевченківському районах і складають, відповідно, 107 300 грн/м² та 67 900 грн/м². Мінімальна вартість у Деснянському районі – 40 000 грн/м². [18] На рисунку 2.8 зображені дані по ціні 1 сотки

земельного ділянки та середньої вартості житлової нерухомості в різних районах м. Києва

Таблиця 2.1

Рік введення в експлуатацію	Темпи введення житла в експлуатацію в м. Києві поквартально, млн. м ²			
	1 квартал	2 квартал	3квартал	4 квартал
2017	0,3	0,69	0,11	0,64
2018	0,26	0,07	0,28	0,64
2019	0,17	0,26	0,5	0,18
2020	0,05	0,17	0,3	0,31
2021	0,15	0,37	1,04	0,41
2022	0,27	0,03	0,31	0,3
2023	0,17	0,37	0,29	0,18
2024	0,24			

Протягом осені 2023 року пропозиція продажу на вторинному ринку нерухомості зростала. Так, у Києві та Київській області кількість оголошень збільшилася у кілька разів. Якщо порівнювати з вереснем 2023 року, то пропозиція помітно зменшилася у Черкаській області на 30% та у Житомирській області на 38%.

Водночас спостерігається тенденція на підвищення попиту на новобудови комфорт класу[11]. Розподілення попиту на різні класи житлової нерухомості вказано на рисунку 2.7



Рис. 2.7- Попит на житлову нерухомість різних класів

Беручи до уваги таку тенденцію та враховуючи середній термін будівництва житлових будинків (до трьох із половиною років), в середньостроковій перспективі можна очікувати значного зниження показників обсягів введення нової пропозиції на ринку житлової нерухомості України.

Як приклад, відповідно до заяв девелоперів, у місті Київ у 2024 році вони заявили до введення будинки у складі 118 проєктів. У 2025-му їхня кількість зменшується вдвічі та становить 52 житлові комплекси. На 2026-й та майбутні роки наразі заплановано до введення житлові будинки лише у складі дев'яти комплексів.

Зважаючи на нестабільність ситуації на ринку та низьку девелоперську активність, існує висока ймовірність того, що введення в експлуатацію житлових будинків, які наразі заявлені до вводу на 2024 рік, можуть змістити на 2025-й або інший рік. Це скорегує та зробить більш плавну зміну в обсягах введення нової пропозиції на ринку по роках.

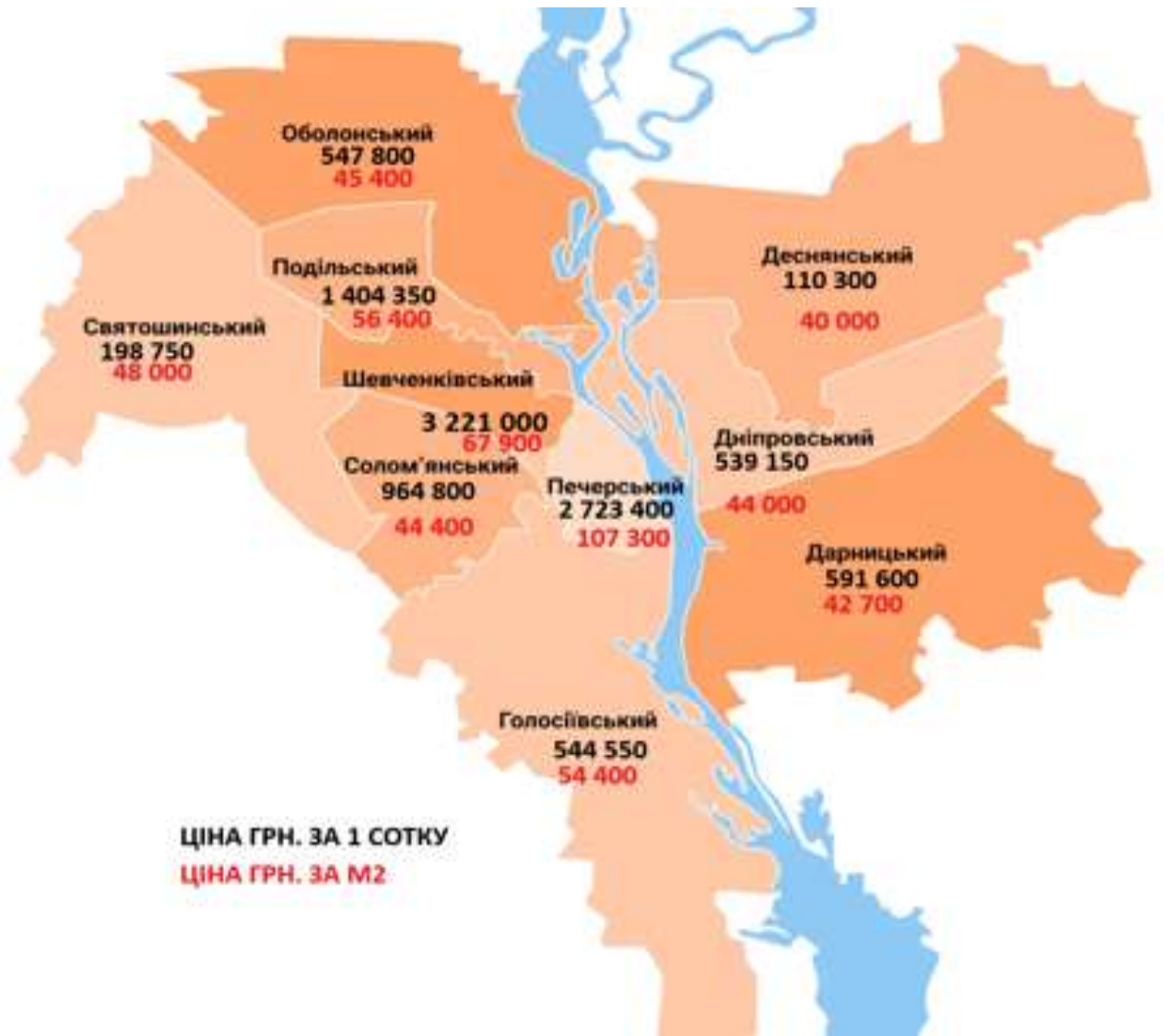


Рис. 2.8 – Ціна 1 сотки земельного ділянки та середньої вартості м² житлової нерухомості в м. Києві, гривні

У разі продовження затримки існуючого будівництва та відкладення нових проєктів у середньостроковій перспективі на ринку виникне дефіцит пропозиції житлових площ. Тому проєкти, які будуть закінчені та введені в експлуатацію в цей період, отримають підвищений попит та відповідно прибуток.

Одним з факторів, що впливає на формування попиту на житлову нерухомість також є внутрішнє переміщення населення по території держави. Відповідно до статистичних даних [20] основна кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) вибрали для проживання 4 області. Розподіл зображений на рисунку 2.9

Бачимо що м. Київ для подальшого проживання вибирають 10% від всієї кількості ВПО. В структурі довгострокового фінансування поруч з розтермінуванням від забудовника (60%) здобуває більшого поширення іпотечне кредитування за програмами «єОселя» та «єВідновлення» (сумарно до 30%).



Рис.2.9 -Розподіл ВПО по областях України

За умови успішної реалізації та наявності необхідного фінансування програми «єОселя» та «єВідновлення» можуть стати додатковими факторами, які стимулюватимуть попит на ринку житлової нерухомості України та м. Києва.

Враховуючи зменшення кількості новобудов введених в експлуатацію та збереження такої динаміки прогнозується підвищення вартості житлової нерухомості в найближчі 3-5 років.

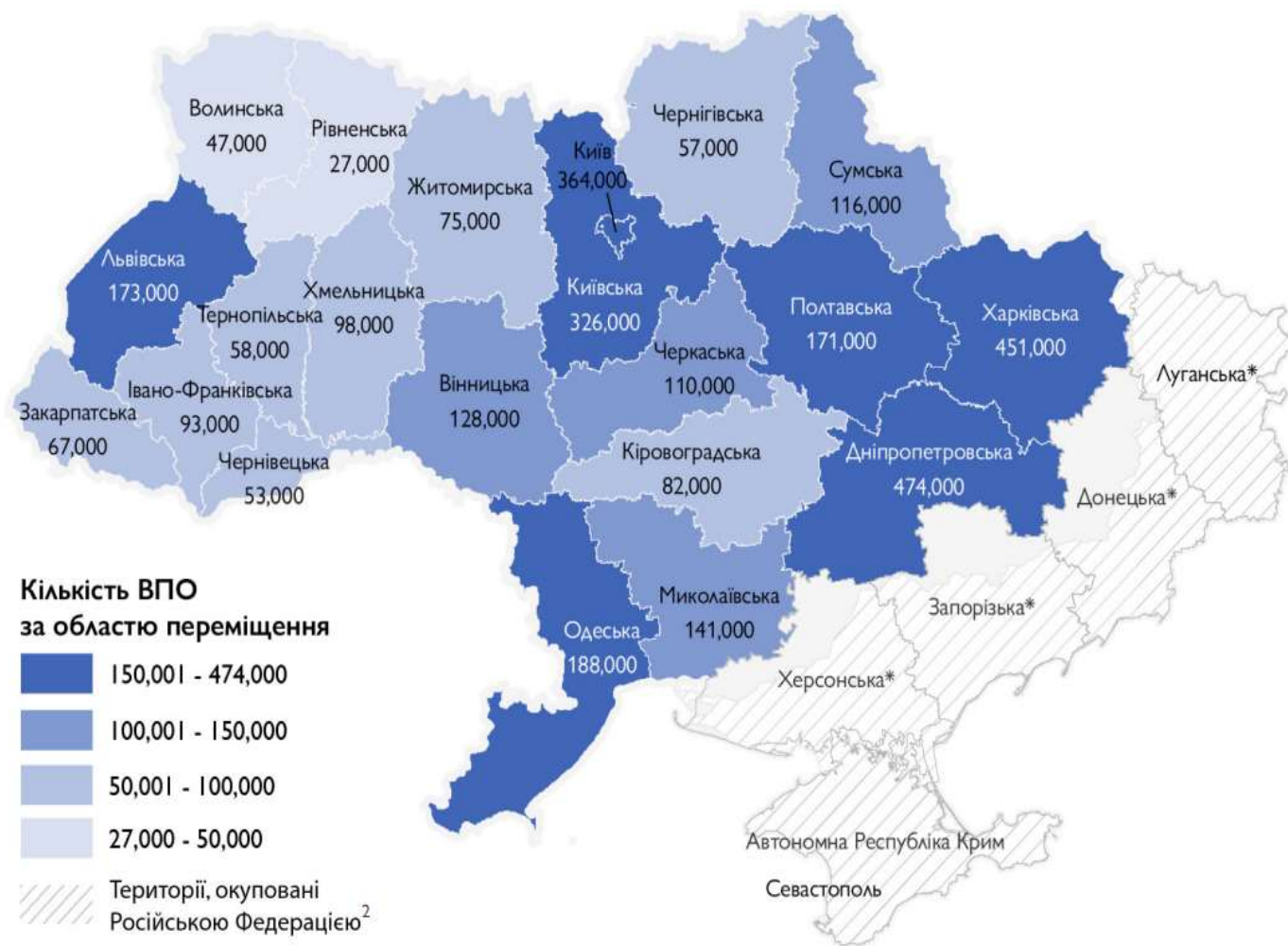


Рис 2.10 Оцінка фактичної чисельності ВПО за областями переміщення



Рис 2.11 Частка ВПО за типом населених пунктів

Підсумовуючи все вищесказане можемо зробити висновок про те що м.Київ є одним з кращих варіантів реалізації проекту будівництва житлового багатоквартирного будинку.

РОЗДІЛ ІІІ ОБҐРУНТУВАННЯ МІСЦЯ РЕАЛІЗАЦІЇ БУДІВНИЦТВА

3.1 Характеристики об'єкта житлової нерухомості, що пропонується до реалізації

Для реалізації пропонується будівництво житлового будинку за вже готовим архітектурним проектом з мінімальними переробками та прив'язкою до місцевості. Повторне використання архітектурних рішень дозволить зменшити вкладення на етапі розробки проектної документації.



Рис 3.1 Проект будівництва житлового будинку

Житловий комплекс будуть зводити за монолітно-каркасною технологією будівництва. Стіни з газоблоку зовні утеплять базальтовою ватою. Висота стель – 2,7 м. Опалення – автономне, забезпечується за допомогою індивідуальної газової котельні. Квартири в пропонується передавати інвесторам без оздоблення. 19-поверх новобудова розрахована на 110 1-кімнатних, 2-кімнатних і 3-кімнатних квартир, площею від 39 до 73 метрів квадратних.



Рис 3.2 Проект будівництва житлового будинку

В проєкті передбачено раціональне використання внутрішнього простору. Це дає можливість ергономічно облаштувати житло і не платити за квадратні метри, якими не користуєтесь. Функціональне житло також допомагає істотно заощаджувати на комунальних платежах. Приємним бонусом для мешканців стане установка лічильників на тепло. Панорамне скління допоможе поліпшити інсоляцію, зробивши квартири світлішими і візуально просторішими.

Нижче наведено основні характеристики будівлі згідно з попередніми проектними рішеннями які пропонуються для реалізації.

Згідно з архітектурним проектом до майбутньої ділянки висуваються наступні вимоги:

- площа не менше 0,13га;
- можливість підключення до міських мереж – природній газ, електроенергія, вода;
- гранична висота будівлі, не менше -60м;
- висока несуча спроможність ґрунтів.

Таб. 3.1 Основні параметри проекту що пропонується до реалізації

Площа забудови, м ²	960
Загальна площа будівлі, м ²	9465,6
Гранична висота будівлі, м	60
Клас	Комфорт
Кількість поверхів, од	
- наземних	19
- підземних	0
- цокольних	2
Загальна площа квартир, м ²	6189
Житлова площа приміщень, м ²	2852
Кількість квартир	110
Клас наслідків	СС2
Паркінг	Так(цокольний поверх)
Річна потреба в паливі, тис. т природного газу	101,5
Річна потреба в електроенергії, МВт*год	22,04
Річна потреба в воді, тис. м ³	26,7

3.2 Визначення критеріїв вибору земельної ділянки для розташування об'єкту житлової нерухомості

Важливу роль в успішності проекту будівництва житлової нерухомості відіграє розташування ділянки, її площа та рельєф, можливість підключення до міських комунікацій та розвинена інфраструктура району. Також детальний аналіз параметрів земельної ділянки дасть змогу уникнути неприємних сюрпризів на етапах будівництва та введення в експлуатацію житлової нерухомості. В розділі будуть визначені основні критерії вибору земельної ділянки.

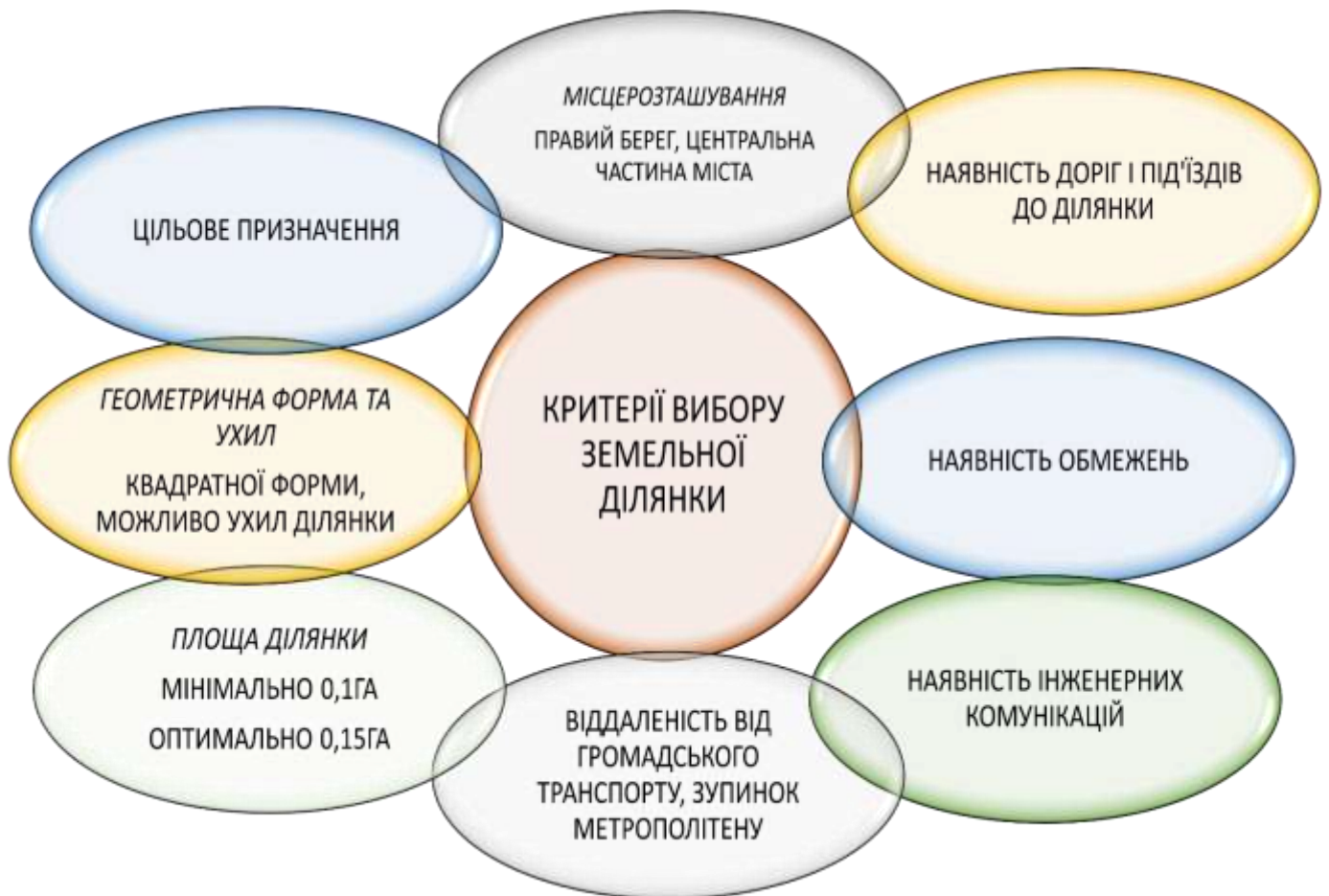


Рис.3.3 Критерії вибору земельної ділянки

Основними критеріями по яким буде проведена аналіз земельних ділянок та зроблений висновок щодо можливості рекомендувати реалізувати проект на даній ділянці:

Розташування. Вибирайте місце, яке зручно розташоване від основних міських центрів, освітніх та медичних установ, магазинів, парків та інших об'єктів інфраструктури. Це забезпечить комфортне життя мешканців

Група основних інвесторів, що будуть брати участь в реалізації проекту, висловила побажання про розташування житлового будинку в центральній частині міста. Ділянки розташовані в інших частинах міста мають менший пріоритет та будуть розглянуті як альтернативні.

Інфраструктура. Необхідно врахувати наявність вуличного освітлення, безпеки, наявність зон для дитячих ігор, парків та спортивних майданчиків. Це забезпечить безпечність та комфорт мешканців.

Цільове призначення земельної ділянки. На основі аналізу та тенденцій ринку житлової нерухомості, що були проведені в розділі 2, було зроблено висновок про необхідність скорочення терміну підготовчих робіт для реалізації проекту. Для прискорення термінів реалізації проекту земельна ділянка має відноситися до категорії «Землі житлової та громадської забудови» та типу використання земельної ділянки в межах категорії «02.03 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» відповідно до Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок.

Ділянки з іншим цільовим призначенням розглядаються якщо можлива зміна останнього. Заміна цільового призначення земельної ділянки включає в себе три етапи – Розроблення документації із землеустрою; Затвердження проекту місцевою радою; внесення відомостей про зміну цільового призначення до державного земельного кадастру.

Розвиток транспортної інфраструктури. Важливо, щоб будинок був легко доступний до головних транспортних магістралей, станцій метро,

тролейбусних та автобусних маршрутів. Це зменшить час подорожей і збільшить комфорт.

З кожним роком в м. Києві збільшується завантаження транспортних артерій міста. Тому важливим фактором для інвестора при виборі місця розташування може стати доступність громадського транспорту який би не стояв у заторах, метрополітену. Це слугує зручною альтернативою власного автотранспорту. Золотою серединою буде розташування зупинок громадського транспорту на відстані 200-300м та зупинок метрополітену у радіусі 1,5-2км

Також необхідно врахувати наявність та тип під'їзних доріг до земельної ділянки у відповідності до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»

Розмір ділянки. Ділянка повинна бути достатнього розміру для розташування будинку та давати змогу реалізувати планування будинку з урахуванням сучасних стандартів та технологій.

У відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" існують обмеження по площі території земельної ділянки та наявність дитячих майданчиків, майданчиків для вигулу собак, автостоянки та інше. Але також необхідно розглянути інфраструктуру прилеглих територій, наприклад розташування поблизу зелених зон та парків .

Законодавчі вимоги. Ділянка повинна відповідати всім необхідним законодавчим вимогам та нормативам. Наявність або відсутність обмежень щодо забудови земельної ділянки (санітарні та охоронні зони, обмеження висотності тощо)

Обмеження, що накладаються на земельну ділянку відповідно до чинних містобудівних документів, Генерального плану розвитку м. Києва до 2020 р., розробленого інститутом «Київгенплан», АТ «Київпроект» та затверджений

рішенням Київської міської ради №370/1804 від 28.03.2002, відіграють ключову роль у подальшій реалізації проекту.

При дослідження земельних ділянок на наявність обмежень враховують не тільки планувальні обмежені, а також наявність аспектів розміщення відповідно до історико-архітектурного опорного плану міста, зон регламентованого обмеження використання територій та впливу природних та техногенних процесів.

Геологічні умови. Важливо перевірити, що, ґрунтові умови ділянки підходять для будівництва. В разі недостатньої несучої спроможності ґрунтів може бути розроблений проект по її підвищенню.

Екологічні умови. Важливо перевірити, що ділянка не знаходиться в зоні високого рівня забруднення або екологічних ризиків.

Інженерні комунікації. Введення житлового багатоквартирного будинку в експлуатацію не можливе без підключення до інженерної інфраструктури міста. Для уникнення неприємностей на фінальних етапах будівництва необхідно провести аналіз можливості підключення до загально-міських комунікацій та врахувати наявний запас потужносте.

На ряду з підключенням до електромережі та систем подачі-відведення води існує необхідність підключення до мережі природного газу низького тиску, так як в будинку планується автономна система опалення з розміщенням блочної котельні на даху будинку.

Ці критерії допоможуть забезпечити успішне розташування будинку та забезпечити комфортне проживання мешканців.

3.3 Відбір земельної ділянки

Для реалізації проекту пропонується проаналізувати чотири земельні ділянки в м. Києві за наступними адресами:

- **Ділянка 1** -Вул. Електриків 9/1.
- **Ділянка 2** Вул. Лук'янівська.
- **Ділянка 3** - Вул. Мирна 2
- **Ділянка 4** - Лисогірський узвіз 18.

Далі проведемо аналіз відповідності запропонованих земельних ділянок до критеріїв вибору, що визначені в розділі 3.2 даної роботи. Вихідними матеріалами для порівняння стануть Генеральний план розвитку м. Києва до 2020р. та матеріали на запропоновані ділянки, в тому числі із відкритих джерел.

3.3.1 Розташування.

Для визначення розташування ділянок використовуємо креслення «Планувальної структури м. Києва» [34] та матеріалів «Зонну центральної частини міста Києва»[38].

Розташування досліджувальних ділянок зображено на рисунку 3.4

Ділянка 1 -Вул. Електриків 9/1. Розташована в Подільському районі столиці. Обмежується зі заходу вул. Електриків, з півдня та півночі межує з адміністративно-офісною забудовою, з сходу територія станції тепlopостачання №2.

Відноситься до планувального утворення 1.2.018 -Промрайон «Петрівсько куренвіський»[38]

Ділянка 2 Вул. Лук'янівська. Розташована в Шевченківському районі столиці. Знаходиться на перетині вулиць Глибочицької та Лук'янівської. З півночі та сходу межує з землями комунальної власності. Відноситься до

планувального утворення 1.1.012- «Татарка»[38] та центральної планувальної зони[34]

Ділянка 3 - Вул. Мирна 2/1 Розташована в Шевченківському районі столиці. З західної сторони має вихід на вул. Мирну, з інших трьох сторін обмежена житловою забудовою.

Відноситься до планувального утворення 1.1.012- «Татарка»[38] та центральної планувальної зони[34]

Ділянка 4 - Лисогірський узвіз 18. Розташований в Голосіївському районі столиці. Має вихід на Лисогірський узвіз та межує з заходу з ЖК Orange city.

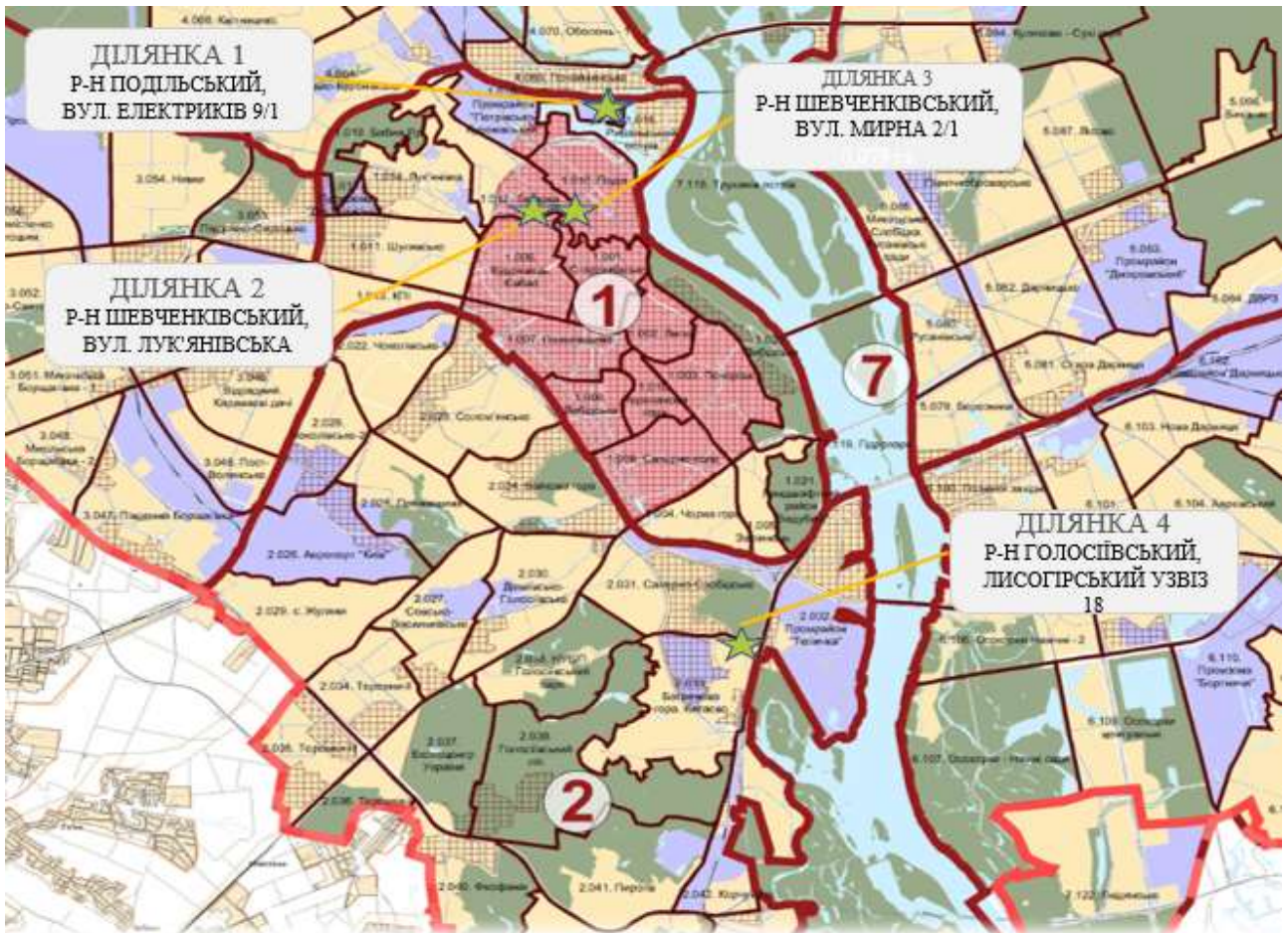




Рис 3.4 – Розташування земельних ділянок

Відноситься до планувального утворення 1.3.021- ландшафтно-рекреаційний район «Видубичі»[38] та південної планувальної зони[34].

Розглянувши розташування земельних ділянок треба відзначити що лише ділянки 2 та 3 розташовані в центральній частині міста та відповідають критеріям вибору.

3.3.2 Цільове призначення земельної ділянки та її площа.

В розділі проаналізоване схеми зонування територій міста Києва[34] та кадастрові данні з відкритих джерел[40].

На рисунку 3.5 нанесено розташування ділянок на схемі функціонального призначення територій

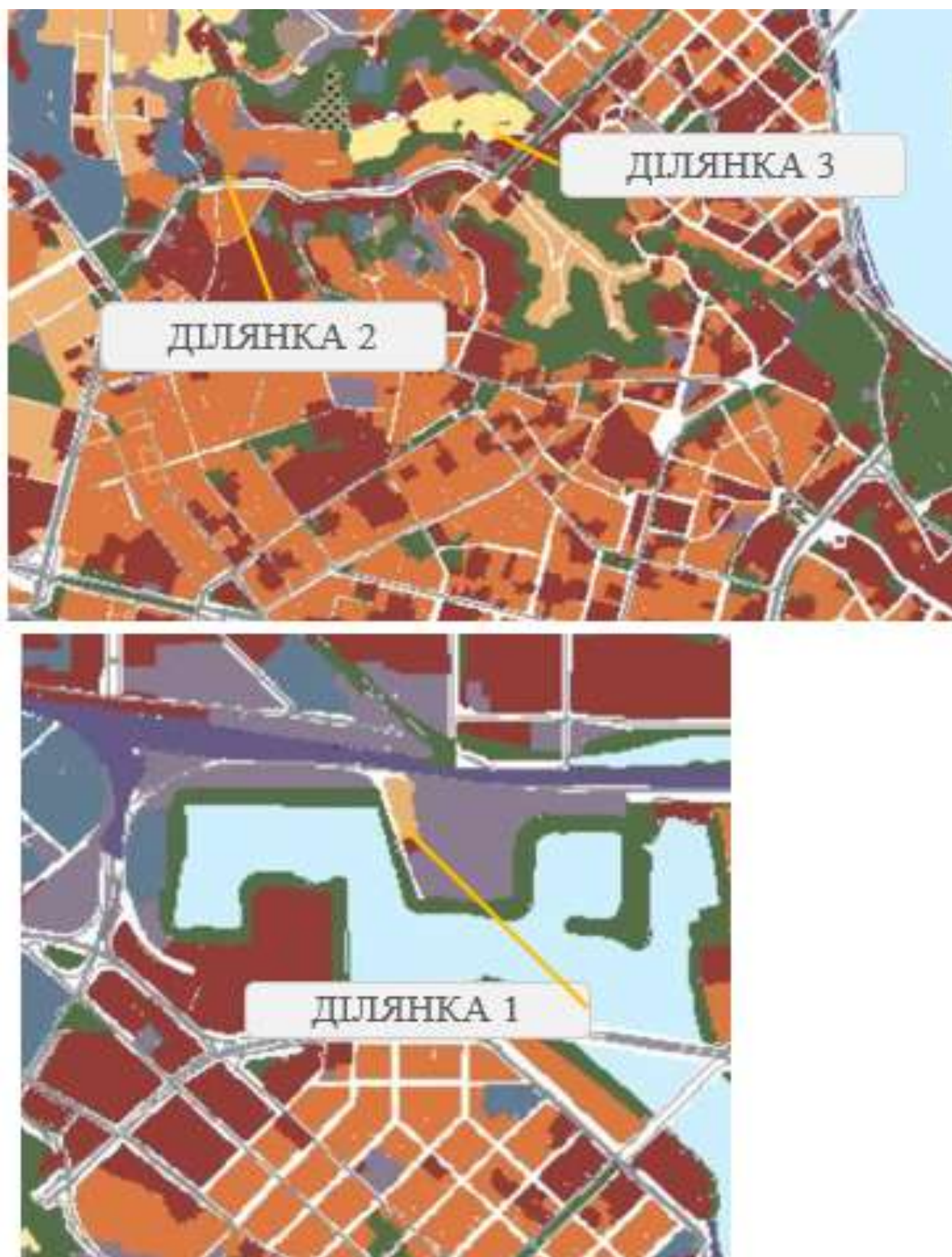


Рис 3.5- Розташування ділянок



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

СЕЛЬБИЩНІ ТЕРИТОРІЇ:

ЗОНИ:



ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ



ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ



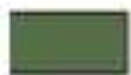
ЖИТЛОВО-ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ



ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

ЛАНДШАФТНІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ:

ЗОНА:



ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

Рис 3.6 Розташування ділянок

Ділянка 1 -Вул. Електриків 9/1.(рисунок 3.7) Згідно діючого Генерального плану розвитку м. Києва до 2020 р., ділянка знаходиться в зоні житлової багатоквартирної забудови. Має кадастровий номер 8000000000:85:322:0002,

Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови

Цільове призначення - 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання та використовувалась для експлуатації та обслуговування гуртожитку.

Площа ділянки 0,12га.

Ділянка знаходиться в комунальній власності.



Рис.3.7 Місцезнаходження земельної ділянки №1

Ділянка 2 Вул. Лук'янівська ділянка знаходиться в зоні житлової багатоквартирної забудови.

Має кадастровий номер 8000000000:91:119:0003.

Цільове призначення - 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Площа ділянки 0,14га.

Оголошена нормативно грошова оцінка ділянки 5718951.11 грн станом на 2022-11-10.

Ділянка знаходиться в комунальній власності.



Рис.3.8 Місцезнаходження земельної ділянки №2

Ділянка 3 - Вул. Мирна 2/1 ділянка знаходиться в зоні житлової садибної забудови. Має кадастровий номер 8000000000:91:111:0030.

Цільове призначення - 02.01 Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва.

Площа ділянки 0,79га.



Рис.3.9 Місцезнаходження земельної ділянки №3

Оголошена нормативно грошова оцінка ділянки 7417968.13 грн станом на 2020-07-15.

Ділянка знаходиться в приватній власності.

Ділянка 4 - Лисогірський узвіз 18 Має кадастровий номер 8000000000:82:414:0053.

Цільове призначення - -02.01 Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва.

Площа ділянки 0,2га.

Ділянка знаходиться в приватній власності.



Рис.3.10 Місцезнаходження земельної ділянки №4

Для уникнення затягування будівництва при зміні цільового призначення ділянок кращим варіантом є **ділянка 2**. На ділянці 1 можливо розміщення житлового багатоповерхового будинку лише з тимчасовим перебуванням.

3.3.3 Планувальні та історико-архітектурні обмеження

Визначаємо обмеження що вказані на схемі планувальних обмежень м. Києва.[34]

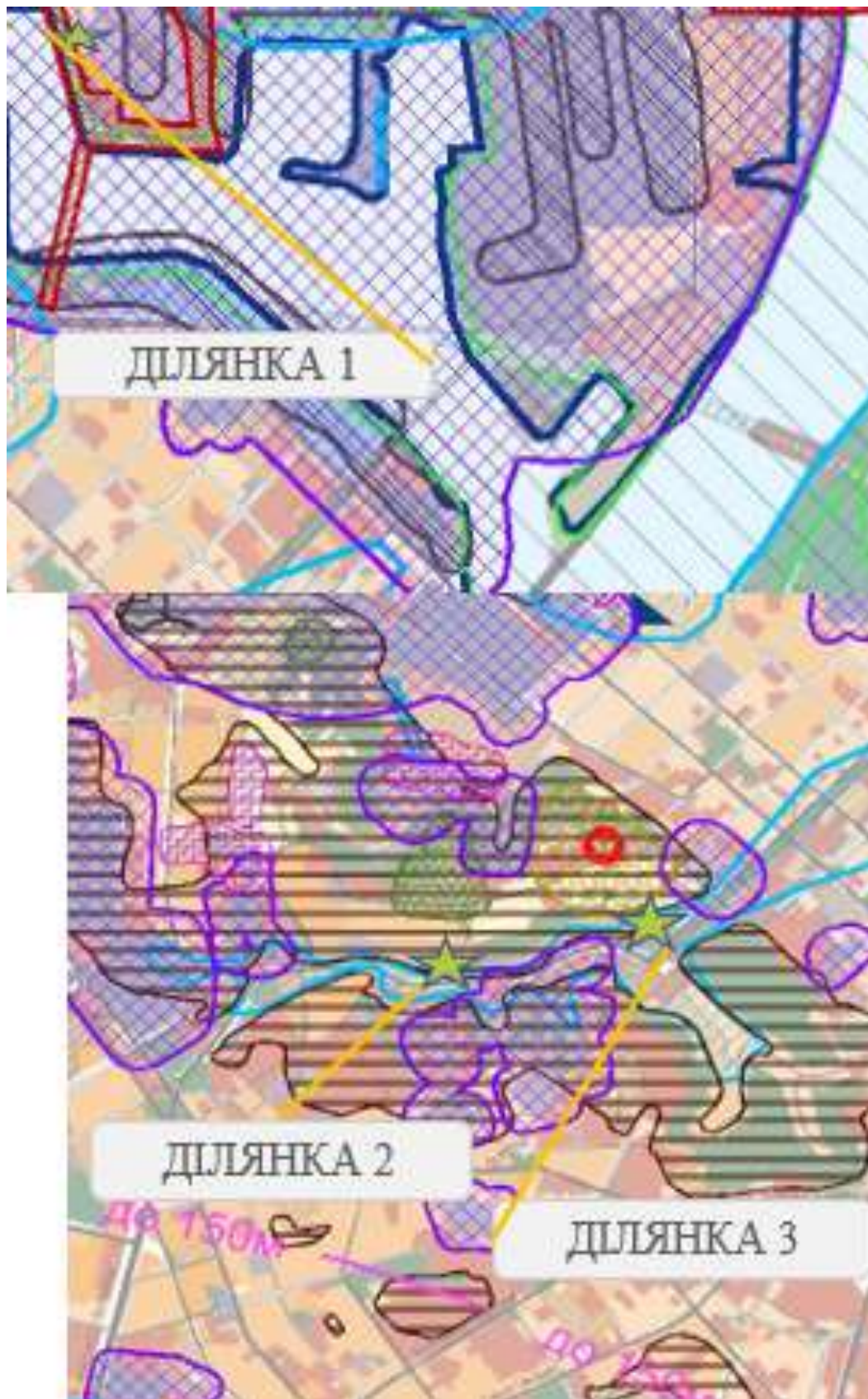


Рис 3.11 – Схема обмежень.

Ділянка 1 -Вул. Електриків 9/1 знаходиться в санітарно-захисній зоні, захисній зоні від сусіднього інженерного об'єкту- охоронна зона повітряних ліній електропередач, також в зоні з можливим підтопленням

Ділянки 2, 3 та 4 знаходяться в санітарно-захисній зоні, та в зоні з можливим підтопленням.

Ґрунти підвержені зсувним процесам. При виборі ділянки з цього переліку доведеться враховувати розробку компенсуючих заходів при проектуванні будівельних рішень.

Ділянки 2 та 3 також розташовані в межах центрального історичного ареалу, з зоні охоронюваного ландшафту та меж пам'ятки ландшафту та історій місцевого значення – «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро»

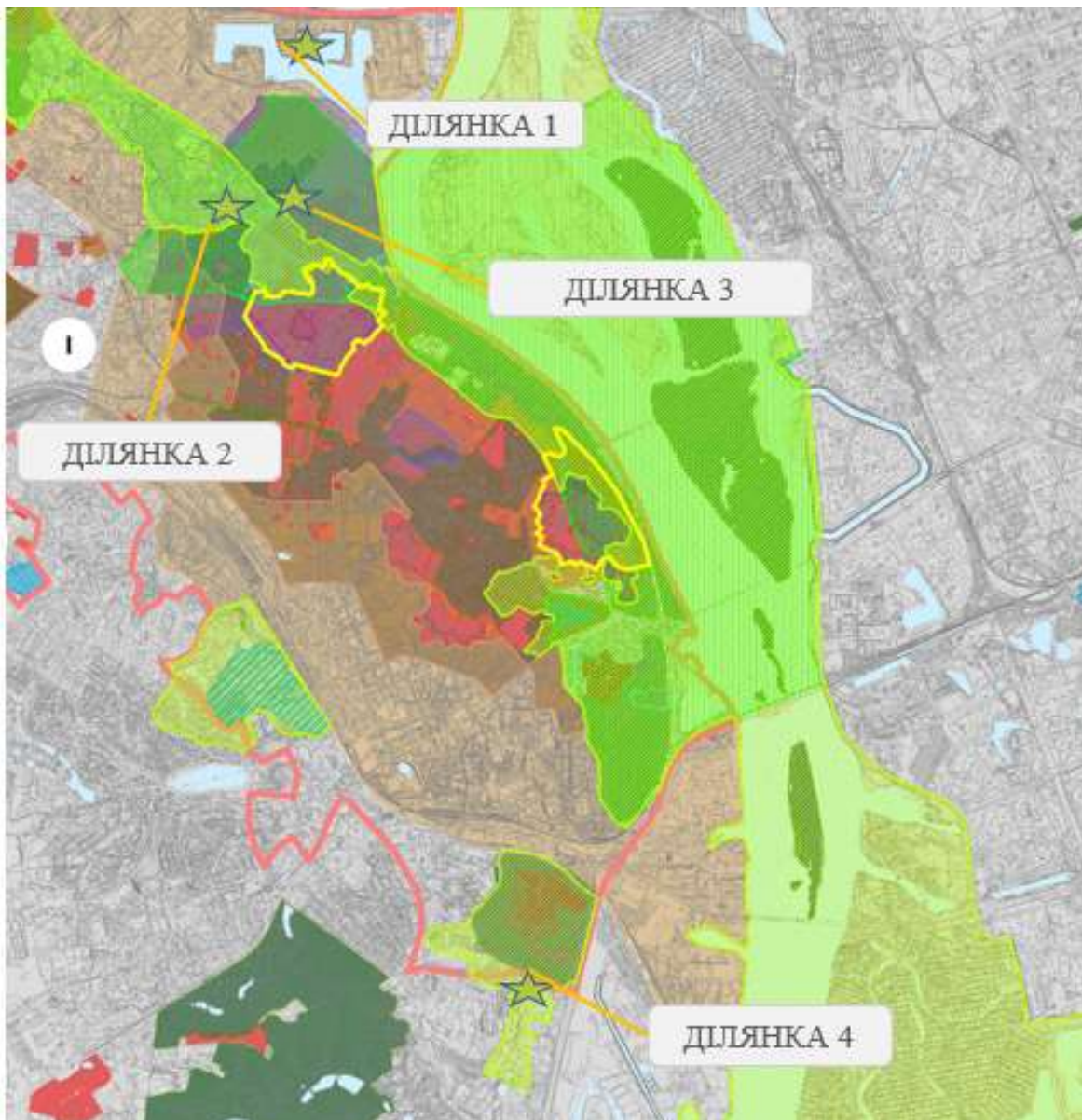


Рис 3.12 Розташування земельних ділянок на історико- архітектурному плані

Межі та території		2. Археологія	
	- національних (державних) заповідників		Пам'ятки археології національного значення
	- історико-меморіальних заповідників		Пам'ятки археології місцевого значення
	- заповідник «Стародавній Київ»		Щойно виявлені об'єкти археологічної спадщини
	- архітектурних заповідників (відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 16.07.79 р. № 920)		Археологічні заповідники
	- об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО		Археологічні охоронні зони
	- буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО		
	- територій пам'яток		
	- архітектурних охоронних зон охоронних зон пам'яток		
	- зони регулювання забудови I категорії		
	- зони регулювання забудови II категорії		
	- зони регулювання забудови III категорії		
	- історичних ареалів		
	- зруйнованих фортифікаційних споруд		
			3. Історичний ландшафт, природно-заповідний фонд
			Пам'ятка ландшафту, історії (історичний ландшафт київських гір і долини р.Дніпра)
			Об'єкти природно-заповідного фонду (існуючий стан)
			Історичні кладовища - об'єкти культурної спадщини
			Меморіальні заповідники
			Зона охоронюваного ландшафту (відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 16.07.79 р. № 920)

3.3.4 Розвиток транспортної інфраструктури

Ділянка 1 розташована на значній відстані від громадського рейкового транспорту. Незважаючи на розташування поблизу вулиці загально міського значення транспортна інфраструктура розвинена дуже погано, що призведе до зниження інтересу у інвесторів.

Ділянки 2 та 3 розташовані на магістралі загально міського значення. Віддаленість ділянки 2 від станції метро «Лук'янівська» становить не більше 2,5км. Ділянка 3 віддалена від станції «Контрактова площа» на відстань 1км.



Рис. 3.14 - Розташування ділянки 4 на схемі вулично-дорожньої мережі

Ділянка 4 розташована на значній відстані від громадського рейкового транспорту. Своїм фасад ділянка межує з вулицею районного значення. Відстань до зупинок громадського транспорту на просп. Науки становить більше 2км.

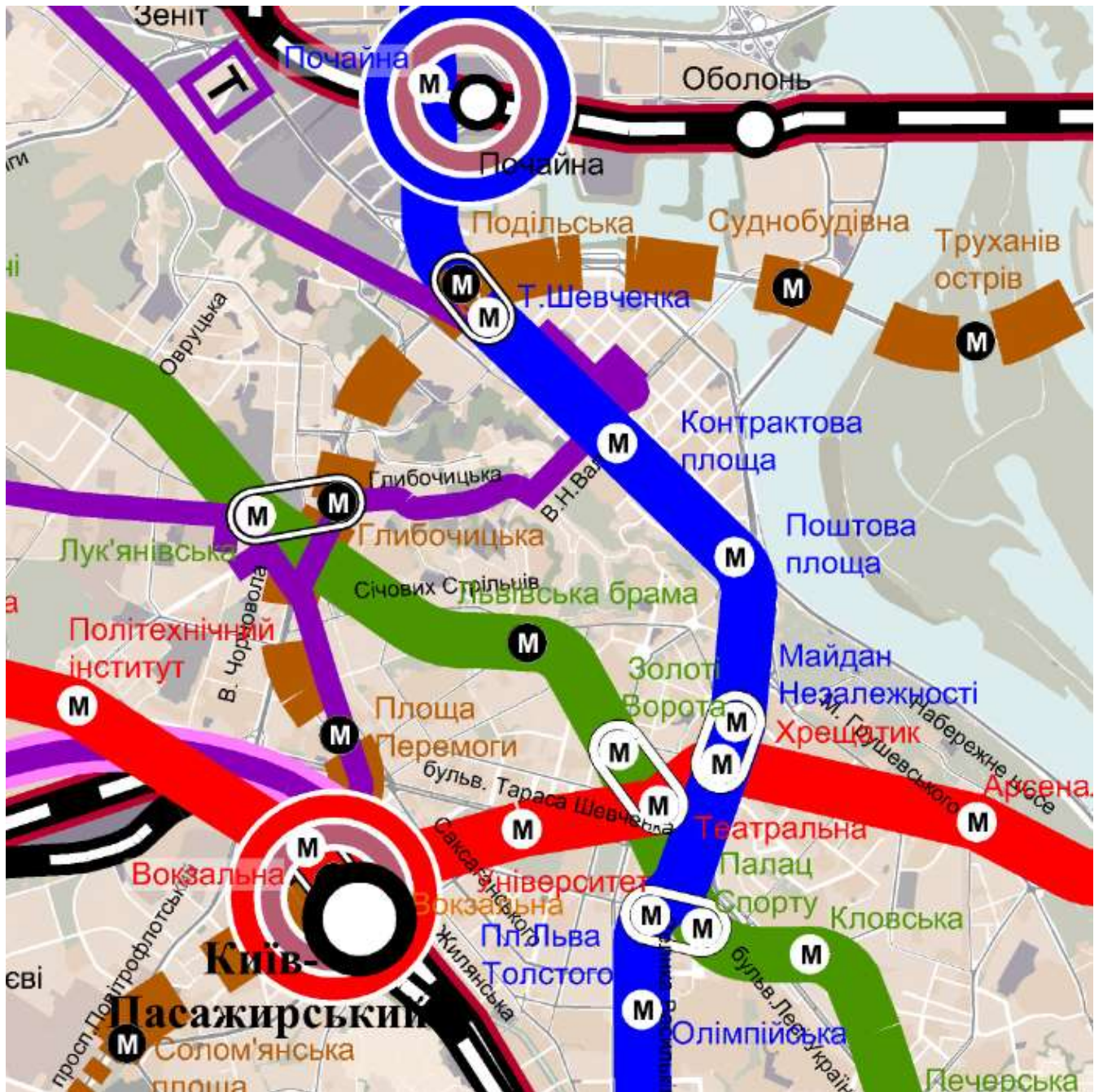


Рис. 3.15 Схема розташування земельних ділянок на схемі рейкового громадського транспорту м. Києва

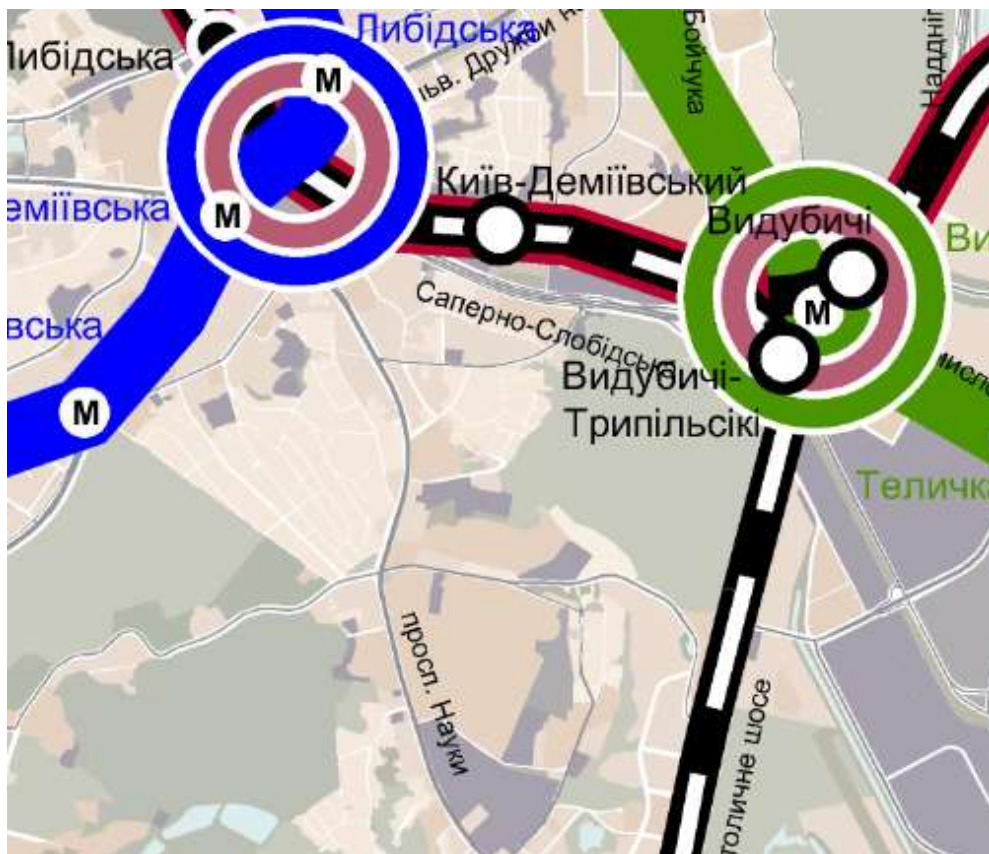


Рис. 3.16 Схема розташування земельних ділянок на схемі рейкового громадського транспорту м. Києва

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ			ЛІНІЇ ТА СТАНЦІЇ МЕТРОПОЛІТЕНУ:
Існуючий стан	Розрахунковий період	Перспектива	
			СВЯТОШИНСЬКО-БРОВАРСЬКА ЛІНІЯ
			ОБОЛОНСЬКО-ТЕРЕМКІВСЬКА ЛІНІЯ
			СИРЕЦЬКО-ПЕЧЕРСЬКА ЛІНІЯ
			ПОДІЛЬСЬКО-ВИГУРІВСЬКА ЛІНІЯ
			ПЕРЕСАДОЧНІ ВУЗЛИ МІЖ ЛІНІЯМИ
			ДЕПО МЕТРОПОЛІТЕНУ
			ЛІНІЇ ТА СТАНЦІЇ ЗАЛІЗНИЦІ
			ЛІНІЯ МІСЬКОЇ ЗАЛІЗНИЦІ

Розглянувши розвиток транспортної інфраструктури можемо зробити висновок про вигідніше положення ділянок 1 та 2.

3.3.5 Інженерні комунікації

Підключення до інженерних комунікацій відбувається після погодження відповідних служб. Перед початком реалізації проєкта необхідно надіслати запит та отримати місто будівні умови на підключення до існуючих мереж.

Ділянка 1 -Вул. Електриків 9/1. Ділянка розташована в промисловому районі з малою кількістю житлової забудови. В районі розміщення мережі водопостачання та водовідведення потребують ремонту в найближчому часі. Відсутня можливість підключення до газопостачання

Завдяки розміщенню поблизу енергетичного об'єкту та наявності вільних потужностей в ТП проблем з підключенням до електромережі не виникне.

Ділянка 2 Вул. Лук'янівська. Ділянка розташована в районі з щільною забудовою. Згідно існуючих схем під вул. Глибочицкою проходить колектори водопостачання та водовідведення, а також електромережі – відстань не більше 500м. На відстані до 1км розташована газо-розподільча підстанція з можливістю підключення.

Ділянка 3 - Вул. Мирна 2/1 В зоні розташування наявні всі необхідні комунікації. Відстань підключення від 500м до 1 км

Ділянка 4 - Лисогірський узвіз 18 . Поруч з досліджуваною ділянкою побудовано та частково введено в експлуатацію ЖК Central Hill з прокладанням нових комунікацій. Відстань до точки підключення по воді 2км, по газу – 1,5км. Для підключення до електромереж необхідно виконати прокладання мережі загальною відстанню до 4 км

Результати розгляду відповідності критеріїв зведені в таблицю 3.2

Таблиця -3.2- Результати розгляду

№ п/п	Характеристика	Вимоги до ділянки	Ділянка 1 Вул. Електриків 9/1	Ділянка 2 Вул. Лукянівська	Ділянка3 Вул. Мирна 2/1	Ділянка4 Лисоріський узвіз 18
1	Місцезонашування	Правий берег, центральна частина міста	+	+	+	-
2	Площа ділянки	Мінімально 0,1га Оптимально 0,15га	0,12га	0,14	0,79га	0,2га
	Геометрична форма та ухил	Квадратної форми, можливо ухил ділянки	+	+	+	Витягнутий прямокутник
3	Цільове призначення	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання (Апартаменти)	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	02.01 Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва	02.01 Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва
4	Наявність обмежень геологічних та історичних	Відсутні	Можливе підтоплення	Можливі зсуви ґрунту	Можливі зсуви ґрунту	Можливі зсуви ґрунту
5	Наявність інженерних комунікацій	Наявні підключення	Газ відсутній	Відповідає	Відповідає	Відповідає

	Підключення до газо-, електро- та водопостачання					
6	Віддаленість від громадського транспорту, зупинок метрополітену	Міський транспорт + метро	не задовольняє	М Лукянівська - 2,5км + трамвай	М Контрактова площа - 1,5ки	не задовольняє
7	Наявність доріг і під'їздів до ділянки	Зрічна транспортна розв'язка	+	+	+	+

3.3.6 SWAP аналіз отриманої інформації

SWAP аналіз – універсальний і зручний метод роботи з інформацією. Завдяки йому можна побачити не тільки слабкі та сильні сторони, а й врахувати можливості та загрози, а також сформуванати об’єктивну картину становища загалом. За допомогою SWAP-аналізу можна провести дослідження будь-якого масштабу.

На основі даних отриманих в розділах 3.3.1-3.3.5 складемо таблицю для проведення SWAP аналізу. До критеріїв «MUST», обов’язкових до виконання, віднесемо – розташування земельної ділянки, наявність інженерних комунікацій та близьке розташування до станцій метрополітену. До критеріїв «WANT», бажаних, віднесемо -площа, цільове призначення, зелені зони, несуча спроможність ґрунтів, громадські центри.

Критерії розділу «WANT» мають ранги. Критерії з вищим рангом більш важливіші для прийняття кінцевого рішення. Рейтинг альтернатив вибираємо в інтервалі від 0 до 1, де 0 не відповідає критерію, 1 повністю відповідає. Бальна оцінка альтернатив формується шляхом добутку рангу на рейтинг альтернативи

Результати аналізу занесені в таблицю 3.3

Відповідно до проведеного аналізу даних по земельним ділянкам для реалізації проекту рекомендується ділянка 2, що розташована за адресою вул. Лук’янівська. Дана ділянка задовольняє всі параметри та має найбільшу суму балів по критеріям порівняння

Одночасно потрібно зазначити що ділянки 1 та 4 не задовольняють основні («MUST») критерії - відстань до станцій метрополітену до 2 км.

Ділянка 3 не може бути застосована для реалізації проекту оскільки її площа недостатня.

Ділянка 2 має ряд переваги порівняно з іншими ділянками:

- Розташування в центральній частині міста;

- Площа достатня для реалізації проекту;
- Не потрібна розробка та погодження документації для зміни цільового призначення ;
- Близьке розташування до станцій метрополітену та розвинена транспортна інфраструктура;
- Наявність зелених зон та розташованих поблизу громадських центрів

Однак ділянка 2 має відхилення від критеріїв вибору, а саме розташована в зоні зсувонебезпечних територій. Необхідно виконати детальні геологічні вишукання та врахувати при розробці проекту фундаментів.

Таблиця 3.3

№	Характеристика ділянки	MUST чи WANT	Ранг	Рейтинги альтернатив				Бальна оцінка альтернатив			
				Ділянка 1	Ділянка 2	Ділянка 3	Ділянка 4	Ділянка 1	Ділянка 2	Ділянка 3	Ділянка 4
1	Розташування-правий берег	<i>MUST</i>		<i>Так</i>	<i>Так</i>	<i>Так</i>	<i>Так</i>				
2	Комунікації(вода, електроенергія)	<i>MUST</i>		<i>Так</i>	<i>Так</i>	<i>Так</i>	<i>Так</i>				
3	Транспорт, метро	<i>MUST</i>		<i>Ні</i>	<i>Так</i>	<i>Так</i>	<i>Ні</i>				
4	Площа 0,1-0,15га	<i>WANT</i>	8	1	1	0,3	1	8	8	2,4	8
5	Цільове призначення	<i>WANT</i>	7	0,2	1	0,4	0,2	1,4	7	2,8	1,4
6	Зелені зони/водойми	<i>WANT</i>	4	1	0,8	0,6	0,9	4	3,2	2,4	3,6
7	Форма ділянки	<i>WANT</i>	5	1	1	1	0,8	5	5	5	4
8	Несуча спроможність ґрунтів	<i>WANT</i>	6	1	0,9	0,9	0,9	6	5,4	5,4	5,4
9	Висотність забудови	<i>WANT</i>	4	0,7	1	1	0,7	2,8	4	4	2,8
10	Громадські центри	<i>WANT</i>	3	0,8	0,9	1	0,5	2,4	2,7	3	1,5
	ВСЬОГО							29,6	35,3	25	26,7

Не задовольняє

0,2

0,7

0,9

1

Повністю задовольняє

3.4 Експертна грошова оцінка земельної ділянки

Вибравши земельну ділянку для реалізації проекту будівництва житлового багатоповерхового будинку, виконаємо експертну оцінку за методом аналогів. Експертна оцінка буде виконана для умовно вільної від забудови ділянки.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової або іншого виду вартості об'єкта оцінки, за яку він може бути проданий(придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.[42]

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами.

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

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

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

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та визначення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формування остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Для оцінки земельних ділянок найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу рекомендується застосовувати **методичний підхід**, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

За умови повної, достовірної, доступності інформації про продаж земельних ділянок з подібними за функцією використання, умовам продажу, місцезнаходження, фізичним характеристикам, характером земельних поліпшень, дата продажу максимально близько до дати оцінки, даний методичний підхід дає найбільш достовірний результати.

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

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj},$$

Де $Ц_{за}$ -скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн.,

$Ц_a$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн.,

m - кількість факторів порівняння;

$\Delta\Pi_{ij}$ - різниця(поправка) в ціні продажу подібної ділянки стосовно земельної ділянки що оцінюється, за фактором порівняння

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

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

3.4.1 Грошова оцінка досліджуваної земельної ділянки методом аналогів.

Місце розташування земельної ділянки для проведення оцінки

Земельна ділянка розташована на вул. Лук'янівська в Шевченківському районі столиці. Знаходиться на перетині вулиць Глибочицької та Лук'янівської. З півночі та сходу межує з землями комунальної власності.

Вул. Лук'янівська ділянка знаходиться в зоні житлової багатоквартирної забудови.

Має кадастровий номер 8000000000:91:119:0003.

Цільове призначення - 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Площа ділянки 0,14га.

Ділянка знаходиться в комунальній власності

Ділянка знаходиться в комунальній власності.



Рис.3.17 Місцезнаходження земельної ділянки



Рис.3.18 Фотофіксація земельної ділянки

Проаналізувавши ринок земельних ділянок м. Києва були обрані наступні ділянки аналоги та внесені в таблицю 3.4

Таблиця 3.4 – Ділянки аналоги обрані для порівняння

№	Місцерозташування	Площа земельної ділянки, м ²	Вартість земельної ділянки, дол. США	Вартість 1 м ² дол. США	Інформаційна база
1	Вул Олегівська район Шевченківський	801	290 000	362	/dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiiev-shevchenkovskiy-

					olegovskaya-ulitsa-26724731.html
2	Вул Дмитрівська район Шевченківський	350	700 000	2000	tps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-shevchenkovskiy-dmitrievskaya-ulitsa-27274282.html
3	Вул Саксаганського район Шевченківський	3100	65000	210	ttps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-kiev-cherepanova-gora-saksaganskogo-ulitsa-32270581.html
4	Вул. Печенізька район Шевченківський	1800	900000	500	ps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-lukyanovka-pechenejskaya-ulitsa-25252447.html
5	Вул Польова район Солом'янський	1000	170000	170	ttps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-kiev-karavaevyi-dachi-olevaya-lia-26211339.html
6	Вул Краснодонська район Солом'янський	1000	220000	220	tps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-solomenskiy-yar-kuchmin-ulitsa-32428667.html

7	Вул Черкаська Район Шевченківський	900	210000	234	tps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-nivki-cherkasskaya-ulitsa-31854318.html
8	Пров. Шишкінський Район Шевченківський	1000	105000	105	s://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-shevchenkovskiy-shishkinskiy-pereulok-30810020.html
9	Подільський узвіз Шевченківський район	1100	229000	220	tps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-lukyanovka-19009594.html
10	Вул Саперне Поле Район Печерський	1000	1890000	1890	tps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-pecherskiy-sapernoepole-ulitsa-25566097.html

Розташування земельних ділянок на карті міста показано на рисунку 3.19

З вибраних варіантів відбираємо п'ять аналогів, які за своїми характеристиками та параметрами найбільш наближені до об'єкта оцінки та формуємо таблицю 3.5.

Саме з цими об'єктами будемо порівнювати характеристики оцінюваної земельної ділянки та внесенню поправок.

Таблиця 3.5 – Відібрані земельні ділянки

№	Місцерозташування	Площа земельної ділянки, м ²	Вартість земельної ділянки, дол. США	Вартість 1 м ² дол. США	Інформаційна база
1	Вул Олегівська район Шевченківський	800	290 000	362	/dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-shevchenkovskiy-olegovskaya-ulitsa-26724731.html
2	Вул Саксаганського район Шевченківський	3100	650000	210	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-kiev-cherepanova-gora-saksaganskogo-ulitsa-32270581.html
3	Вул. Печенізька район Шевченківський	1800	900000	500	ps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-lukyanovka-pechenejskaya-ulitsa-25252447.html
4	Вул Польова район Солом'янський	1000	170000	170	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-kiev-karavaevyi-dachi-olevaya-lia-26211339.html
5	Подільський узвіз Шевченківський район	1100	229000	220	tps://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-kiev-lukyanovka-19009594.html

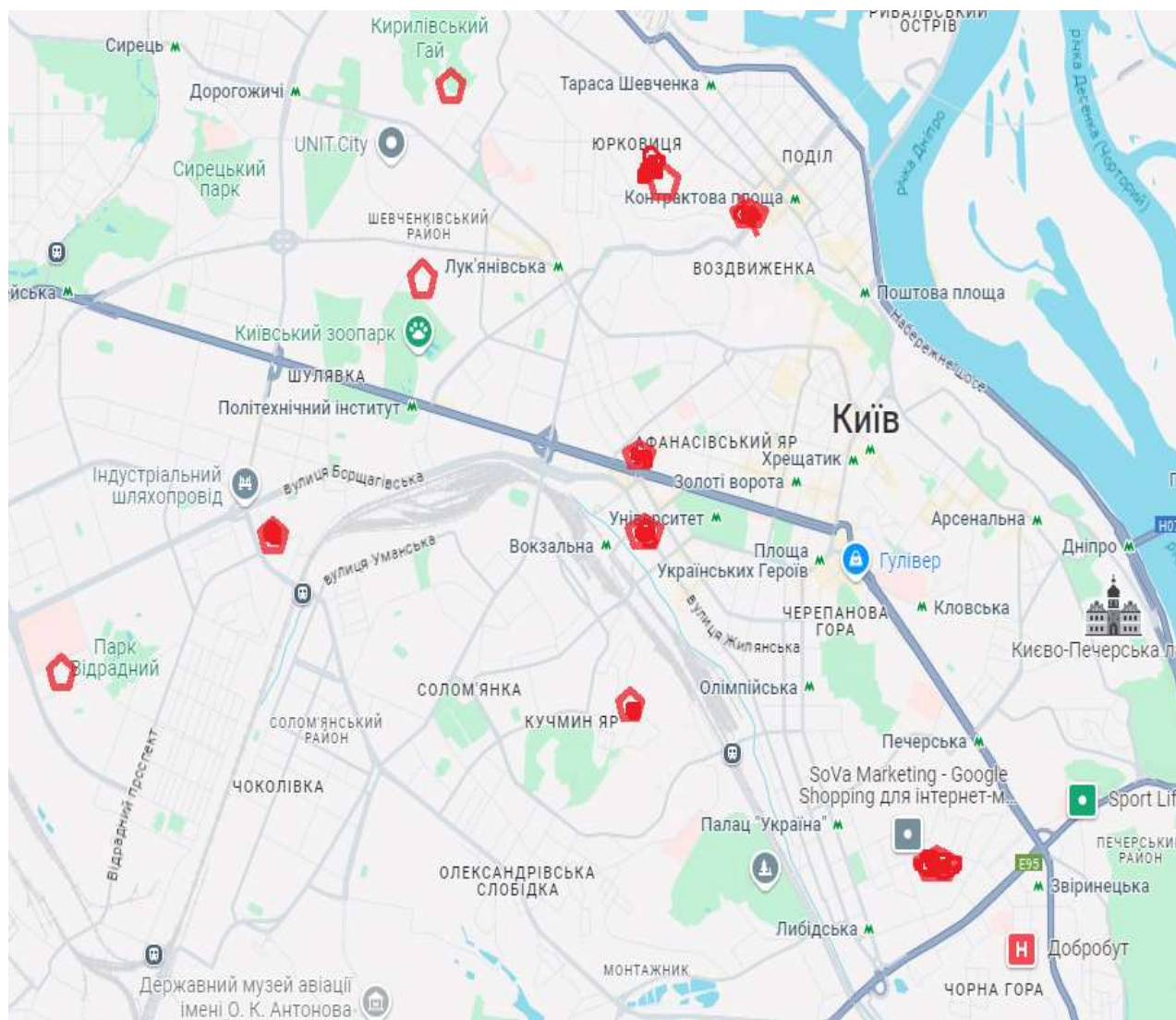


Рис. 3.19 – Розташування об’єктів аналогів на карті міста

Опис земельних ділянок аналогів

Ділянка 1 розташована на вул. Олегівській в Шевченківському районі, форма ділянка близька до прямокутної, площа 800м^2 , має значний ухил, комунікації на ділянці присутні, поганий підїзд, неподалік метрополітен та трамвай.

Ділянка 2 розташована на вул. Саксаганського в Шевченківському районі, форма ділянки прямокутна, площа 3100м^2 , має рівнинний рельєф, розташована на

другій лінії(у дворі), комунікації присутні, розвинена інфраструктура, громадський транспорт в пішій доступності.

Ділянка 3 розташована на вул. Печенізькій в Шевченківському районі, форма ділянки близька до прямокутної, площа 1800м², комунікації відсутні, незручний під'їзд, значний ухил площадки, погано розвинена інфраструктура.

Ділянка 4 розташована на вул. Польовій в Солом'янському районі, має правильну прямокутну форму, площа 1000м², присутні комунікації, рівнинний рельєф, поруч залізнична дорога.

Ділянка 5 розташована на Подільському узвозі, має правильну форму, площа 1100м², рельєф має ухил, комунікації відсутні, під'їдні дороги не облаштовані.

Для розрахунку ринкової вартості земельної ділянки, методичним підходом, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, необхідно визначити розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

Опираючись на дані наведені в літературі [42], було прийнято :

1. Ціна на пропозицію завищена на 10%;
2. Відсутність комунікацій зменшує ціну земельної ділянки на 15%;
3. Відсутність твердого покриття зменшує на 5%;
4. Поправка на терміновість 5%;
5. Поправка на невідповідність цільового призначення 7%;
6. Поправка за ухил ділянки 8%
7. Поправка за місцезнаходження 5%.

Обрахуємо ціну земельної ділянки з урахуванням поправок.

Таблиця 5.4- Корегувальна таблиця

		Показники ділянок аналогів
--	--	----------------------------

Найменування параметрів	Земельна ділянка що оцінюється	1	2	3	4	5
Вихідна інформація: Площа М ²	1400	800	3100	1800	1000	1100
Ціна пропозиції, \$		29000	650000	90000	170000	229000
Ціна 1м ²		362	210	500	170	220
Поправки: 1)Правове відношення	Власність	Власність	Власність	Власність	Власність	Власність
%		0	0	0	0	0
\$		0	0	0	0	0
Відкоригована ціна		362	210	500	170	220
Поправки: 2) Завищена пропозиція		Завищена пропозиція	Завищена пропозиція	Завищена пропозиція	Завищена пропозиція	Завищена пропозиція
%		-10	-10	-10	-10	-10
\$		-36,2	-21	-50	-17	-22
Відкоригована ціна		325,8	189	450	153	198
Поправки: 3)Комунікації		Комунікації	Комунікації	Комунікації відсутні	Комунікації	Комунікації відсутні
%		0	0	-15	0	-15
\$		0	0	-67,5	0	-29,7
Відкоригована ціна		325,8	189	382,5	153	168,3
Поправки: 4)Тверде покриття доріг		відсутнє	Тверде покриття доріг	відсутнє	Тверде покриття доріг	відсутнє
%		-5	0	-5	0	-5
\$		-16,29	0	-19,125	0	-8,415
Відкоригована ціна		309,51	189	363,375	153	159,885
Поправки: 5)Цільове призначення 02.03					Індивідуальне будівництво	Індивідуальне будівництво
%		0	0	0	-7	-7
\$		0	0	0	-10,71	-11,192

Відкоригована ціна		309,51	189	363,375	142,29	148,693
б) фізичні характеристики (конфігурація, рельєф)	Прямокутна, Рівнинний	Наближена до прямокутної, Ухил	Наближена до прямокутної, Рівнинний	Наближена до прямокутної, Ухил	Наближена до прямокутної, Рівнинний	Наближена до прямокутної, Ухил
%		-5	0	-5	0	-5
\$		-15,4755	0	-18,169	0	-7,4347
Відкоригована ціна		294,0345	189	345,206	142,29	141,258
з) транспортна інфраструктура	Метро + автобус, вулиці міського значення	Метро + автобус, вулиці міського значення	Метро + автобус, вулиці міського значення	Віддалено від метро	Громадський транспорт, трамвай+ автобус	Віддалено від метро
%		5	5	-5	0	-5
\$		14,701725	9,45	-17,26	0	-7,0629
Відкоригована ціна		308,736225	198,45	327,946	142,29	134,195

Складаємо ранжований ряд і розраховуємо медіанне значення вартості 1 м²

№ п/п	5	4	2	1	3
Ціна пропозиції \$/м ²	134,195	142,29	198,45	308,736225	327,946

Ранжований ряд складається з цін пропозиції в порядку їх зростання відкидаючи найбільше і найменше значення.

Медіанне значення – значення ціни 198,45 \$/м².

Ринкова вартість 1 м² визначається в гривнях на дату розрахунку. Офіційний курс гривні національного банку України до долару США складає - 42грн

Ціна квадратного метру становить $42 * 198,45 = 8334,9$ грн/ м²

Вартість ділянки $1400 * 8334,9 = 11\,668\,860$ грн

Висновок : ринкова вартість земельної ділянки на якій планується розміщати об'єкт житлової нерухомості, що розташована за адресою вул Лукянівська, площею 1400м²,

станом на 12 листопада 2024 року, визначена за підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних ділянок, становить 11 668 860грн , що складає в розрахунку на 1м2 – 8334,9 грн.

РОЗДІЛ ІV ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ

4.1. Реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі

Відповідно до статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державна реєстрація земельної ділянки передбачає внесення інформації про її створення до Державного земельного кадастру, а також надання їй унікального кадастрового номера. [41]:

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється на підставі заяви, яку подають:

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

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

-орган виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно ділянок чи комунальної власності);

- власник земельної частки (паю) або його спадкоємець (у разі потреби виділити в натурі земельну ділянку власника земельної частки (паю)).

Способи подачі заяви:

- заяву з усіма додатками можна подати особистим заявником або його уповноваженим представником;
- заява з витягом з Державного земельного кадастру подається через центр надання адміністративних послуг(ЦНАП);
- заява може бути подана через Єдиний державний портал адміністративних послуг або через інтегровану з ним інформаційну систему органу виконавчої влади, що реалізує політику в земельній сфері;
- заяву можна надіслати поштою рекомендованим листом з описом вкладень і повідомленням про вручення.

Державному кадастровому реєстратору для державної реєстрації земельної ділянки *необхідно подати наступні матеріали:*

- заяву за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин ;
- документація із землеустрою, яка є основою для формування земельної ділянки, надається в електронному вигляді та як електронний документ.
- обмінний файл XML.

З дня реєстрації заяви упродовж 14 днів державний кадастровий реєстратор здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, а саме:

- перевіряє на відповідність усіх наданих документів вимогам законодавства;
- на основі перевірки документації здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає мотивовану відмову у державній реєстрації заявнику.

Відмітимо підстави для відмови щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки:

- подані документи не в повному обсязі;
- у випадку, якщо документи не відповідають вимогам чинного законодавства;

-розташування в межах даної земельної ділянки іншої земельної ділянки або її частини.

Після успішної реєстрації заявник отримує витяг з Державного земельного кадастру. Цей документ є безкоштовним і містить всі відомості про земельну ділянку, які були внесені до Поземельної книги. Витяг включає також кадастровий план ділянки, на якому відображені її межі та інші характеристики.

Також можливе скасування державної реєстрації земельної ділянки у випадку:

- об'єднання чи поділу земельних ділянок;
- якщо з вини заявника не зареєстровано речове право на земельну ділянку протягом одного року з дня здійснення її державної реєстрації;
- якщо рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки ухвалене судом.

Протягом 10 днів державний кадастровий реєстратор повинен повідомити заявника у разі скасування державної реєстрації, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї - суб'єктів таких прав.

4.2. Реєстрація речових прав на земельну ділянку

Реєстрація речових прав на земельну ділянку є важливим етапом для подальшого користування. Лише після реєстрації прав власник набуває можливості розпоряджатися своєю ділянкою.

Процес реєстрації в Україні регулюється Законом "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження"

Процедура державної реєстрації речових прав на земельну ділянку розпочинається зі звернення заявника до державного реєстратора.

Відповідно до статті 10 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Процедура державної реєстрації речових прав на земельну ділянку складається з наступних етапів:

1) подання заяви та документів для державної реєстрації прав на земельну ділянку до центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) або державного реєстратора;

2) в ЦНАПі створюють електронні копії документів, поданих для державної реєстрації прав на земельну ділянку, методом сканування;

3) державний реєстратор від Міністерства юстиції України або нотаріус здійснює реєстрацію заяви в базі даних та встановлює черговість розгляду;

4) в процесі розгляду заяви відбувається перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

5) у результаті прийнятого рішення про державну реєстрацію прав відбувається відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові

права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

б) останнім кроком є формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для заявника .

Відповідно до статті 27 Закону "Про державну реєстрацію речових прав" вихід з реєстру може бути отриманий у паперовому або електронному вигляді. Це підтвердження є необхідним для здійснення подальших правочинів із земельною ділянкою, таких як продаж, дарування або передача в оренду.

ВИСНОВКИ

У результаті формування атестаційної випускної роботи магістра було виконано наступні етапи:

Проведено аналіз законодавчо-нормативної бази України, що регулює роботу у сфері будівництва житлової нерухомості. Визначено основні законодавчі та підзаконні акти які є основними в галузі. Розглянули нормативні документи, що мають значний вплив при прийнятті рішень по реалізації проекту житлового будівництва.

Опрацьовано матеріали щодо стану та розвитку ринку житлової нерухомості. Порівняно показники реалізації проектів до 2022 року та після початку повномасштабного вторгнення. Проаналізовано стан ринку житлової нерухомості в Україні та в м. Києві.

Варто зазначити що йде процес скорочення об'ємів добудованих та введених в експлуатацію житлових будинків. Зменшується кількість нового будівництва. Як результат таких тенденцій прогнозується збільшення попиту та вартості житла на первинному ринку в найближчі 3-5 років.

Незважаючи на значні ризики пов'язані з станом війни та зменшенням купівельної спроможності населення рекомендується до реалізації проекти будівництва житлових будинків з коротким строком реалізації.

На основі технічних характеристик будинку, що пропонується до реалізації, встановлений перелік критеріїв для вибору земельної ділянки. Проведено аналіз містобудівної документації, порівняння характеристик запропонованих земельних ділянок та запропонований найбільш ефективний, за думкою автора, варіант(місце) реалізації проекту.

Проведений SWAP-аналіз земельних ділянок на відповідність критеріям вибору. Розробили рекомендації щодо застосування земельної ділянки для проекту будівництва.

Проведено опис етапів державної реєстрації земельної ділянки та обмежень.
Розглянуто процедуру державної реєстрації речових прав на земельну ділянку

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Петраковська О.С. Михальова М.Ю. Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи магістра для студентів, які навчаються за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» спеціалізацій “Землеустрій і кадастр”, «Оцінка землі та нерухомого майна» / уклад.: Петраковська О.С. Михальова М.Ю. – Київ: КНУБА, 2020. – 50 с.
2. Буга В. В. Нормативно-правове забезпечення сфери будівництва. Серія: Право. 2023. № 4 (82). УДК 351.743(477)
3. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Управління земельними ресурсами Том 5. Сталий розвиток урбанізованих територій TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. – 485 стор.
4. Цивільний кодекс України <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 15.09.2024р)
5. Серебряй А.Ю Особливості нормативно-правового регулювання у сфері будівництва в Україні: Публічне управління і адміністрування в Україні. 2024. №26 УДК35:728
6. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 23.09.2024р)
7. Про основи містобудування: Закон України від 16 лист. 1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення 15.09.2024р)
8. ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво. https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_a_2_2_3_2014/1-1-0-1168(дата звернення 15.09.2024р)
9. ДСТУ 8855:2019 Будівлі і споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності) https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/8855_viznachennja_klasu_naslidkiv/5-1-0-1851(дата звернення 15.09.2024р)
10. ДБН А.3.1-5:2016 Організація будівельного виробництва URL <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0115858-16#Text> (дата звернення 17.10.2024р)
11. Аналіз ринку нерухомості - аналітичний огляд URL <https://pro-consulting.ua/ua/pressroom/analiz-rynka-nedvizhimosti-analiticheskij-obzor> (дата звернення 17.10.2024р)
12. Сайт держстату URL <https://stat.gov.ua/uk/datasets/zminy-tsin-na-rynku-zhytla-0> (дата звернення 25.10.2024р)

13. Аналіз ринку житлової багатоповерхової нерухомості на Петропавлівській та Софіївській Борщагівці. 2023 рік URL <https://pro-consulting.ua/ua/issledovanie-rynka/analiz-rynka-zhiloj-mnogoetazhnoj-nedvizhimosti-na-petropavlovskoj-i-sofievskoj-borshagovke-2023-god>
14. Скільки коштує купити нерухомість в Києві | СтройОбзор [tps://stroyobzor.ua/ru/kyev/news-analythics/skolko-stoit-kupit-zemlyu-v-kieve-ceny-po-rayonam](https://stroyobzor.ua/ru/kyev/news-analythics/skolko-stoit-kupit-zemlyu-v-kieve-ceny-po-rayonam)
-
15. Яким був 2023 для ринку нерухомості України: підсумки, динаміка цін та пропозиції: <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-2023-dlya-rynku-nerukhomosti-ukraini-pidsumki-dinamika-czi-258328.html>
16. Аналіз ринку нерухомості в Україні - пропозиція, попит, зміна вартості: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/analiz-rynku-neruhomosti-v-ukrajini-propoziciya-popit-zmina-vartosti-50416783.html>
17. Аналітичний огляд ринку нерухомості в Україні - Тенденції та зміни цін станом на листопад 2023 / NV <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/analitichniy-oglyad-rynku-neruhomosti-v-ukrajini-tendenciji-ta-zmini-cin-standom-na-listopad-2023-50374728.html>
18. Статистика по нерухомості міста Києва [ЛУН Статистика 2022 — Підсумки ринку нерухомості tps://misto.lun.ua/2022](https://misto.lun.ua/2022)
19. Чого очікувати у 2024 році: головні тренди ринку нерухомості
20. Звіт про внутрішнє переміщення населення в Україні URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/GPS_IDP_R16_2024_UKR.pdf
21. Басараб В., Новосад Д., Павлова О., Шабала О. Упровадження соціальних та екологічних інновацій міст Західної України. Галицький економічний вісник. 2021. Том 71. № 4. С. 43- 49. https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2021.04.04
22. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
23. Красневич О., Павлов К., Ющак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. Економіка та суспільство. 2023. № 48.
24. УН Новобудови, продаж та оренда нерухомості в Україні. ЛУН. URL: <https://lun.ua/>
25. Белікова, Н. І., & Чижевська, Л. П. (2022). “Ринок нерухомості України: проблеми та перспективи розвитку.” Економічний вісник, №4, с. 45-58.

26. Державна служба статистики України. (2023). “Огляд ринку нерухомості в Україні: основні тенденції та показники.” Аналітичний звіт. URL: <https://stat.gov.ua/uk/datasets/zminy-tsin-na-rynku-zhytla-0>
27. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 стор.
28. Національний банк України. (2023). “Макроекономічний огляд: вплив війни на ринок нерухомості в Україні.” Київ: НБУ.
29. Партин, Г. О. (2020). “Економіко-правові аспекти державного регулювання ринку нерухомості в Україні.” Юридичний журнал, №3, с. 87-96.
30. Стельмах, Т. П., & Бондар, В. В. (2023). “Інноваційні підходи до розвитку ринку комерційної нерухомості в Україні.” Бізнес Інформ, №5, с. 123-135.
31. Сучасні проблеми економіки та підприємництва в Україні: монографія. (2021). “Ринок нерухомості в умовах нестабільності: стратегії розвитку.” Київ: Центр економічних досліджень.
32. Український інститут майбутнього. (2023). “Перспективи відновлення ринку нерухомості в Україні після війни.” Аналітична записка.
33. Харченко, О. В. (2022). “Ринок земельних ділянок в Україні: нові виклики та можливості.” Земельне право, №6, с. 54-67.
34. Генерального плану розвитку м. Києва до 2020 р., розробленого інститутом «Київгенплан», АТ «Київпроект» та затверджений рішенням Київської міської ради №370/1804 від 28.03.2002
35. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Постанова КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF?fbclid=IwAR3QkgJ8_thBf4q6x4XGBCX_oak5SQJ7emGqJgCLJt3k_7wT2RJpl8vLGcQ (дата звернення: 18.11.2024).
36. Щодо підключення об'єкта, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж. Державна архітектурно-будівельна інспекція України, лист від 26.12.2012 № 40-16-8438 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v8438816-12#Text> (дата звернення: 18.11.2024).
37. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 18.11.2024).
38. Зонінг центральної частини міста Київ 1 (kievvlav.com.ua)
39. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. ПКМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.11.2024).
40. Відкриті дані земельного кадастру України (kadastr.live)

41. Закон України «Про державний земельний кадастр» №3613-ві від 07.07.2011, зі змінами від 18.05.2023, підстава - 2698-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 06.11.2024.)
42. Кузнецова Д.С., Богатир Д.В. Оцінка нерухомості. Частина 2: методичні вказівки до виконання лабораторних робіт / уклад.: Д.С. Кузнецова, Д.В. Богатир – К.: КНУБА, 2019. 61 с.
43. «Про експертну грошову оцінку» Постанова Кабінету Міністрів України №1531-2092п від 10.12.2011р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>; (дата звернення: 18.11.2024).

ДОДАТКИ

1. Мета, завдання, об'єкт та предмет дослідження
2. Законодавчі акти, що регулюють діяльність у сфері будівництва житлової нерухомості
3. Нормативні документи, що регулюють будівництво
4. Ринок житлової нерухомості України
5. Ринок житлової нерухомості України. Динаміка змін обсягів пропозицій новобудов
6. Ринок житлової нерухомості Києва. Динаміка введення житла в експлуатацію
7. Демографічна статистика та тенденції щодо переміщення
8. Запропонований об'єкт житлового будівництва
9. Критерії вибору земельної ділянки
10. Розташування земельних ділянок в планувальній структурі м. Києва
11. Функціональне призначення територій розташування ділянок
12. Схема розташування земельних ділянок на схемі рейкового громадського транспорту м. Києва
13. Схема розташування земельних ділянок на схемі проектних планувальних обмежень м. Києва
14. Схема розташування земельних ділянок на схемі магістрально вулично-дорожньої мережі м. Києва
15. Схема розташування земельних ділянок на історико-архітектурному плані м. Києва
16. SWAP-аналіз земельних ділянок
17. Експертна грошова оцінка земельної ділянки
18. Висновки

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА							
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			
Виконав		Титаренко В.					
Консультант							
Керівник		Лізунова А.П.					
Перевірив							
Зав.каф.		Петраковська О.В.					
Визначення ефективності використання земельних ділянок під будівництво багатоквартирного будинку у м. Києві					Літ.	Арк.	Акрюшів
							18
					КНУБА, ПІСУТ, гр.ДВНм-23		

МЕТА, ЗАВДАННЯ, ОБ'ЄКТ ТА ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ

1

МЕТА

ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД БУДІВНИЦТВО БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДІНКУ У М. КИЄВІ

ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ

- АНАЛІЗ ПОТОЧНОГО СТАНУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ТА М. КИЄВА;
- ВИЗНАЧЕННЯ КРИТЕРІЇВ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК;
- ОЦІНКА ВПЛИВУ РІЗНИХ ЧИННИКІВ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК;
- РОЗРОБКА РЕКОМЕНДАЦІЙ ЩОДО ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА.

ОБ'ЄКТ

- ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

ПРЕДМЕТ

- ЯКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ВПЛИВ ЇХ ХАРАКТЕРИСТИК НА ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ

ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

2

<p>ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ № 435-IV ВІД 16.01.2003</p>	<p>РЕГУЛЮЄ ПРАВОВІДНОСИНИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ПРАВОМ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО, КОРИСТУВАННЯМ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯМ НИМ. ВІН ВКЛЮЧАЄ НОРМИ ЩОДО КУПВЛІ-ПРОДАЖУ, ОРЕНДИ, СПАДКУВАННЯ ТА ІНШИХ АСПЕКТІВ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО. (СТ.1, СТ.5, 12, СТ. 26, СТ. 30)</p>
<p>ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ" № 3038-VI ВІД 17.02.2011</p>	<p>ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ РЕГУЛЮЄ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ УЧАСНИКІВ МІСТОБУДІВНОГО ПРОЦЕСУ, ВКЛЮЧАЮЧИ ОРГАНИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ, МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ЗАБУДОВНИКІВ</p>
<p>ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО АРХІТЕКТУРНУ ДІЯЛЬНІСТЬ" № 687-XIV ВІД 20.05.1999</p>	<p>РЕГУЛЮЄ ДІЯЛЬНІСТЬ У СФЕРІ АРХІТЕКТУРИ, ВКЛЮЧАЮЧИ ПРОФЕСІЙНІ ВИМОГИ ДО АРХІТЕКТОРІВ, ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ТА ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ</p>
<p>ЗАКОН УКРАЇНИ " ПРО ЕНЕРГЕТИЧНУ ЕФЕКТИВНІСТЬ БУДІВЕЛЬ" № 2118-VIII ВІД 22.06.2017</p>	<p>ВСТАНОВЛЮЄ ВИМОГИ ДО ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЕКТІВ. СПРЯМОВАНИЙ НА ЗМЕНШЕННЯ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГІЇ У БУДІВЛЯХ</p>
<p>ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО ГЕНЕРАЛЬНУ СХЕМУ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ" № 3059-III ВІД 07.02.2002</p>	<p>РЕГУЛЮЄ ПЛАНУВАННЯ ТА РОЗВИТОК МІСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, ВКЛЮЧАЮЧИ БУДІВНИЦТВО ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ</p>
<p>ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ В УКРАЇНІ" № 280/97-ВР ВІД 21.05.1997</p>	<p>ВИЗНАЧАЄ СИСТЕМУ ТА ГАРАНТІЇ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ВИЗНАЧАЄ ПОВНОВАЖЕННЯ МІСЦЕВИВИХ ОРГАНІВ ВЛАДИ</p>

НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ БУДІВНИЦТВО

3

ДБН А.2.2-3:2014 "СКЛАД ТА ЗМІСТ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО № 163ВІД 04.06.2014 Р.	ВИЗНАЧАЄ ПОРЯДОК ТА ОБСЯГ РОЗРОБЛЮВАНОЇ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ. ВИЗНАЧАЄ СТАДІЙНІСТЬ ПРОЕКТУВАННЯ
ДБН В.2.2-15:2019 ЖИТЛОВІ БУДИНКИ	ВИЗНАЧАЄ ОСНОВНІ ВИМОГИ ДО ПЛАНУВАННЯ ТА РОЗМІЩЕННЯ ПРИМІЩЕНЬ В БУДИНКУ
ДСТУ 8855:2019 БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ. ВИЗНАЧЕННЯ КЛАСУ НАСЛІДКІВ (ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ)	ВИЗНАЧЕННЯ КЛАСУ НАСЛІДКІВ БУДІВЛІ АБО СПОРУДИ
ДБН А.3.1-5:2016 ОРГАНІЗАЦІЯ БУДІВЕЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА	ВСТАНОВЛЮЮТЬ ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА ПІД ЧАС НОВОГО БУДІВНИЦТВА, РЕКОНСТРУКЦІЇ, КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ, ТЕХНІЧНОГО ПЕРЕОСНАЩЕННЯ (ДАЛІ - БУДІВНИЦТВО) БУДИНКІВ, БУДІВЕЛЬ, СПОРУД
ДБН Б.2.2-5:2011 БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЙ	ВСТАНОВЛЮЮТЬ ВИМОГИ ДО ВИКОНАННЯ РОБІТ ПОВ'ЯЗАНИХ З БЛАГОУСТРОЄМ ТЕРИТОРІЙ.

РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА. ДИНАМІКА ВВЕДЕННЯ ЖИТЛА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

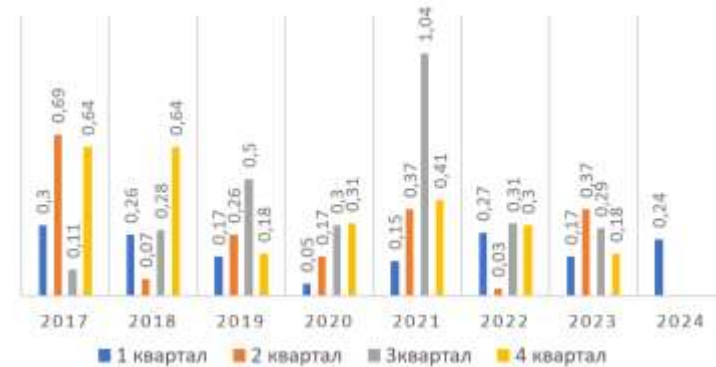
6

СЕРЕДНІ ЦІНИ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ, ЦІНА ГРН. ЗА М²
СЕРЕДНЯ ЦІНА 1 СОТКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЦІНА ГРН.*



*-CAIT LUN.UA

ТЕМПІ ВВЕДЕННЯ ЖИТЛА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
ПОКВАРТАЛЬНО, МЛН. М² ДЕРЖСТАТ,
1 КВАРТАЛ 2024, М. КИЇВ**



	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
2017	0,3	0,69	0,11	0,64
2018	0,26	0,07	0,28	0,64
2019	0,17	0,26	0,5	0,18
2020	0,05	0,17	0,3	0,31
2021	0,15	0,37	1,04	0,41
2022	0,27	0,03	0,31	0,3
2023	0,17	0,37	0,29	0,18
2024	0,24			

**-CAIT DIM.RIA

ЗАПРОПОНОВАНИЙ ОБ'ЄКТ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

8



ПЛОЩА ЗАБУДОВИ, М ²	960
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДІВЛІ, М ²	9465,6
ГРАНИЧНА ВИСОТА БУДІВЛІ, М	60
КЛАС	КОМФОРТ
КІЛЬКІСТЬ ПОВЕРХІВ, ОД	
- НАЗЕМНИХ	19
- ПІДЗЕМНИХ	0
- ЦОКОЛЬНИХ	2
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА КВАРТИР, М ²	6189
ЖИТЛОВА ПЛОЩА ПРИМІЩЕНЬ, М ²	2852
КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	110
ПАРКІНГ	ТАК(ЦОКОЛЬНИЙ ПОВЕРХ)
РІЧНА ПОТРЕБА В ПАЛИВІ, ТИС. Т ПРИРОДНОГО ГАЗУ	101,5
РІЧНА ПОТРЕБА В ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЇ, МВТ*ГОД	22,04
РІЧНА ПОТРЕБА В ВОДІ, ТИС. М ³	26,7

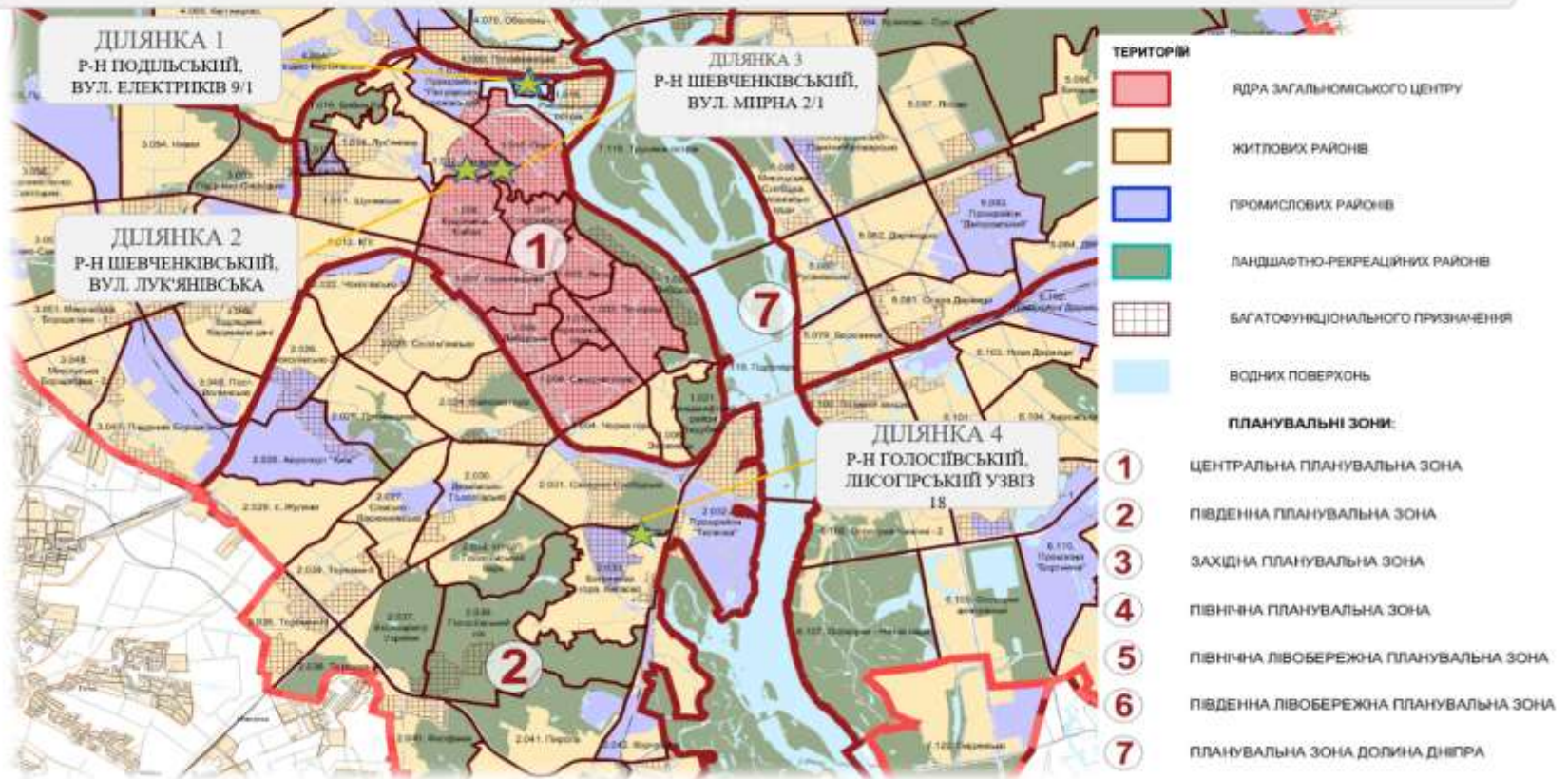
ПАРАМЕТРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: - 0,1 ГА. ПІДКЛЮЧЕННЯ – ГАЗ, ВОДА, ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЯ

КРИТЕРІЇ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

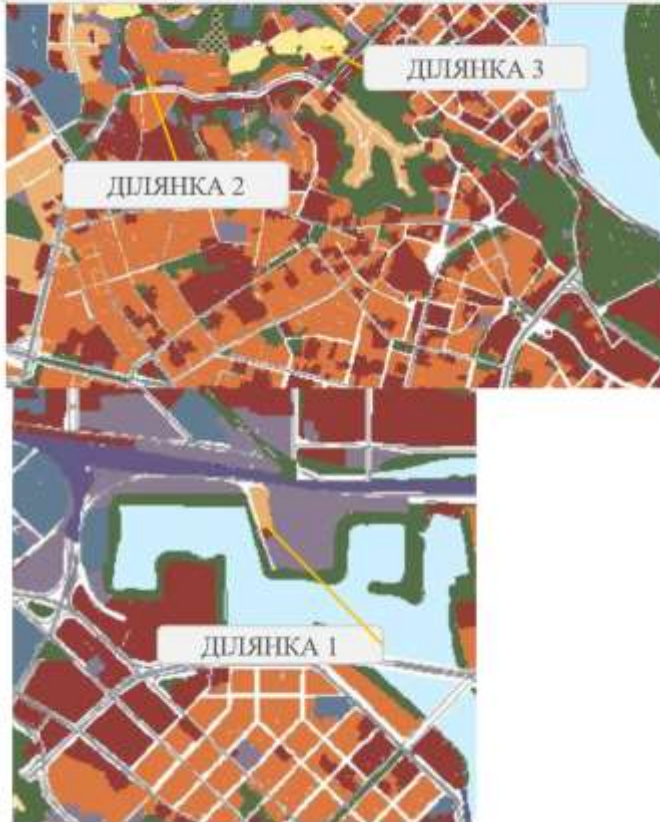
9



РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ М. КИЄВА






РОЗТАШУВАННЯ ДІЛЯНОК НА СХЕМІ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЙ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

СЕЛЬБИЩНІ ТЕРИТОРІЇ:

ЗОНИ:

-  ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
-  ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ
-  ЖИТЛОВО-ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
-  ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

ЛАНДШАФТНІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ:

ЗОНА:


-  ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА СХЕМІ ПРОЕКТНИХ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ М. КИЄВА

12



СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА СХЕМІ МАГІСТРАЛЬНО ДОРОЖНЬО-ВУЛИЧНОЇ МЕРЕЖІ М. КИЄВА

13



СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА СХЕМІ РЕЙКОВОГО ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ М. КИЄВА

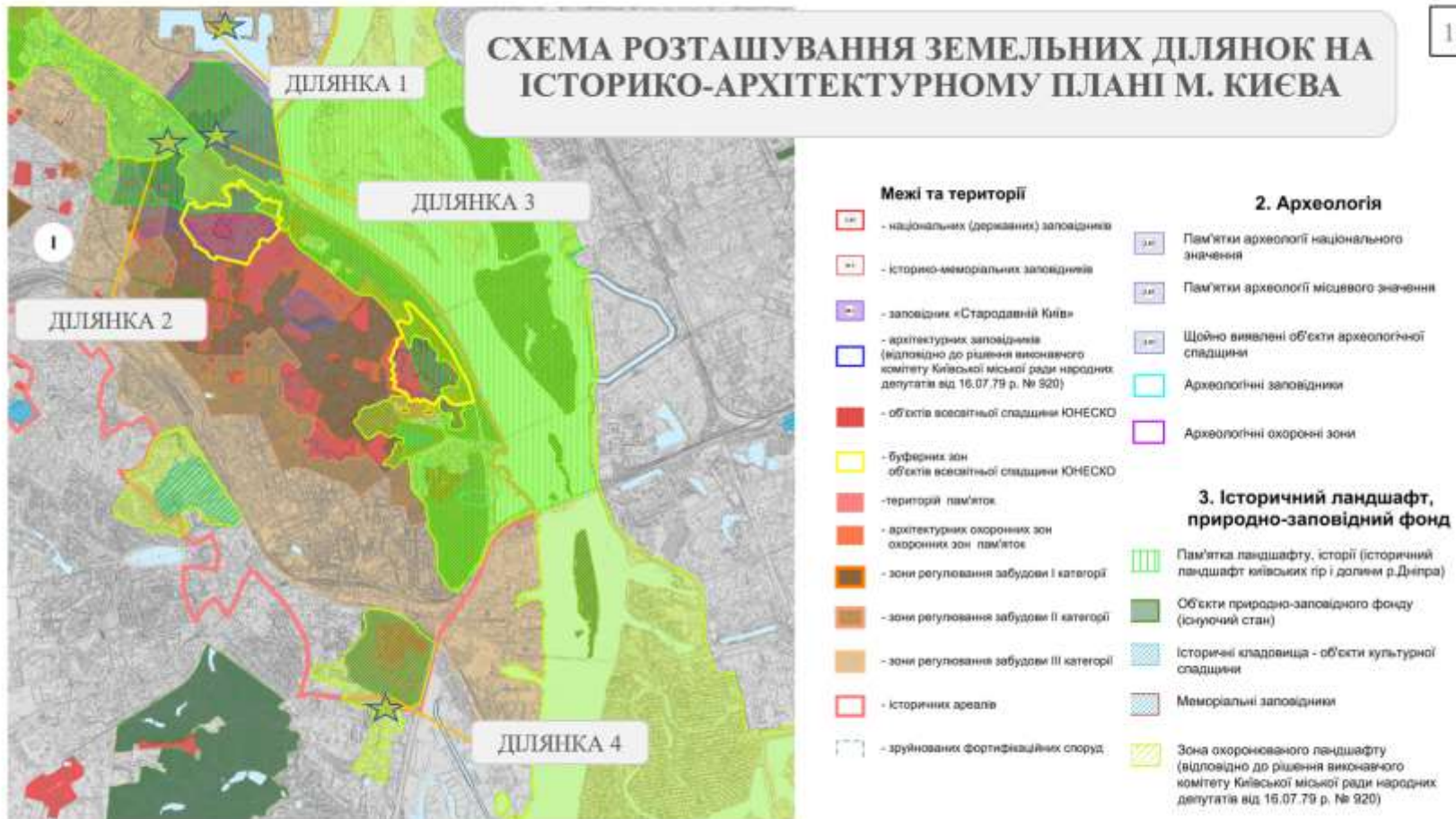
14



ДІЛЯНКА 4

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

СКОРОСНОВА СИМВОЛІКА	ПОСЯДКОВО-ПЕРЕДАЮЩІЙ	ВЕРСІОНОВА СИМВОЛІКА	ЛІНІЯ ТА СТАНЦІЯ МЕТРОПОЛІТЕНУ:
			СВЯТОШИНСЬКО-БРОВАРСЬКА ЛІНІЯ
			ОБОЛОНСЬКО-ТЕРЕМКІВСЬКА ЛІНІЯ
			СИРЕЦЬКО-ПЕЧЕРСЬКА ЛІНІЯ
			ПОДІЛЬСЬКО-ВИГУРІВСЬКА ЛІНІЯ
			ПЕРЕСАДОЧНІ ВУЗЛИ МІЖ ЛІНІЯМИ
			ДЕПО МЕТРОПОЛІТЕНУ
			ЛІНІЯ ТА СТАНЦІЯ ЗАЛІЗНИЦІ
			ЛІНІЯ МІСЬКОЇ ЗАЛІЗНИЦІ
			ЛІНІЯ ШВИДКОГО ТРАМВАЮ
			ТРАМВАЙНІ ЛІНІЇ



ТАБЛИЦЯ ПОРІВНЯННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА ВИЗНАЧЕНИМИ КРИТЕРІЯМИ

16

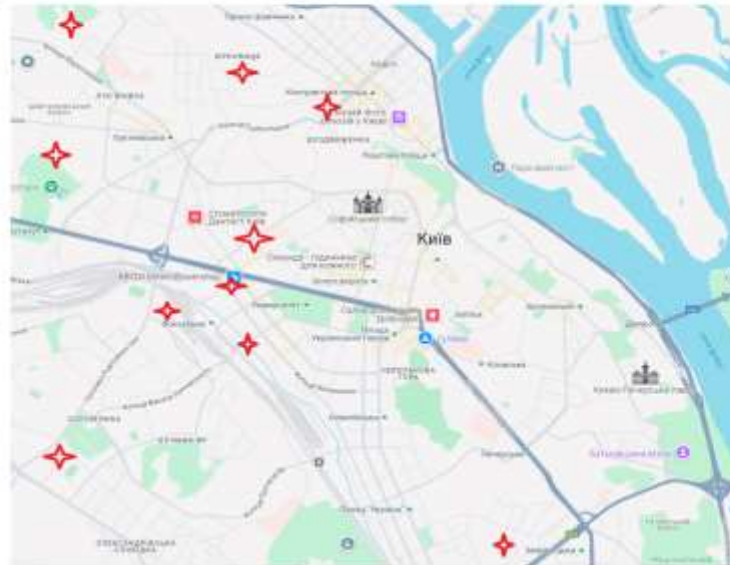
№	Характеристика ділянки	MUST чи WANT	Ранг	Рейтинги альтернатив				Бальна оцінка альтернатив			
				Ділянка 1	Ділянка 2	Ділянка 3	Ділянка 4	Ділянка 1	Ділянка 2	Ділянка 3	Ділянка 4
1	Розташування- правий берег	MUST		Так	Так	Так	Так				
2	Комунікації(вода, електроенергія)	MUST		Так	Так	Так	Так				
3	Транспорт, метро	MUST		Ні	Так	Так	Ні				
4	Площа 0,1-0,15га	WANT	8	1	1	0,3	0,8	8	8	2,4	6,4
5	Цільове призначення	WANT	7	0,2	1	0,4	0,2	1,4	7	2,8	1,4
6	Зелені зони/водойми	WANT	4	1	0,8	0,6	0,9	4	3,2	2,4	3,6
7	Форма ділянки	WANT	5	1	1	1	0,8	5	5	5	4
8	Несуча спроможність ґрунтів	WANT	6	1	0,9	0,9	0,9	6	5,4	5,4	5,4
9	Висотність забудови	WANT	4	0,7	1	1	0,7	2,8	4	4	2,8
10	Громадські центри	WANT	3	0,8	0,9	1	0,5	2,4	2,7	3	1,5
	ВСЬОГО							29,6	35,3	25	25,1

Не задовільняє 0,2 0,7 0,9 1 Повністю задовільняє

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

17

№	МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ	ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, М2	ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ДОЛ. США	ВАРТІСТЬ 1М ² ДОЛ. США
1	ВУЛ. ОЛЕГІВСЬКА ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	800	290 000	362
2	ВУЛ. САКСАГАНСЬКОГО ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	3100	650000	210
3	ВУЛ. ПЕЧЕНІЗЬКА ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	1800	900000	500
4	ВУЛ. ПОЛЬОВА СОЛОМ'ЯНСЬКИЙ РАЙОН	1000	170000	170
5	ПОДІЛЬСЬКИЙ УЗВІЗ ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	1100	229000	220



ПОПРАВКИ, ЩО ВРАХОВУВАЛИСЬ ПРИ РОЗРАХУНКУ:

- ПОПРАВКА НА ПІДКЛЮЧЕННЯ ДО КОМУНІКАЦІЙ
- ПОПРАВКА НА ВІДСУТНІСТЬ ПІД'ЇЗДУ З ТВЕРДИМ ПОКРИТТЯМ
- ПОПРАВКА НА НЕВІДПОВІДНІСТЬ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
- ПОПРАВКА НА УХИЛ ДІЛЯНКИ
- ПОПРАВКА НА МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

РАНЖОВАНІЙ РЯД					
№ П/П	5	4	2	1	3
ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ	134,195	142,29	198,45	308,74	327,95
S/M ²					

РИНКОВА ВАРТІСТЬ 1 М² НА ДАТУ РОЗРАХУНКУ

198.45 ДОЛ. США АБО 8334,9 ГРН/ М2

РИНКОВА ВАРТІСТЬ ДІЛЯНКИ 11 668 860 ГРН

ВИСНОВКИ

18

ПРОВЕДЕНО АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНОЇ БАЗИ УКРАЇНИ, ЩО РЕГУЛЮЄ РОБОТУ У СФЕРІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ. ВИЗНАЧЕНО ЗАКОНОДАВЧІ ТА ПІДЗАКОННІ АКТИ ЯКІ Є ОСНОВНИМИ В ГАЛУЗІ.

ОПРАЦЬОВАНО МАТЕРІАЛИ ЩОДО СТАНУ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ. ПОРІВНЯНО ПОКАЗНИКИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ ДО 2022 РОКУ ТА ПІСЛЯ ПОЧАТКУ ПОВНОМАСШТАБНОГО ВТОРГНЕННЯ. ПРОАНАЛІЗОВАНО СТАН РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА В М. КИЄВІ.

НА ОСНОВІ ТЕХНІЧНИХ ХАРАКТЕРИСТИК БУДИНКУ, ЩО ПРОПОНУЄТЬСЯ ДО РЕАЛІЗАЦІЇ, ВСТАНОВЛЕНИЙ ПЕРЕЛІК КРИТЕРІЇВ ДЛЯ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

ПРОВЕДЕНИЙ SWAP-АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ВІДПОВІДНІСТЬ КРИТЕРІЯМ ВИБОРУ.

ПРОВЕЛИ ОГЛЯД ТА АНАЛІЗ ПОРЯДКУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕЇ

