



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ БУДІВНИЦТВА

**АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО ПРОФЕСІЙНОГО
СТУПЕНЯ МАГІСТР**

НА ТЕМУ: “Аналіз методичних підходів фінансування
об’єктів житлового будівництва”

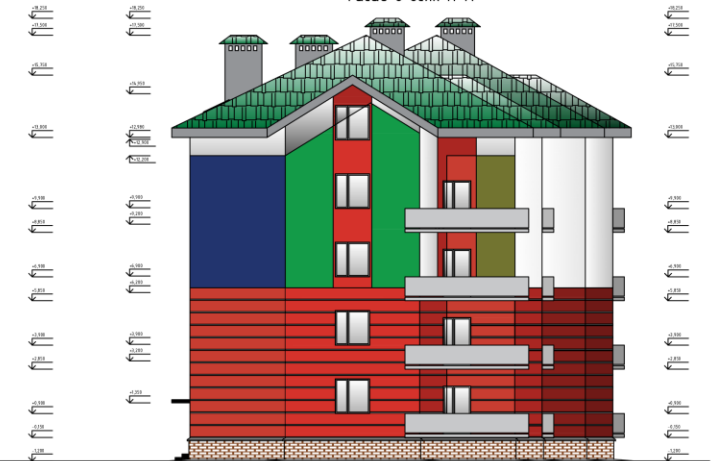
Виконав: студент гр. ПЦБм-22-ЕКБ Пащенко М.М.
Керівник: доцент Запечна Ю.О.

КИЇВ - 2023

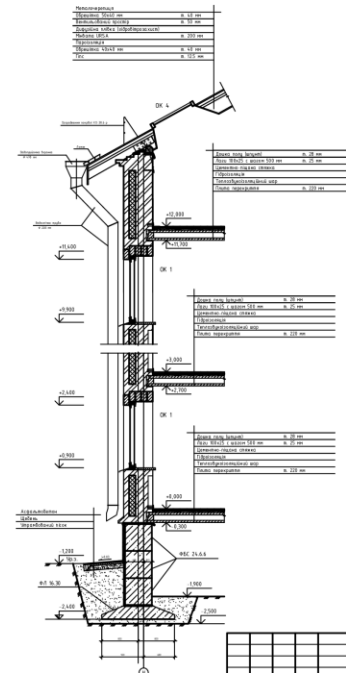
Фасад в осях 1-19



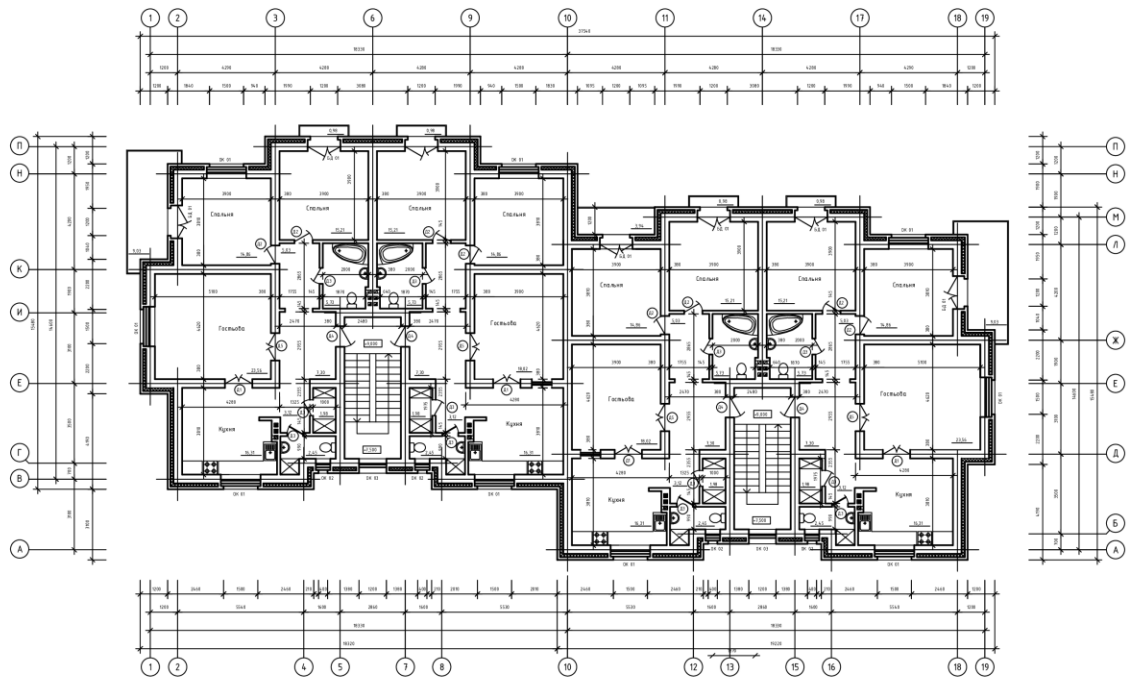
Фасад в осях П-А



Розріз 2-2



План типового поверху



Атестаційна робота							
Аналіз методичних підходів фінансування об'єктів житлового будівництва							
Архітектурно-будівельні рішення				Скала	Лист	Лист	
№	Вид	Мас.	Рівень	Значення	А	1	9
Розробка	Розробка	Розробка	Розробка	Розробка			
Корекція	Затверд.	В.1					
Корекція	Корекція	Корекція	Корекція	Корекція			
М. авторів:							
Інж. авторів:							
Інж. авторів:	Специаліст С.Г.						

План покриття

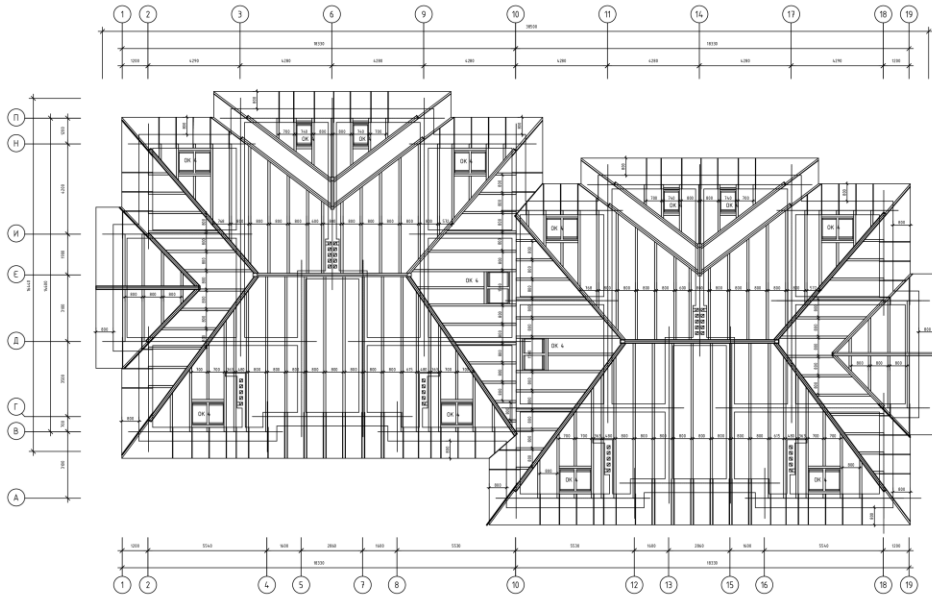
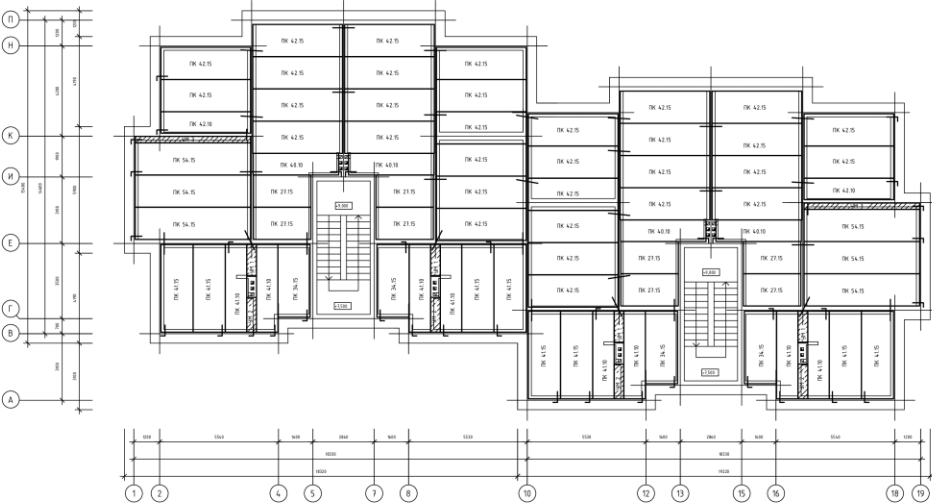
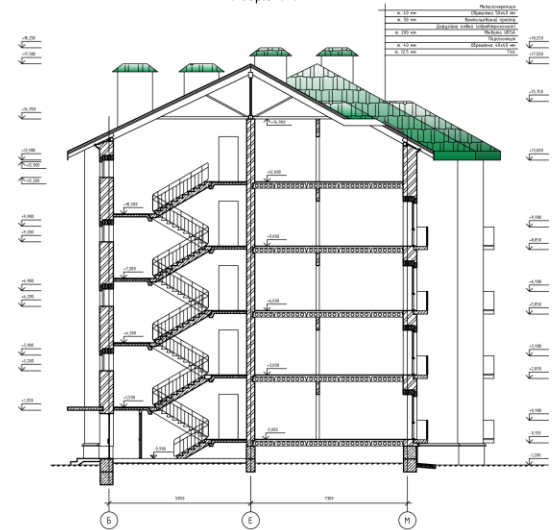


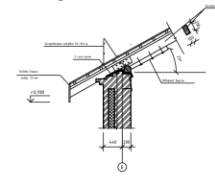
Схема розташування плит перекриття на позн. +9,000



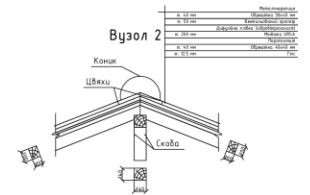
Розріз 1-1



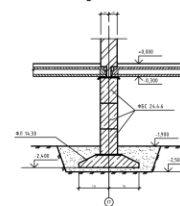
Вузол 1



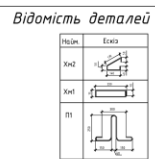
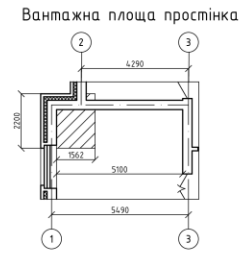
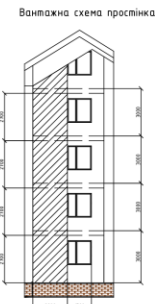
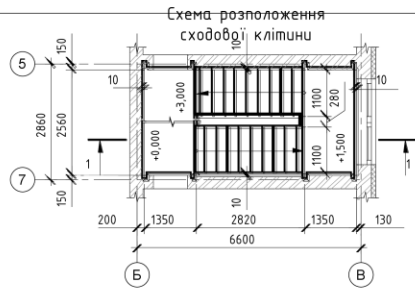
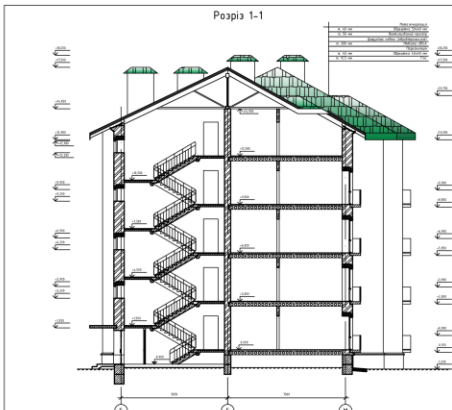
Вузол 2



Вузол 3



Атестаційна робота					
Аналіз методичних підходів фінансування об'єктів житлового будівництва					
№	Стор.	Арх.	Міст.	Підпр.	Лист
Розробл.	Завдання М.М.	Архітектурно-будівельні рішення	Стор.	Лист	Лист
Керівник	Завдання В.С.	Архітектурно-будівельні рішення	А	2	9
Коректор	Завдання Т.Т.	План покриття, розріз 1-1, схема розташування плит перекриття на позн. +9,000, вузол 1, 2, 3	КНУБА		
Заб. матеріалів	Завдання С.С.				



Відомість витрати сталі

Марка елемента	Арматура класу						Всього
	A400С			A240			
	ГОСТ 3760-2006						
Сходовая плита СП1	3,71	4,35	5,46	-	13,52	7,61	21,13
Плита перекрытия (в железобетонной)	11,03	1,38	-	5,56	16,29	3,04	19,33

Спецификация по схеме расположения элементов сходовой клетки

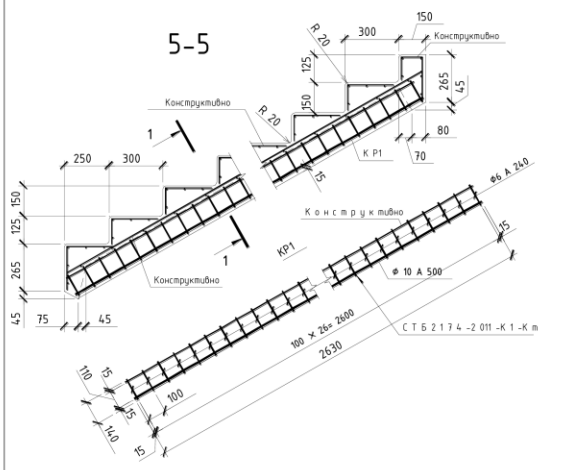
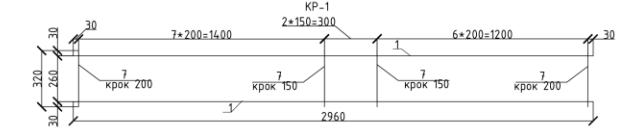
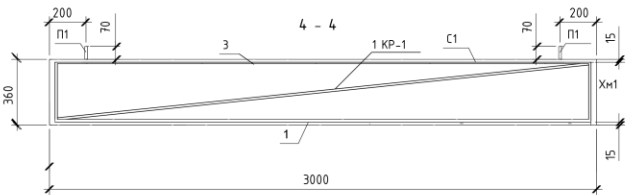
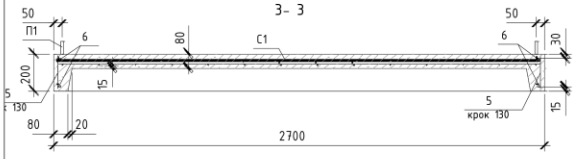
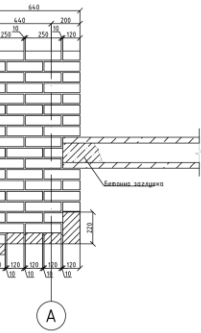
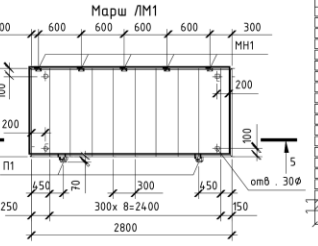
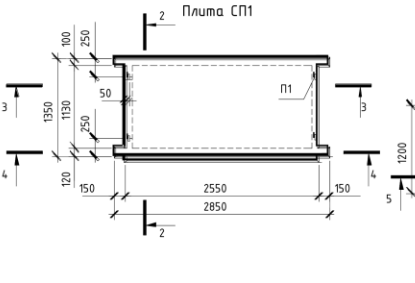
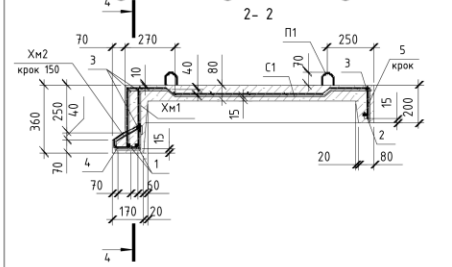
Марка, поз.	Позначения	Наименование	Кол.	Масса, кг	Примеч.
СП1		Сходовая площадка СП1	5		
МН1		Сходовый марш МН1	4		
Оа1	ДП 1- 70 02 01 - КМ	Осережкован Оа 1	2		
Оа2	ДП 1- 70 02 01 - КМ	Осережкован Оа 2	1		
Оа3	ДП 1- 70 02 01 - КМ	Осережкован Оа 3	4		
Оа4	ДП 1- 70 02 01 - КМ	Осережкован Оа 4	1		

Спецификация ция на сходовой площадке СП1

Марка, поз.	Позначения	Наименования	Кол.	Масса, кг	Примеч.
		Зварні елемнти			
С1	ГОСТ 23279- 85	4 С 1 А500-200 15	1	3,31	
		Деталі			
1		ВАЗ500 СТБ 1704 - 2012, L=2950	2	1,82	
2		ВАЗ500 СТБ 1704 - 2012, L=2950	1	1,82	
3		ВАЗ500 СТБ 1704 - 2012, L=2950	4	0,65	
4		ВАЗ500 СТБ 1704 - 2012, L=2650	1	0,59	
5		ВАЗ240 СТБ 1704 - 2012, L=1800	45	0,04	
6		ВАЗ500 СТБ 1704 - 2012, L=1100	4	0,29	
7		ВАЗ240 СТБ 1704 - 2012, L=320	15	4,8	
КР1		Каркас КР1	1	1,85	
Хм1*		ВАЗ240 СТБ 1704 - 2012, L=875	15	0,19	
Хм2*		ВАЗ240 СТБ 1704 - 2012, L=450	20	0,10	
П1*		ВАЗ240 СТБ 1704 - 2012, L=1100	4	0,24	
		Матеріали			
		Бетон С20/16			0,5 м ³

Спецификация на сходовой марш МН1

Марка, поз.	Позначения	Наименования	Кол.	Масса, кг	Примеч.
		Зварні елемнти			
С2	ГОСТ 23279- 85	4 С 1 А500-200 15	1	3,31	
С3	ГОСТ 23279- 85	4 С 1 А500-200 15	8	10,10	
С4	ГОСТ 23279- 85	4 С 1 А500-200 15	1	0,87	
С5	ГОСТ 23279- 85	4 С 1 А500-200 15	1	0,85	
КР1		Каркас КР1	2	3,91	
МН1		Из Велес за класове МН1	5	0,64	
		Деталі			
П1*		ВАЗ240 СТБ 1704 - 2012, L=1100	2	0,24	
		Матеріали			
		Бетон С20/ 25			0,5 м ³

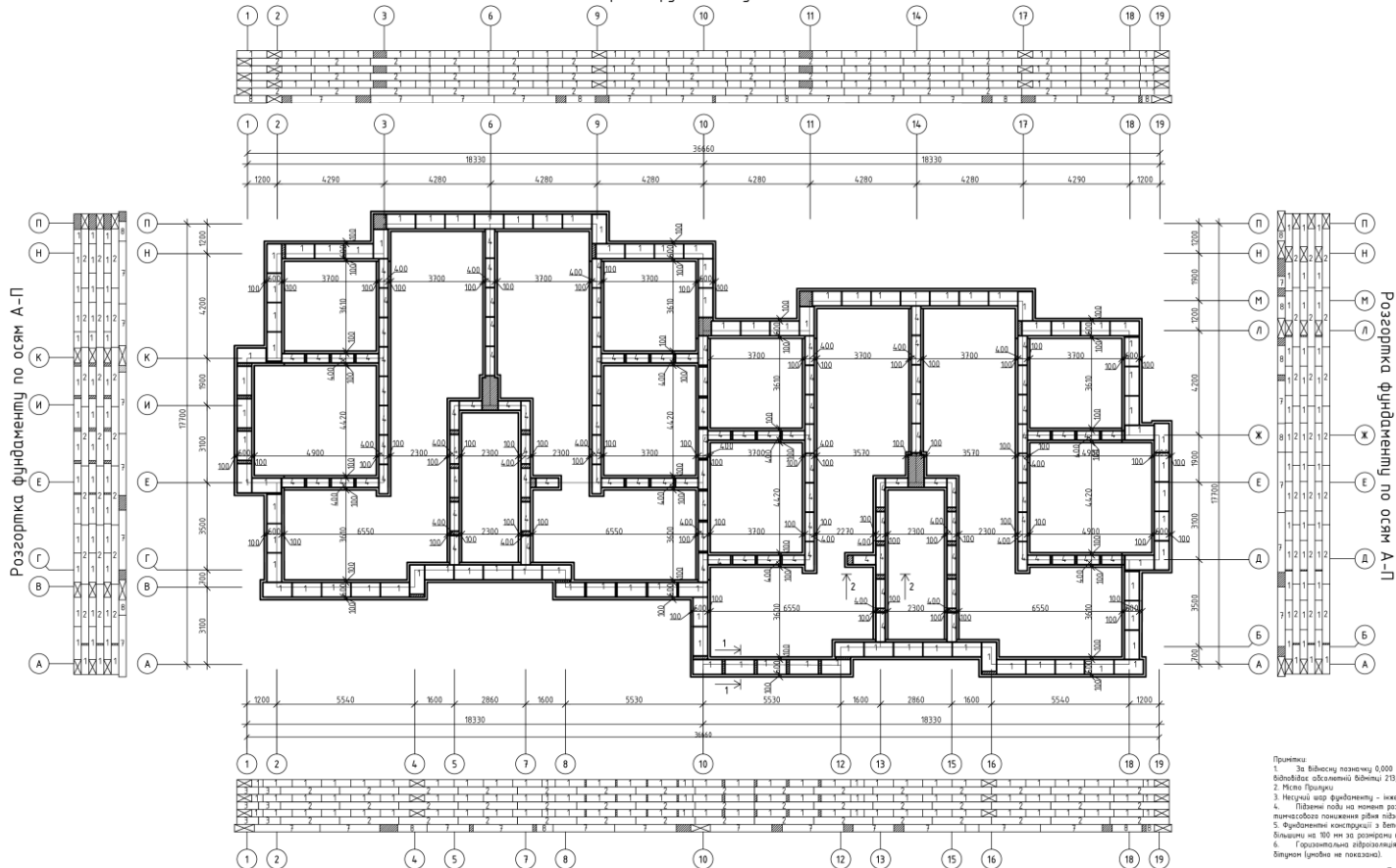


- 1 Всі металічні елементи покриті емаллю ПФ- 115 ГОСТ 6465- 76 за два рази по ґрунтовці ГФ- 021 ГОСТ 25129 - 82. Загальна товщина покриття не менше 80 мкм.
- 2 Монтажна конструкція вести на болтах нормальної точності ГОСТ 7798- 70 і зварюванні.
- 3 Зварювання виконувати електродами типу З42 ГОСТ 9767- 75, зварні шви - ГОСТ 5264 - 80. Катети зварних швів прийняті по найменшій з товщин зварюваних елементів.
- 4 Листы настла приварить к балкам прерывистым швом .
- 5 Відкриті торці елементів замкнутих профілів заварити пластиною t=4.
- 6 При установці розпірних анкерів "НІЛІТ" керуватись технічним умовами і вказівки фірми-виробника. Припускається застосування анкерів других фірм-виробників з аналогічними міцнісними характеристиками.

Атестационная работа									
Аналіз методичних підходів фінансування об'єктів житлового будівництва									
№ п/п	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Залучений конструктор			Табла	Архив
Розробив					А	З	9		
Керував									
Начальник									
Пр. конструктор									
Ін. керував									
Ін. керував									

КНУБА

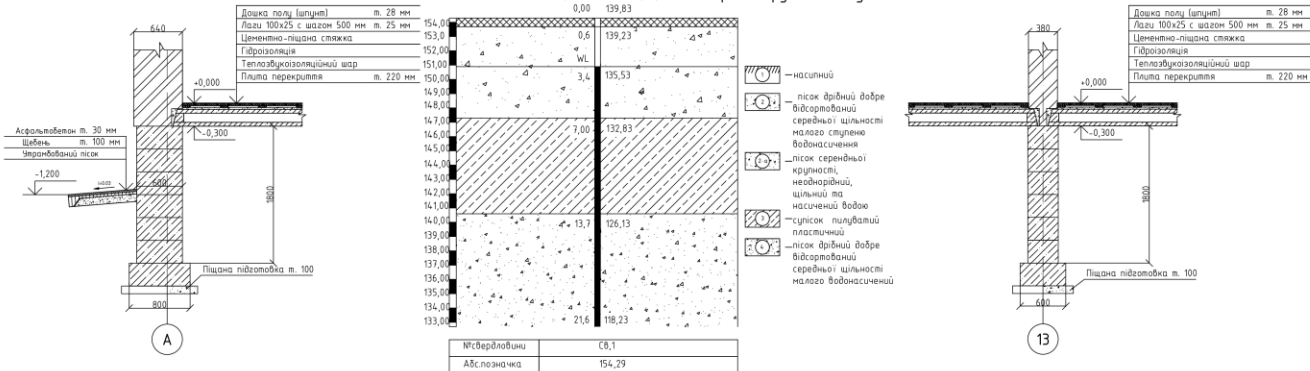
Розривка фундаменту по осях 1-19



Розривка фундаменту по осях А-П

Розривка фундаменту по осях А-П

Інженерно-геологічний розріз Розривка фундаменту по осях 1-19



- Примечка:
1. За відносну позначку 0,000 прийнято рівень чистого підлоги 1-го поверху, який відповідає абсолютній відсотні 219,01 м.
 2. Маса ґрунту.
 3. Нижній шар фундаменту – інженерно-геологічний елемент М2 (у разі пухлявий ґрунт-пластичний).
 4. Підвалі робіт на меншій розвідковій бурині виконані на глибині 1,8 м і необхідні розробки проект лінійного розміру рівня підвалі робіт на період виконання робіт по виступаючим фундаментам конструкцій.
 5. Фундаментні конструкції з бетону С16/20 підвалі з бетону С8 розмірами більшими ніж 100 мм за розмірами поверху фундаменту (рівно на позначці).
 6. Горизонтальна відкриття – 2 шари руберойду, вертикальна – звичайна арматура (рівно на позначці).

Специфікація матеріалів фундаменту

Марка бетону	Позначення	Надменування	Кількість шт.	Маса од. од. кг	Маса заг. кг	Примечка
Фундаментна сітка						
1	ГОСТ 15974-78	ФС 24.3м	279	440		
2	ГОСТ 15974-78	ФС 24.6.3м	111	1000		
3	ГОСТ 15974-78	ФС 8.3.3м	6	180		
4	ГОСТ 15974-78	ФС 24.4.3м	324	320		
5	ГОСТ 15974-78	ФС 24.4.3м	40	450		
6	ГОСТ 15974-78	ФС 8.4.3м	27	220		
Бетон С16/20					16,7 м³	мінімальні відхилення
Фундаментна підлога						
7	ГОСТ 15986-85	ФЛ 24.2.2	35	1865		
8	ГОСТ 15986-85	ФЛ 12.8.4	16	500		
9	ГОСТ 15986-85	ФЛ 24.6.4	36	950		
10	ГОСТ 15986-85	ФЛ 12.6.2	43	4315		
Бетон С16/20					2,52 м³	мінімальні відхилення для підлоги
Шельф пр. 20-40					30,2 м³	
Атестаційна робота						
Аналіз методичної підготовки фінансування об'єктів житлового будівництва						
Ім'я	Підпис	№ докум.	Підп.	Дата		
Розробник	Підпис	ММ				
Методика	Значення	В.В.				
М. експерт	Відмітка	В.В.				
М. експерт	Специфікація	С.П.				
Основи і фундаменту				Сторінка	Архів	Архивний
				A	4	9
План на позначці +0,000, лінійні відхилення ліній на позначці +0,000, лінійні відхилення фундаментної розривки в осей 1-19						КНУБА

Техніко економічні показники

Показники	Один. виміру	Значення
Загальна площа квартир	кв.м	1857,6
2. Загальна кошторисна вартість будівництва	тис.грн.	42470
у тому числі:		
2.1 Будівельні роботи	тис.грн.	30995
2.2 Вартість устаткування, меблів та інвентарю	тис.грн.	1774
2.3 Інші витрати	тис.грн.	9700
3. Опосередкована вартість 1 кв. м квартир з ПДВ	грн./ кв.м	22863
4. Вартість введених в експлуатацію основних фондів	тис.грн.	42439
5. Середньорічна чисельність працюючих на будівництві основного об'єкта	робітники	31,1
6. Середньорічна продуктивність праці з виконання будівельних робіт на основному об'єкті	тис. грн. на 1 робітника	602
7. Середньомісячна зарплата при виконанні будівельних робіт на основному об'єкті	грн. на 1 робітника	19415
8. Кошторисна рентабельність будівельних робіт	%%	8,00
9. Тривалість будівництва:	місяці	
9.1 нормативна		11
9.2 за проектом організації будівництва (ПОБ)		10

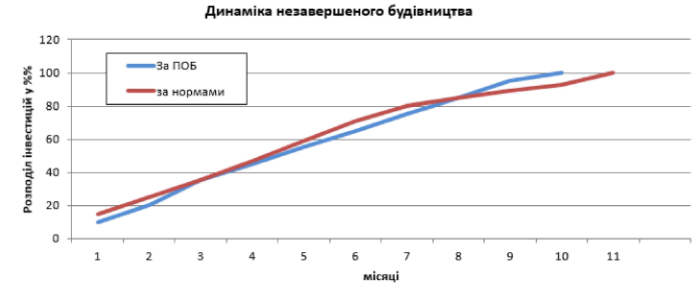
Розрахунки економічного ефекту

1. Економічний ефект від скорочення незавершено- го будівництва та терміну будівництва, тис. грн.

Інвестиції в середньому за місяць	
- За нормами	20616
- За ПОБ	18822
Прийнятна для інвестора річна рентабельність інвестицій, %	15
Економічний ефект від скорочення незавершеного будівництва	268

2. Економічний ефект від скорочення терміну будівництва

- на стадії експлуатації (ефект для інвестора)	750
- на стадії будівництва (ефект для будівельних організацій)	530
	220

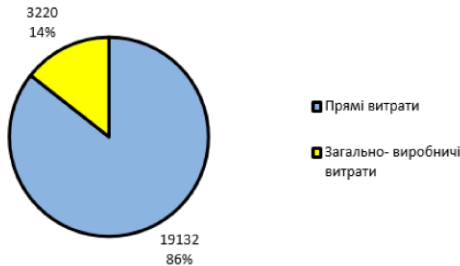


Варіанти розподілу інвестицій	Інвестиції по місяцях, нарощуваним підсумком, у відсотках до кошторисної вартості										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
За ПОБ	10	20	35	45	55	65	75	85	95	100	100
за нормами	15	25	35	47	59	71	80	85	89	93	100

Аналітичні економічні показники по будівельним роботам на основному об'єкті

Номери кошторисів	Найменування робіт	Кошторисна вартість, тис.грн.				Загально-виробничі витрати	Всього кошторисна вартість будівельних робіт	Трудомісткість робіт, тис. л-год.
		Прямі витрати						
		Разом	У тому числі					
	Матеріали	Основна зарплата	Експлуатація машин					
№ 2-1-1	Будівельні роботи	15621	8643	4095	2883	2464	18084	47,4
№ 2-1-2	Внутрішні санітарно-технічні роботи	1390	985	335	70	181	1571	3,6
№ 2-1-3	Внутрішні електромонтажні роботи	1693	790	823	79	417	2109	8,4
№ 2-1-4	Монтаж устаткування	156	42	63	51	38	195	0,8
№ 2-1-5	Пусконаладжувальні роботи	273	21	109	142	120	393	2,5
	Разом	19132	10482	5426	3224	3220	22352	62,7

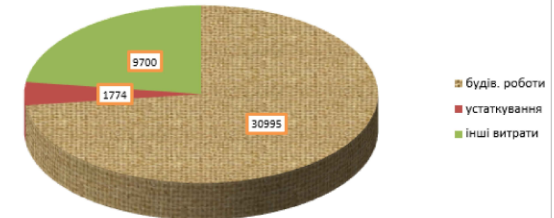
Структура кошторисної вартості будівельних робіт на основному об'єкті



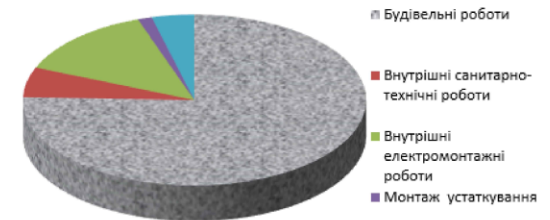
Структура прямих витрат будівельних робіт



Технологічна структура інвестицій



Структура трудомісткості робіт на основному об'єкті



Атестаційна робота			
Аналіз методичних підходів фінансування об'єктів житлового будівництва			
Ім'я	Пісь	№ Візиту	Підп. Дата
Розробл.	Підпис	М.М.	
Керуван.	Затверд.	В.О.	
Виконав.	Затверд.	В.О.	
В. керівн.			
Від. керівн.	Свідоцтво	С.П.	

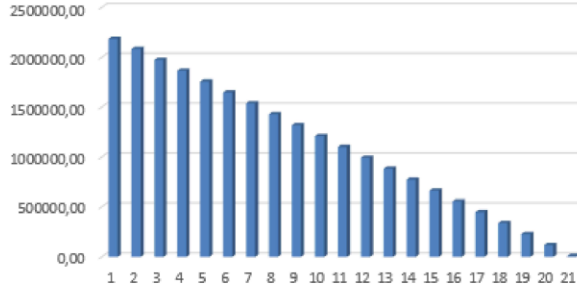
Економіка будівництва	Слово	Архив	Архив
	A	7	9

Особий техніко-економічний показник

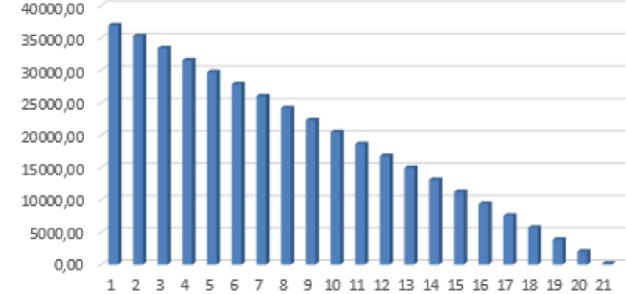
КНУБА

Тип погашення кредиту класичний "Мій дім"					
Місяці	Заборгованість по кредиту	Погашення по кредиту	Відсотки по кредиту	Комсії	Виплати по кредиту
1	2184235,00	9101,00	36950,00	21623,93	67674,93
12	2084124,00	9101,00	35256,50	0,00	44357,50
24	1974912,00	9101,00	33409,00	0,00	42510,00
36	1865700,00	9101,00	31561,50	0,00	40662,50
48	1756488,00	9101,00	29714,00	0,00	38815,00
60	1647276,00	9101,00	27866,50	0,00	36967,50
72	1538064,00	9101,00	26019,00	0,00	35120,00
84	1428852,00	9101,00	24171,50	0,00	33272,50
96	1319640,00	9101,00	22324,00	0,00	31425,00
108	1210428,00	9101,00	20476,50	0,00	29577,50
120	1101216,00	9101,00	18629,00	0,00	27730,00
132	992004,00	9101,00	16781,50	0,00	25882,50
144	882792,00	9101,00	14933,90	0,00	24034,90
156	773580,00	9101,00	13086,40	0,00	22187,40
168	664368,00	9101,00	11238,90	0,00	20339,90
180	555156,00	9101,00	9391,40	0,00	18492,40
192	445944,00	9101,00	7543,90	0,00	16644,90
204	336732,00	9101,00	5696,40	0,00	14797,40
216	227520,00	9101,00	3848,90	0,00	12949,90
228	118308,00	9101,00	2001,40	0,00	11102,40
240	9096,00	9096,00	153,90	0,00	9249,90
Усього	2184235,00	4452473,90	21623,93	6658332,83	

Заборгованість по кредиту "Мій дім"

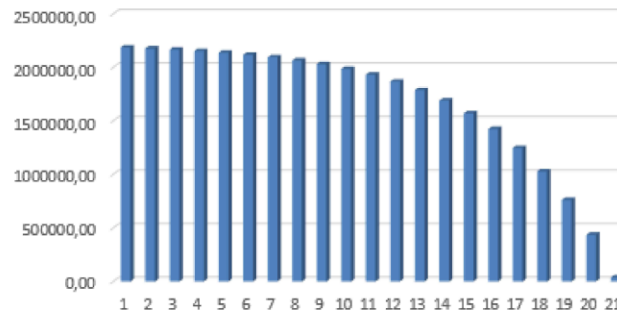


Відсотки по кредиту "Мій дім"

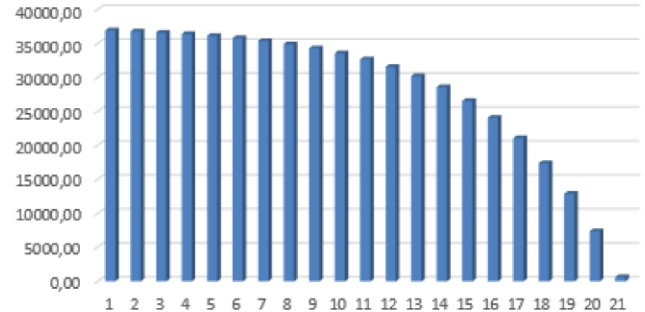


Тип погашення кредиту анuitет "Мій дім"					
Місяці	Заборгованість по кредиту	Погашення по кредиту	Відсотки по кредиту	Комсії	Виплати по рокам
1	2184235,00	671,34	36949,98	21623,93	59245,25
12	2176192,81	807,39	36813,93	0,00	37621,32
24	2165549,84	987,44	36633,88	0,00	37621,32
36	2152533,53	1207,63	36413,69	0,00	37621,32
48	2136614,68	1476,92	36144,40	0,00	37621,32
60	2117146,04	1806,27	35815,05	0,00	37621,32
72	2093335,99	2209,05	35412,27	0,00	37621,32
84	2064216,44	2701,66	34919,66	0,00	37621,32
96	2028603,38	3304,11	34317,21	0,00	37621,32
108	1985048,82	4040,91	33580,41	0,00	37621,32
120	1931781,85	4942,01	32679,31	0,00	37621,32
132	1866636,66	6044,05	31577,27	0,00	37621,32
144	1786064,46	7391,84	30229,48	0,00	37621,32
156	168925,85	9040,17	28581,15	0,00	37621,32
168	1570359,00	11056,08	26565,24	0,00	37621,32
180	1421618,62	13521,52	24099,80	0,00	37621,32
192	1246379,01	16536,74	21084,58	0,00	37621,32
204	1028392,99	20224,34	17396,98	0,00	37621,32
216	761797,37	24734,25	12887,07	0,00	37621,32
228	435752,48	30249,84	7371,48	0,00	37621,32
240	37001,46	37001,46	625,94	0,00	37627,40
Усього	2184235,00	6844887,88	21623,93	9050746,81	

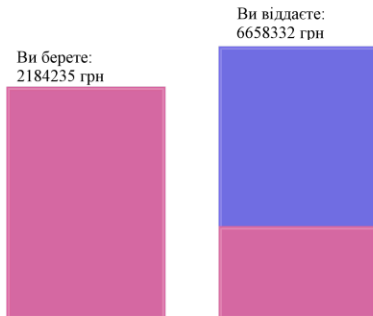
Заборгованість по кредиту "Мій дім"



Відсотки по кредиту "Мій дім"



Тип погашення класичний



Тип погашення анuitет



Анuitет
9050746 грн



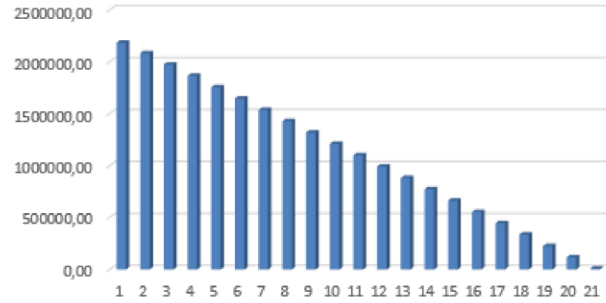
Висновок:

1. Строк кредиту від 1 до 20 років.
2. Сума кредиту від 100 000 до 10 000 000.
3. Процентна ставка від 19.7%(+1% якщо ФОП) до 20.3%.
4. Щомісячна комісія відсутня.
5. Банк не має права вносити зміни до укладених з клієнтами договорів в односторонньому порядку.
6. Мінімальний внесок-30%.

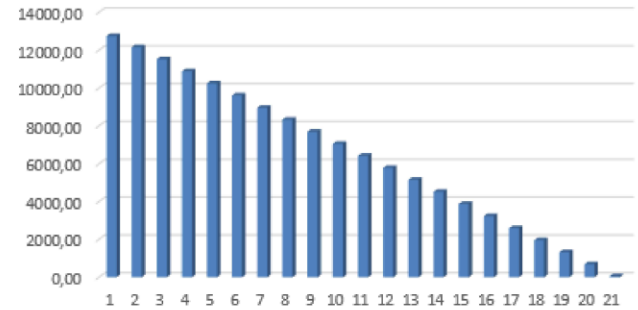
Атестаційна робота					
Аналіз методичних підходів фінансування об'єктів житлового будівництва					
Міст	Дата	№ докум.	Підп.	Дато	Спеціал.
Розробив	Павловою М.М.				Архив
Перевірив	Запечена В.О.				Архив
Вислужив	Запечена В.О.				Архив
№ інвент.					
Від керуючого	Сидимова С.П.				
Порядок публ. погашення кредиту "Мій дім"					КНУБА

Тип погашення кредиту класичний "ЄОселя"					
Місяць	Заборгованість по кредиту	Погашення по кредиту	Висотки по кредиту	Комісія	Виплати в місяць
1	2184235,00	9101,00	12741,40	21842,35	43684,75
12	2084124,00	9101,00	12157,40	0,00	21258,40
24	1974912,00	9101,00	11520,40	0,00	20621,40
36	1865700,00	9101,00	10883,30	0,00	19984,30
48	1756488,00	9101,00	10246,20	0,00	19347,20
60	1647276,00	9101,00	9609,20	0,00	18710,20
72	1538064,00	9101,00	8972,10	0,00	18073,10
84	1428852,00	9101,00	8335,00	0,00	17436,00
96	1319640,00	9101,00	7697,90	0,00	16798,90
108	1210428,00	9101,00	7060,90	0,00	16161,90
120	1101216,00	9101,00	6423,80	0,00	15524,80
132	992004,00	9101,00	5786,70	0,00	14887,70
144	882792,00	9101,00	5149,70	0,00	14250,70
156	773580,00	9101,00	4512,60	0,00	13613,60
168	664368,00	9101,00	3875,50	0,00	12976,50
180	555156,00	9101,00	3238,50	0,00	12339,50
192	445944,00	9101,00	2601,40	0,00	11702,40
204	336732,00	9101,00	1964,30	0,00	11065,30
216	227520,00	9101,00	1327,20	0,00	10428,20
228	118308,00	9101,00	690,20	0,00	9791,20
240	9096,00	9096,00	53,10	0,00	9149,10
Усього	2184235,00	1535343,60	21842,35		3741420,95

Заборгованість по кредиту "ЄОселя"

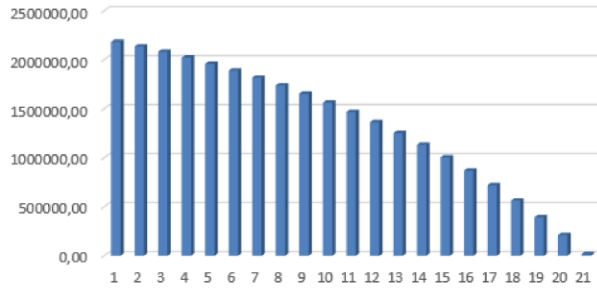


Відсотки по кредиту "ЄОселя"

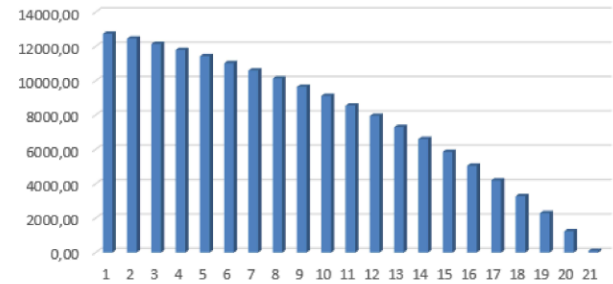


Тип погашення кредиту анuitет "ЄОселя"					
Місяць	Заборгованість по кредиту	Погашення по кредиту	Висотки по кредиту	Комісія	Виплати в місяць
1	2184235,00	4192,98	12741,37	21842,35	38776,70
12	2136743,16	4470,01	12464,34	0,00	16934,35
24	2081348,13	4793,15	12141,20	0,00	16934,35
36	2021948,58	5139,65	11794,70	0,00	16934,35
48	1958255,03	5511,20	11423,15	0,00	16934,35
60	1889957,06	5909,60	11024,75	0,00	16934,35
72	1816721,83	6336,81	10597,54	0,00	16934,35
84	1738192,42	6794,89	10139,46	0,00	16934,35
96	1653986,13	7286,10	9648,25	0,00	16934,35
108	1563692,54	7812,81	9121,54	0,00	16934,35
120	1466871,63	8377,60	8556,75	0,00	16934,35
132	1363051,53	8983,22	7951,13	0,00	16934,35
144	1251726,25	9632,61	7301,74	0,00	16934,35
156	1132353,27	10328,96	6605,39	0,00	16934,35
168	1004350,82	11075,64	5858,71	0,00	16934,35
180	867095,05	11876,30	5058,05	0,00	16934,35
192	719917,04	12734,83	4199,52	0,00	16934,35
204	562099,52	13655,44	3278,91	0,00	16934,35
216	392873,38	14642,59	2291,76	0,00	16934,35
228	211413,86	15701,10	1233,25	0,00	16934,35
240	16836,59	16836,59	98,21	0,00	16934,30
Усього	2184235,00	188009,45	21842,35		4086086,30

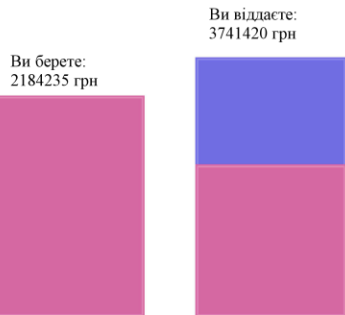
Заборгованість по кредиту "ЄОселя"



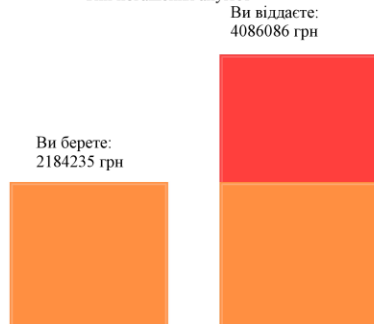
Відсотки по кредиту "ЄОселя"



Тип погашення класичний



Тип погашення анuitет



Класичний



Анuitет



Висновок:

1. Строк кредиту від 1 до 20 років.
2. Сума кредиту від 100 000 до 10 000 000.
3. Процентна ставка від 3% (3% - вiйськовослужбовцi, медичнi працiвники, педагогiчнi працiвники, науковцi та науково-педагогiчнi працiвники) до 7% (для всiх iнших).
4. Щомiсячна комiсiя вiдсутня.
5. Банк не має права вносити змiни до укладених з клiєнтами договорiв в односторонньому порядку.
6. Мiнiмальний внесок - 20%.

Атестаційна робота					
Аналіз методичних підходів фінансування об'єктів житлового будівництва					
Ім'я	Після	№	Важк.	Підп.	Дата
Розробив	Перевірив	ММ			
Модифікував	Затвердив	В.О.			
№	місяця				
Параметри ліній погашення кредиту "Анuitет"					КНУБА