

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями

Кафедра Землеустрою і кадастру

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

на тему:

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

Марголін Олександр Олександрович

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та
запобігання академічного плагіату

к.т.н., ст. викл. Литвиненко І.В. _____

Київ 2023 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями

Кафедра Землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
д.т.н., проф. Петраковська О. С.
“ ____ ” _____ 2023 р.

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

на тему:

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

Марголін Олександр Олександрович

Виконав: студент 2 курсу, групи ДВНм-22
Спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
Спеціалізація «Девелопмент нерухомості»
Марголін Олександр Олександрович
Керівник: д.т.н., проф. Петраковська О. С.

Ідентичність підтверджую

Київ 2023 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями
Кафедра: Землеустрою і кадастру
Освітній рівень: «Магістр за освітньо-професійною програмою»
Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня-професійна програма: Девелопмент нерухомості

ЗАТВЕРДЖУЮ
Декан факультету ГІСУТ

“ ___ ” _____ 20__ року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

Марголін Олександр Олександрович
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи

Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість А класу в м. Києві
затверджені наказом ректора КНУБА №2729/2 від «14» листопада 2023 року.

2. Керівник роботи д.т.н., проф. Петраковська О.С.

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

3. Строк подання студентом роботи до захисту «04» грудня 2023 року»

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Розділ 1. Нормативно-правове регулювання девелопменту офісної нерухомості в Україні.

Розділ 2. Аналіз тенденцій ринку офісної нерухомості України та світу.

Розділ 3. Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість класу А в м. Києві.

Розділ 4. Алгоритм реалізації девелоперського проекту з будівництва офісної будівлі класу А.

5. Графічний матеріал за розділами:

Розділ 1:

1.1. Ієрархія НПА в Україні. Поділ нормативно-правової бази в сфері девелопменту нерухомості на групи.

1.2. Перелік основних нормативних актів в сфері девелопменту

нерухомості.

Розділ 2. Аналіз тенденцій ринку офісної нерухомості України та світу.

2.1. Стан ринку офісної нерухомості м. Києва: загальні показники та структура попиту.

2.2. Тенденції розвитку офісної нерухомості в Україні та світі. Обсяги будівництва та введення в експлуатацію комерційної нерухомості в Україні

2.3. Розподіл офісної нерухомості м. Києва за класами: загальний обсяг та нове будівництво.

2.4. Класифікація та сертифікація офісної нерухомості в міжнародній практиці: класична класифікація та інші методи оцінювання та сертифікації будівель.

2.5. Класифікація офісної нерухомості на прикладі Польщі.

2.6. Класифікація офісної нерухомості в Україні.

Розділ 3. Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість класу А в м. Києві.

3.1. Ситуаційна схема розташування досліджуваних земельних ділянок.

3.2. Розташування земельних ділянок в планувальній структурі м. Києва.

3.3. Функціональне призначення територій розташування земельних ділянок.

3.4. Розташування ділянок в системі вулично-дорожньої мережі.

3.5. Планувальні обмеження земельних ділянок.

3.6. Обмеження в сфері культурної спадщини земельних ділянок.

3.7. Аналіз економічної складової земельних ділянок.

3.8. Критерії порівняння ефективності використання земельних ділянок.

3.9. Таблиця порівняння земельних ділянок з критеріями та результати такого порівняння.

Розділ 4. Алгоритм реалізації девелоперського проекту з будівництва офісної будівлі класу А.

4.1. Ілюстрація покрокового алгоритму реалізації девелоперського проекту з будівництва офісної будівлі класу А.

6. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	
3	Розробка розділу 1	
4	Розробка розділу 2	
5	Розробка розділу 3	
6	Розробка розділу 4	
7	Формулювання висновків	
8	Оформлення списку використаних джерел та додатків	
9	Попередній захист випускної роботи	

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

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

8. Дата видачі завдання «20» червня 2023 року

Завідувач кафедри _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

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

Студент _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary)		Марголіна Олександра Олександровича	
до атестаційної випускної роботи студента:			
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість А класу в м. Києві / Effectiveness determination of land plots use for Class A office real estate in Kyiv		
<i>Освітній ступінь</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>Спеціалізація</i>	Девелопмент нерухомості		
<i>Керівник</i>	д.т.н., проф. Петраковська О.С.		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>додатків</i>
	117	4	4
<i>Розділ 1</i>	<p>Нормативно-правове регулювання девелопменту офісної нерухомості в Україні. Проаналізована нормативно-правова база у сфері девелопменту нерухомості в Україні. Наведена загальна ієрархія нормативно-правових актів в системі права України. Виділено три основних групи законодавчих актів, що регулюють девелоперську діяльність: законодавство в сфері земельних відносин, законодавство в сфері будівництва, законодавство інших, дотичних до девелопменту нерухомості, галузей права. Виявлено основні нормативно-правові акти для кожної з груп та наведено їх основні положення. Окремо розглянуті нормативні акти технічного характеру: державні будівельні норми та стандарти, що регламентують питання розміщення, проектування та будівництво офісних будівель.</p>		
<i>Розділ 2</i>	<p>Аналіз тенденцій ринку офісної нерухомості України та світу. Досліджено стан ринку офісної нерухомості в Україні та м. Києві. Зокрема, досліджені державні статистичні дані станом на перше півріччя 2023 року щодо обсягів початку будівництва офісної нерухомості та обсягів її введення в експлуатацію. Опрацьовані аналітичні матеріали організацій у сфері дослідження нерухомості та встановлені базові показники щодо загальної площі офісних будівель в м. Києві, їх розподіл за класами, показники вакантності та вартості оренди за м². Також, наведені загальносвітові та</p>		

	<p>українські тенденції та тренди на ринку офісної нерухомості, зокрема такі, що пов'язані з пандемією та воєнним станом.</p> <p>Наведено підходи щодо класифікації офісної нерухомості у світі, також представлені різні підходи щодо сертифікації та стандартизації будівель. Окремо розглядається класифікація офісної нерухомості на прикладі Польщі – країни, що має схожу з українською структуру економіки та правову систему. Також наведені положення прийнятої в Україні класифікації офісних будівель 2004 року з рекомендаціями та доопрацюваннями, що були здійснені в 2014 та 2022 роках.</p>
<p><i>Розділ 3</i></p>	<p>Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість класу А в м. Києві. Виділено критерії порівняння земельних ділянок з метою їх ефективного використання для розміщення офісної будівлі класу А. Критерії поділено на три основні групи: містобудівні критерії («блакитні лінії», необхідність отримання дозволів та погоджень, цільове та функціональне призначення, оцінка максимально можливого будівельного об'єму та ін.), економічні критерії (нормативно-грошова оцінка земельних ділянок, величина податку на землю), критерії відповідно до класифікації офісної нерухомості (місцерозташування земельної ділянки, її площа, наявність соціально-побутової та торговельної інфраструктури та ін). Виконано узагальнене порівняння та зроблено висновок щодо ефективності використання досліджуваних земельних ділянок.</p>
<p><i>Розділ 4</i></p>	<p>Алгоритм реалізації девелоперського проекту з будівництва офісної будівлі класу А. Досліджено необхідні кроки для розміщення офісної будівлі класу А відповідно до законодавства України. Виділено основні етапи даного процесу: отримання вихідних даних, проектування та проходження експертизи проекту, отримання права на виконання будівельних робіт та будівництво об'єкта, введення об'єкта нерухомості в експлуатацію та реєстрація права власності на нього.</p>
<p><i>Висновки по роботі:</i></p>	<p>У результаті виконання роботи запропоновано методику визначення ефективності використання земельних ділянок під конкретно визначений об'єкт нерухомості – офісну будівлю класу А. Зокрема, запропоновано набір критеріїв за якими порівнюються земельні ділянки та приймається рішення щодо найефективнішого варіанту використання. Також на прикладі підбору земельних ділянок в м. Києві окреслено широкий спектр можливих обмежень, заборон та</p>

	можливостей у використанні земельних ресурсів відповідно до вимог законодавства та містобудівної документації.
<u>Ключові слова:</u> містобудування, будівництво, нерухомість, комерційна нерухомість, офісна нерухомість, класифікація офісної нерухомості, управління земельними ресурсами	
<u>Keywords:</u> construction, real estate, commercial real estate, office real estate, office real estate classification, land use	

Укладач: _____ /

Керівник: _____ /

« ___ » _____ 20__ р

ЗМІСТ

Вступ	11
Розділ 1. Нормативно-правове регулювання девелоппменту офісної нерухомості в Україні	14
1.1. Законодавство у сфері земельних відносин	16
1.2. Законодавство у сфері будівництва	21
1.3. Законодавство інших, дотичних до девелоппменту нерухомості, галузей права	25
1.4. Нормативні акти технічного характеру	27
Розділ 2. Аналіз тенденцій ринку офісної нерухомості України та світу	29
2.1. Офісна нерухомість України: нинішній стан та тенденції розвитку	30
2.2. Світові тенденції розвитку офісної нерухомості	38
2.3. Класифікація офісної нерухомості: міжнародний аспект	39
2.4. Класифікація офісної нерухомості в Україні	49
Розділ 3. Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість класу А в м. Києві	55
3.1. Опис та загальна характеристика земельних ділянок	56
3.2. Містобудівний аналіз земельних ділянок	60
3.3. Аналіз економічної складової порівняння земельних ділянок	77
3.4. Виконання порівняння та висновки	83
Розділ 4. Алгоритм реалізації девелоперського проекту з будівництва офісної будівлі класу А	92
4.1. Отримання вихідних даних для проектування об'єкта будівництва	92
4.2. Проектування, експертиза та затвердження проектної документації на будівництво	96

4.3. Отримання права на виконання будівельних робіт та їх виконання	99
4.4. Введення об'єкта в експлуатацію та державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна	101
Висновки	105
Список використаних джерел інформації	108
Додатки	114

ВСТУП

Тема роботи – Визначення ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість А класу в м. Києві, є актуальною та недостатньо дослідженою в сучасній науковій літературі. В умовах розвитку ринкової економіки в Україні та підвищення ділової активності збільшується інтерес інвесторів до розміщення та будівництва нових офісних будівель. В кожному такому випадку постає питання ефективності використання земельних ресурсів. На сьогодні ні українське законодавство, ні галузеві стандарти чи рекомендації не дають чіткої інструкції для замовників щодо визначення можливості та ефективності використання земельних ділянок з точки зору розміщення на них офісних будівель класу А. В кожному випадку існують набори параметрів: можливостей та заборон, які встановлюються законодавством, містобудівною документацією і задачею інвестора завжди є правильне їх визначення та оцінка з метою прийняття виваженого та усвідомленого управлінського рішення.

Вихідними даними для виконання роботи є чотири земельні ділянки в межах міста Києва, які мають різне місцезнаходження. Ділянки відібрані таким чином, щоб на прикладі продемонструвати різні фактори, що можуть впливати на прийняття рішення щодо їх використання для розміщення заданого об'єкта нерухомості. Це і планувальні обмеження і їх місцерозташування, вартість та ін. Вказаний підхід дозволяє продемонструвати весь той широкий спектр можливостей та заборон, які можуть виникнути перед інвестором в такому мегаполісі як місто Київ.

Метою виконання атестаційної випускної роботи є встановлення ефективності використання різних земельних ділянок під розміщення конкретно визначеного об'єкта будівництва. В нашому випадку це офісна будівля класу А в місті Києві.

Для реалізації дослідження та досягнення поставленої мети поставлено також окремі завдання, серед яких:

Аналіз нормативно-правової бази, яка регулює девелопмент офісної нерухомості в Україні. Для цього має бути досліджено законодавство різних галузей

вітчизняного права, його основні положення та вимоги. Саме законодавча регламентація може мати обмежуючий характер та впливати на господарську діяльність та управлінські рішення при виборі земельної ділянки для розміщення об'єкта будівництва.

З'ясування стану ринку офісної нерухомості та його тенденцій в Україні та світі. Дослідженню підлягають аналітичні та статистичні матеріали, що дозволяють сформулювати уявлення про стан ринку офісної нерухомості, його об'єм, тенденції та тренди розвитку.

Визначення підходів до класифікації офісної нерухомості в Україні та світі. Дане завдання є важливим етапом дослідження, адже дозволяє визначити, що таке «офісна будівля класу А» та які вимоги до неї ставляться. Оцінюються як загальні усталені міжнародні практики так і досліджуються конкретні класифікації на прикладах України та Польщі. Отримані результати, зокрема, використовуються для оцінки земельних ділянок з точки зору відповідності критеріям для досягнення класу А.

Здійснення порівняльного аналізу запропонованих земельних ділянок. Під час виконання цього завдання встановлюються необхідні критерії порівняння, які умовно поділяються на зовнішні та внутрішні. Визначаються сильні та слабкі сторони кожної земельної ділянки. Також, встановлюються фактори, що можуть ускладнити або унеможливити використання ділянки під заданий об'єкт нерухомості.

Встановлення алгоритму реалізації девелоперського проекту з розміщення офісної будівлі А класу. Враховуючи вимоги та порядок, що встановлений українським законодавством встановлюється порядок дій інвестора/замовника для реалізації отриманих результатів дослідження з визначення ефективності використання земельних ділянок та виведення на ринок нового об'єкта нерухомості.

Об'єктом дослідження є конкретні земельні ділянки в межах міста Києва, їх якісні і кількісні характеристики. Кожна з ділянок має своє місцезонашування,

набір властивостей, слабкі та сильні сторони, що робить їх неодноманітними та цікавими для порівняння з точки зору визначення ефективності використання.

Предметом дослідження є процес аналізу ефективності використання земельних ділянок під офісну нерухомість класу А. Будь-який девелоперський проект починається зі стадії задуму, де оцінюється можливість, доцільність, ефективність та привабливість його втілення в життя. Оцінка та обґрунтування вибору земельної ділянки в багатьох випадках є ключовим управлінським рішенням для будь-якого девелоперського проекту, тому і є цікавою для дослідження та вивчення.

Дослідження виконане в рамках атестаційної випускної роботи містить наукову новизну, що полягає в запропонованій методиці оцінки земельних ділянок з точки зору розміщення на них заданих об'єктів нерухомості. Зокрема, пропонується набір критеріїв за якими порівнюються земельні ділянки та приймається рішення. Також з української класифікації офісної нерухомості виокремлюються критерії, що безпосередньо пов'язані з земельною ділянкою та які впливають на присвоєння офісній будівлі класу А.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Девелопмент нерухомості, зокрема і офісної, є комплексним процесом, вимоги щодо якого містяться у великій кількості нормативно-правових та нормативних актах технічного характеру.

Якщо робити поділ нормативно-правових актів за галузями права – можливо зробити наступний умовний поділ: земельне право, містобудівне (будівельне) право, цивільне право, господарське право, екологічне право, право у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, адміністративне право, право у сфері житлово-комунальних послуг та інші. Коло нормативних актів є дійсно широким в даному питанні, але виходячи зі специфіки процесу девелопменту, вважаю, що доцільно розподілити усю нормативну базу на такі три основні групи:

- Законодавство у сфері земельних відносин;
- Законодавство у сфері будівництва;
- Законодавство інших, дотичних до девелопменту нерухомості, галузей права.

Окремо слід розглядати нормативні акти технічного характеру: стандарти, будівельні норми, обов'язкові до виконання правила.

Відповідно до Закону України «Про будівельні норми», будівельні норми - *нормативний акт технічного характеру*, що встановлює обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві [7]. Відповідно ж до Закону України «Про стандартизацію», стандарт - *нормативний документ*, заснований на консенсусі, прийнятий визнаним органом, що встановлює для загального і неодноразового використання правила, настанови або характеристики щодо діяльності чи її результатів, та спрямований на досягнення оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері [13].

Відповідно до статті 8 Закону України «Про правотворчу діяльність», *нормативно-правовий акт* - це офіційний документ, прийнятий (виданий) суб'єктом правотворчої діяльності в установленому Конституцією України та (або)

законом порядку у письмовій формі, який містить норму (норми) права і розрахований на неодноразову реалізацію. Нормою права, в свою чергу, є загальнообов'язкове формально визначене правило поведінки, що регулює суспільні відносини, яке охороняється і забезпечується державою [11].

Відповідно до статті 9 того ж Закону, *законодавство України* - це взаємопов'язана та упорядкована система *нормативно-правових актів* України і чинних міжнародних договорів.

Таким чином, розуміємо, що дані документи не є нормативно-правовими актами, а отже формально не можемо віднести їх до поняття *законодавство*, хоча розуміємо, що це є такою ж обов'язковою складовою системи нормативно-правового регулювання сфери девелопменту офісної нерухомості.

Також, вважаю, важливим усвідомлювати і ієрархічну побудову нормативно-правових актів в системі права України.

Законодавство України структурується від актів вищої юридичної сили до актів нижчої юридичної сили та ієрархічно побудоване наступним чином (перелік від актів вищої до нижчої юридичної сили):

1) *Конституція України - Основний Закон України;*

2) *Закони;*

3) *Підзаконні нормативно-правові акти:*

а) постанови Верховної Ради України, що містять норми права (далі - постанови Верховної Ради України);

б) укази Президента України, що містять норми права (далі - укази Президента України);

в) постанови Кабінету Міністрів України, що містять норми права;

г) накази міністерств, що містять норми права;

г) акти інших державних органів, що містять норми права;

д) постанови Верховної Ради Автономної Республіки Крим, постанови Ради міністрів Автономної Республіки Крим, накази міністерств Автономної Республіки Крим;

е) розпорядження голів місцевих державних адміністрацій, накази керівників структурних підрозділів місцевих державних адміністрацій, що містять норми права;

є) акти органів місцевого самоврядування, що містять норми права.

Закони в Україні приймаються у формі законів України та кодексів. Дані документи є рівними за юридичною силою, але при прийнятті законів, що розвивають положення кодексу у відповідній сфері, повинні дотримуватися основні принципи правового регулювання суспільних відносин, встановлені кодексом [11].

Також до системи джерел права в Україні віднесені і міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Відповідно до статті 9 Конституції України, чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України [1].

Розглянемо основні нормативні акти та їхні положення відповідно до запропонованого умовного поділу.

1.1. Законодавство у сфері земельних відносин

Земля і земельні ділянки зокрема є необхідним базисом для створення будь-якого об'єкта нерухомості. Галузь земельного права представлена однойменним кодексом а також низкою законів та підзаконних нормативно-правових актів.

Земельний кодекс України

Земельний кодекс є основним законодавчим актом у галузі земельного права. Відповідно до статті 4 Земельного кодексу України, завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель [2].

Важливими для девелопменту офісної нерухомості безперечно є розділи присвячені:

повноваженням органів державної влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження землями (глави 2 та 3 Розділу 1 Кодексу) – саме в цьому розділі

визначені повноваження органів щодо передачі земель державної та комунальної власності у власність або користування потенційному девелоперу. На сьогодні велика кількість земель, що розташовані у населених пунктах належать до власності територіальної громади а отже при наявності намірів щодо забудови та використання постане питання щодо звернення до відповідної місцевої ради, яка буде приймати відповідне рішення щодо формування/продажу/передачі в оренду земельних ділянок;

складу земель України, розподілу їх на категорії (Розділ 2 Кодексу).

Серед категорій, визначених Земельним кодексом – для розміщення об'єкту офісної нерухомості допускається лише на категорії земель житлової та громадської забудови. Відповідно до статті 38 Кодексу, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, *громадських будівель і споруд*, інших об'єктів загального користування.

При цьому, використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до комплексного плану просторового розвитку територій територіальних громад, генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм.

Також в даному розділі знаходяться надзвичайно важливі положення щодо встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки (стаття 20). В умовах обмеженості земельних ресурсів у населених пунктах, а особливо у столиці – місті Києві, яке є предметом розгляду в даній роботі, дуже важко знайти земельну ділянку з потрібним цільовим призначенням – частіше зустрічаються випадки перегляду способу використання земельних ресурсів, шляхом реконструкції об'єктів нерухомості, що на них розташовані, під більш сучасні та затребувані види використання, як-от для розміщення офісних будівель в нашому випадку. В такому разі необхідно змінювати цільове призначення земельної ділянки.

Важливо розуміти, що категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального

призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту. Тобто зміні цільового призначення має передувати відповідність і містобудівної документації відповідним намірам девелопера. Не рідкі випадки і необхідності першочергового внесення змін до генеральних планів населених пунктів, розробки детальних планів територій для подальшої можливості змінити цільове призначення земельної ділянки.

За загальними правилами земельного кодексу цільове призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється їх власниками, ділянок державної та комунальної форм власності – органами відповідно до повноважень;

правам на земельні ділянки (Розділ 3 Кодексу). Саме в цьому розділі міститься, наприклад, визначення поняття *земельна ділянка*. Відповідно до статті 79, це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Також цей розділ визначає правові титули на яких фізичні або юридичні особи можуть володіти землею. Якщо узагальнювати, це – право власності, право користування а також земельні сервітути. В свою чергу користування може бути оформлене відповідно до права на постійне користування, права оренди, емфітевзису, суперфіцію. Право суперфіцію є важливим в цьому плані, оскільки це є особливим видом користування земельною ділянкою, що надається для забудови (стаття 102¹ Кодексу).

Серед іншого, в Земельному кодексі присутні положення щодо охорони земель, гарантій прав на землю, правил добросусідства, вирішення земельних

спорів та відповідальності для власників та користувачів земельних ділянок та ін.

Закон України «Про землеустрій»

Даний Закон розкриває положення щодо землеустрою, основа яких закладена в Земельному кодексі України. Наприклад, саме в цьому законодавчому акті наведене поняття *цільового призначення земельної ділянки*. Відповідно до статті 1 Закону це допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення [10].

Під час здійснення девелоперського проекту питання землеустрою можуть виникнути під час процедури виділення земельної ділянки, зміни її цільового призначення (у деяких випадках), встановленні або відновленні меж земельної ділянки. Також землевпорядні роботи можуть знадобитись і при здійсненні поділу або об'єднання земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Також, у разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, обов'язковою складовою проекту є витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

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 [8].

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.

Порядок ведення державного земельного кадастру

Оскільки Закон України «Про державний земельний кадастр» не може містити в собі опис усіх технічних процедур та вимог до реєстраційних дій в земельному кадастрі, велику частину даних норм було викладено в підзаконному акті – Порядку ведення державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ № 1051 від 17 жовтня 2012 р.

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.

Землі громадської забудови виділені у підрозділ 3. Даний розділ містить вид цільового призначення *03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку*. Саме з таким цільовим призначенням має бути земельна ділянка для реалізації девелоперського проекту з будівництва офісної будівлі будь-якого класу.

Важливим є також і додаток 60 Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення

земельних ділянок. Як було зазначено вище, формування земельних ділянок, віднесення їх до категорій земель та встановлення цільового призначення має відбуватись суворо у відповідності із затвердженою містобудівною документацією, яка встановлює різні види функціонального призначення територій, визначає основні та супутні допустимі види використання.

Виконуючи контекстний пошук за нашим цільовим призначенням земельної ділянки 03.10 визначаємо на територіях з яким функціональним призначенням ми можемо сформувавши або змінити цільове для земельної ділянки з бажаною функцією.

За основним видом використання така земельна ділянка може бути сформована на територіях:

10201.0 території адміністративно-офісної забудови;

10201.3 території фінансових установ та офісної забудови;

10206.0 території багатофункціональних центрів.

За супутнім видом використання:

10201.2 території науково-дослідних, проектних та вишукувальних закладів;

20400.0 території інноваційних комплексів.

Також в Порядку ведення ДЗК описана структура кадастрового номера земельної ділянки та порядок його присвоєння.

У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється, а от у разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер [14].

1.2. Законодавство у сфері будівництва

На відміну від галузі земельного права в Україні, будівельне право не представлене єдиним кодифікованим актом – кодексом. Положення щодо містобудування та будівництва розосереджені в декількох законодавчих актах. Поряд з цим, на сьогодні відбувається розробка Містобудівного кодексу України, мета якого кодифікувати наявне будівельне законодавство [48].

Закон України «Про основи містобудування»

Даний Закон був прийнятий у 1992 році, на початку становлення незалежності України. Саме в цьому законі наведено поняття *містобудування* (містобудівної діяльності).

Цим Законом визначено основні напрями та повноваження у сфері містобудування, встановлює обов'язкові інститути для галузі, як наприклад інститут державного контролю та нагляду у будівництві тощо.

Проте, вказані положення деталізовані вже в інших законах, що не завжди відповідають положенням начебто основного, рамкового Закону «Про основи містобудування». Багато фахівців вважають, що даний Закон на сьогодні вже вичерпав свою актуальність, оскільки інші законодавчі акти перебрали на себе регулювання його сфери суспільних відносин. В той же час наявність декількох актів, що регулюють одні і ті ж відносини спричиняє лише колізії та прогалини у праві.

Закон України «Про архітектурну діяльність»

Даний Закон прийнято в 1999 році. Щодо девелоперського процесу даний Закон містить важливі положення щодо прав та обов'язків учасників будівництва – замовників, проектувальників, підрядників.

Також, вважаю, одним з найважливіших аспектів даного акту є питання прав інтелектуальної власності в архітектурній діяльності.

Відповідно до статті 30 Закону, майнові права на об'єкт архітектури як об'єкт авторського права, створений у зв'язку з виконанням трудового договору, належать працівникові, який створив цей об'єкт, та юридичній або фізичній особі, де або в якій він працює, спільно, якщо інше не встановлено договором.

В той же час, майнові права на об'єкт архітектури як об'єкт авторського права, створений за замовленням, належать творцеві цього об'єкта або замовникові спільно, якщо інше не встановлено договором.

Автор проекту твору архітектури, містобудування, садово-паркового мистецтва має виключне право на участь у подальшій його реалізації, якщо інше не передбачено договором, а також на внесення змін до не завершеного будівництвом

чи збудованого твору архітектури, містобудування, садово-паркового мистецтва у разі зміни його функціонального призначення чи реконструкції [6].

Також варто зазначити, що поряд з майновими правами існують і немайнові права авторів об'єктів архітектури. В даному випадку положення відсилають нас до Закону України «Про авторське право і суміжні права», де в статті 11 зазначено, що до особистих немайнових прав автора твору, зокрема, належить право вимагати збереження цілісності твору, протидіяти будь-якому перекрученню, спотворенню чи іншій зміні твору, у тому числі супроводження твору ілюстраціями, передмовами, післямовами, коментарями тощо без згоди автора [5].

Даний аспект має бути обов'язково врахований при реалізації девелоперського проекту та знайти відображення в договорі на розробку проектною документації.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Даний Закон є основним в галузі будівництва та містобудування в Україні. Саме тут розкриті вимоги щодо процедур отримання права на забудову, вимоги щодо проектною документації, проходження її експертизи. Також велика частина Закону присвячена міському плануванню та розробленню містобудівної документації, оскільки містобудівна документація є відправною точкою для ініціювання будь-якого будівельного проекту і саме там закладені можливі та допустимі види використання земельних ділянок.

Статтею 26 даного Закону визначено порядок забудови території, який досліджено в Розділі 4 цієї роботи.

Положення Закону вказують на те, що дозвільна процедура в будівництві та отримання права на виконання будівельних робіт нерозривно пов'язана із самим об'єктом, а саме з такою його характеристикою як клас наслідків (відповідальності).

Відповідно до статті 32, усі об'єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності):

- незначні наслідки - СС1;
- середні наслідки - СС2;

- значні наслідки - ССЗ [12].

Набуття права на виконання будівельних робіт на об'єктах СС1 здійснюється шляхом подання замовником *Повідомлення про початок виконання будівельних робіт*, а для об'єктів СС2, СС3 – шляхом отримання замовником *Дозволу на виконання будівельних робіт*.

Також варто зазначити, що існує перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Такий перелік затверджено Постановою КМУ від 7 червня 2017 р. № 406 «Про затвердження Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію». Даний перелік завжди доповнюється і змінюється, серед будівельних робіт, що там передбачені можна виділити такі:

роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування

заміна існуючих заповнень віконних, балконних та дверних прорізів;

розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності;

влаштування засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення до будинків, будівель, споруд будь-якого призначення;

знесення самочинно збудованих об'єктів за рішенням суду;

та інші [15].

Підзаконні акти у сфері будівництва

Акти, що розширюють положення Законів України в сфері будівництва представлені Постановами Кабінету Міністрів України та Наказами міністерств, насамперед Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України.

Серед основних:

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 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 девелоперських проектів.

Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560. Кожен проект має бути затверджений у встановленому порядку. Також у багатьох випадках знадобиться експертиза проекту. Усі вимоги щодо даних процедур описані в даному Порядку.

Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466. Даний документ містить вимоги до документів, що подаються для отримання дозвільних документів а також описують процедуру їх отримання.

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.

1.3. Законодавство інших, дотичних до девелопменту нерухомості, галузей права

Безперечно, складно в рамках однієї роботи викласти усю нормативну базу, що дотична до процесу девелопменту офісної нерухомості, тому зупинюсь на основних актах.

Повітряний кодекс України

Даний документ є важливим в питаннях висотності будівництва. Оскільки в м. Києві та його приміській зоні знаходяться декілька аеродромів (Жуляни, Бориспіль, Гостомель, ДП Антонов), для будівництва будівель може знадобитись погодження відповідних служб. На приаеродромній території запроваджується особливий порядок здійснення діяльності, яка може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження. До такої діяльності належить, зокрема, і *будівництво* [3].

Обмеження щодо висотних обмежень мають бути встановлені у містобудівній документації на місцевому рівні. Регулює дані питання підзаконний акт, що виданий на виконання Повітряного кодексу – Порядок визначення у містобудівних умовах та обмеженнях граничної висоти і планувальних обмежень забудови земельних ділянок на приаеродромній території та інформаційної взаємодії з цією метою, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2021 р. № 1427.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Питання державної реєстрації права власності побудованих об'єктів нерухомості здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 а також Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Також, варто зазначити, що відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на сьогодні реєструються не лише введені в експлуатацію побудовані об'єкти нерухомості. Державна реєстрація відбувається і на особливий вид речових прав - майбутні об'єкти нерухомого майна – неподільні та подільні.

Тобто, на етапі будівництва, при умові що замовник має всі необхідні дозвільні документи – він може зареєструвати право власності на майбутній об'єкт

нерухомого майна, після введення в експлуатацію якого він зможе зареєструвати право власності на повноцінний об'єкт нерухомості або його частину.

Закон України «Про охорону культурної спадщини»

Київ є історичним населеним місцем України [17]. В ньому, зокрема, зосереджено багато пам'яток архітектури та містобудування. Дані об'єкти культурної спадщини мають свої охоронні обмеження та режими використання та збереження. В більшості випадків при реалізації девелоперських проектів в таких населених пунктах необхідно отримувати дозволи та погодження органів охорони культурної спадщини.

Зокрема, відповідно до статті 6 Закону, орган охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації має повноваження щодо погодження відповідних програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони.

В свою чергу, Міністерство культури та інформаційної політики має повноваження щодо погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках національного значення, їх територіях, в історико-культурних заповідниках, на історико-культурних заповідних територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програм і проектів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини.

В даному випадку проектна документація подається до органу охорони, який має зробити висновок про те що будівництво відповідає режимам охорони оточуючих пам'яток та не завдасть їм шкоди.

1.4. Нормативні акти технічного характеру

Нормативні акти технічного характеру застосовуються безпосередньо у плануванні територій населених пунктів та розробці проектної документації на об'єкти будівництва.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» визначає основні вимоги щодо планування територій населених пунктів. Саме відповідно до цього ДБН розробляється містобудівна документація на місцевому рівні – генеральні плани, детальні плани територій.

Забудові територій громадської забудови присвячено розділ 6.2. ДБН. Так, відповідно до пункту 6.2.3 громадську забудову слід формувати у місцях найбільшої концентрації населення, що перебуває у денний час, – у межах центру міста та інших населених пунктів уздовж головних вулиць і площ. До складу громадських центрів планувальних зон, крім установ і організацій обслуговування, слід включати адміністративні, бізнес-центри, об'єкти транспортної інфраструктури (транспортно-пересадочні вузли, пішохідні зони, території зберігання транспортних засобів тощо), а також земельні ділянки, призначені для розташування житлових будинків [22].

ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» визначає вимоги до складу та змісту проектної документації на будівництво об'єктів. Проект може розроблятися в одну, дві або три стадії [21]. Детальніше процес розроблення проектної документації описано у Розділі 4.

Окремі, суто проектні вимоги до будівель містяться у ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення».

Відповідно до ДСТУ 8855:2019 Настанова щодо визначення класу наслідків (відповідальності) визначається клас наслідків об'єкта.

Як вже було встановлено, визначення класу наслідків є важливим етапом проектування/передпроектних робіт, оскільки від цього залежить подальша процедура отримання права на виконання будівельних робіт, обов'язковість експертизи проектної документації та інші аспекти процесу забудови.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ТА СВІТУ

Розглядаючи поняття офісної нерухомості необхідно спочатку визначитись з предметом дослідження. Нажаль законодавство України (в широкому розумінні) не дає відповіді на це питання. Якщо ми звернемося до основних ДБН, що регламентують проектування офісних будівель – ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», то вони визначають лише узагальнене поняття *громадських будівель і споруд* (до яких як різновид входять і офісні будівлі) – загальна назва будівель і приміщень, які призначені для розміщення закладів, підприємств, організацій, які надають послуги фізичним особам (населенню) або юридичним особам (громаді та державі) [23].

Також маємо згадку в Законі України «Про захист прав споживачів», відповідно до якого *офісне приміщення* – будь-яке приміщення (будівля тощо), в якому знаходиться суб'єкт господарювання або його філія, або його структурний підрозділ, або представництво [9].

Згадка про офісні будівлі є і в Податковому кодексі, де визначено, що *будівлі офісні* - будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей [4]. Дане визначення застосовується для цілей оподаткування податком на нерухоме майно.

В такому випадку доводиться звертатись до звичайного тлумачення даного поняття. Зазвичай те під чим ми розуміємо офісну будівлю, споруду, приміщення – прийнято узагальнено називати просто «офіс». Відповідно до Словника української мови СУМ-20, офіс – нежитлове приміщення, яке належить суб'єкту господарювання, де міститься його виконавчий орган і яке має певну адресу, через яку можна здійснювати поштовий зв'язок[49].

Офісну нерухомість виділяють із загальної категорії комерційної нерухомості поряд з торговельною нерухомістю, готельною нерухомістю, приміщеннями громадського харчування, нерухомістю сфери послуг та ін.

Таким чином, можемо умовно запропонувати власне визначення офісній нерухомості. Це будівлі, споруди, приміщення нежитлового призначення в яких здійснюється господарська діяльність не пов'язана з виробництвом.

2.1. Офісна нерухомість України: нинішній стан та тенденції розвитку

Вважається, що будівництво спеціалізованих бізнес будівель в Україні почалось у 2004-2005 роках як реакція та наслідок економічного зростання на початку двохтисячних, через декілька років після виходу на ринок торгівельно-розважальних центрів. Офіси і до цього існували в Україні, але розміщувались переважно вже в існуючих будівлях, функцію яких змінювали. Після світової фінансової кризи 2008 року даний сектор комерційної нерухомості отямився лише у 2011 році. Станом на 2015 рік відзначалось порівняно низька якість українських бізнес-центрів. Більшість можна було віднести лише до класу С (хоча девелопери часто наполягали на більш високому класі). Проте дана тенденція змінилась і на сьогодні офісні центри частіше за все будуються А або В класу [40].

Важливими чинниками, що вплинули на ринок офісної нерухомості м. Києва та України в останні роки є карантин викликаний пандемією COVID-19 у 2020-2021 рр. та початок війни у 2022 році.

Для опису стану ринку будь якого сектору економіки та економічного процесу доцільно використовувати статистичні показники. Наприклад державна статистика дає нам можливість зрозуміти обсяги будівництва офісної нерухомості.

Для порівняння візьмемо статистичні дані Держстату у 2021 році (останньому довоєнному році), у 2022 році та у першому півріччі 2023 року.

Державна служба статистики видає випуски офіційної статистики за напрямом *Будівництво*, окремо наводяться показники щодо «Загальної площі нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію» та «Загальної площі нежитлових будівель на початок будівництва».

У кожному випуску йде окремо розбивка нежитлових приміщень за видами: «готелі, ресторани та подібні будівлі», «будівлі торговельні», «офісні будівлі» та інші.

Дана статистика є корисною, але вона подається лише щодо всеукраїнських показників без окремих регіонів, що заважає аналізувати, наприклад, офісну нерухомість Києва окремо.

Щодо загальної площі офісних будівель на початок будівництва, то відповідно до даних державної статистики:

2021 рік – за період січень-грудень було почато будівництво 437 986 метрів квадратних офісних будівель (132 365 – за перше півріччя);

2022 рік – за період січень-грудень було почато будівництво 231 316 метрів квадратних офісних будівель (119 627– за перше півріччя);

2023 рік – перше півріччя (остання опублікована статистика на момент написання роботи) – 58 932 метрів квадратних офісних будівель (табл 2.1.) [50].

Таблиця 2.1.

Площі нежитлових будівель на початок будівництва на І-ше півріччя 2023 року

Загальна площа нежитлових будівель на початок будівництва за видами у 2023 році					
The total area of non-residential buildings at the start of building by type in 2023 ¹					
(m ² / m ²)					
	Січень-березень / January-March	Січень-червень / January-June	Січень-вересень / January-September	Січень-грудень / January-December	
Усього	427199	1137312			Total
у тому числі					including
готелі, ресторани та подібні будівлі	64473	87573			hotels and similar buildings
офісні будівлі	32594	58932			office buildings
будівлі торговельні	102033	310572			wholesale and retail trade buildings
будівлі транспорту та засобів зв'язку	4096	19013			traffic and communication buildings
будівлі промислові та склади	160753	441002			industrial buildings and warehouses
будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	18747	36506			public entertainment, education, hospital or institutional care buildings
будівлі нежитлові інші	44503	183714			other non-residential buildings

1 Дані наведено без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. / Data exclude the territories which are temporarily occupied by the russian federation and part of territories where the military actions are/were conducted.

Як бачимо – сповільнено початок будівництва нової офісної нерухомості. Причина об'єктивна – початок війни та бойових дій на території України 24.02.2022 року.

Схожа ситуація і щодо загальної площі офісних будівель зданої в експлуатацію. Відповідно до даних державної статистики:

2021 рік – за період січень-грудень було здано 344 765 метрів квадратних офісних будівель (90 671 – за перше півріччя);

2022 рік – за період січень-грудень було здано 264 142 метрів квадратних офісних будівель (78 042 – за перше півріччя);

2023 рік – перше півріччя – 90 864 метрів квадратних офісних будівель (табл. 2.2.) [51].

Площі нежитлових будівель введених в експлуатацію на І-ше півріччя 2023 року

Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2023 році ^{1,2}					
The total area of non-residential buildings, putting into service, by type in 2023 ^{1,2}					
(м2 / m2)					
	Січень–березень / January–March	Січень–червень / January–June	Січень–вересень / January–September	Січень–грудень / January–December	
Усього	602446	1126101			Total
у тому числі					including
готелі, ресторани та подібні будівлі	67533	94885			hotels and similar buildings
будівлі офісні	44838	90864			office buildings
будівлі торговельні	123298	214989			wholesale and retail trade buildings
будівлі транспорту та засобів зв'язку	9668	25346			traffic and communication buildings
будівлі промислові та склади	190189	439914			industrial buildings and warehouses
будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	22986	34868			public entertainment, education, hospital or institutional care buildings
будівлі нежитлові інші	143934	225235			other non-residential buildings
<small>1 Дані наведено без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. / Data exclude the territories which are temporarily occupied by the russian federation and part of territories where the military actions are/were conducted.</small>					
<small>2 З урахуванням загальної площі прийнятих в експлуатацію нежитлових будівель відповідно до Порядку (наказ Міністерства регіонального розвитку від 03.07.2018 № 158 (зі змінами)). / Including data on the total area of non-residential building put into service according to the Order (Decree № 158 (with changes) of July, 2018 of the Ministry of Region).</small>					

Проте бачимо, що у 2023 році за перше півріччя кількість зданої площі навіть трошки більше ніж за перше півріччя довоєнного 2021 року, що можна у комплексі з даними на початок будівництва оцінити як добудова початого у минулі роки будівництва. Статистика зданої площі має зменшитись у наступних період через зменшення початку нового будівництва у 2022-2023 рр.

Державна статистика є одним із джерел, що використовуються при аналізі ринку офісної нерухомості, але не єдиним і навряд чи самим достовірним. Стан ринку точніше описують спеціалізовані установи – галузеві організації, аналітичні центри, спілки ріелторів, спеціалізовані видання та ін.

Наприклад свої огляди Українського ринку готують такі міжнародні компанії як *Colliers* та *CBRE*. Також свої дослідження проводять *URE Club* (Український клуб нерухомості), видання *Property Times*, *CommercialProperty*, *Nerukhomi* та інші.

Важливим спостереженням є те, що частіше за все огляди та аналітичні матеріали стосуються конкретно ринку міста Києва. Також зустрічаються огляди інших великих міст, наприклад Одеси [41], проте домінуючими є дослідження пов'язані з діловим серцем України – столицею. Оскільки робота присвячена саме вибору ділянки у місті Києві – такі аналітичні матеріали стануть у нагоді для аналізу.

Також варто відмітити, що більша частина компаній, що готували матеріали щодо стану ринку офісної нерухомості призупинили свою роботу у 2022 році, тому

їх матеріали за підсумками 2021 року є останніми доступними для ознайомлення. Попри війну також є організації, що продовжили огляди у 2022 та 2023 роках, дані яких і були використані при написанні роботи.

Найбільш актуальним на сьогодні є матеріал від аналітичного центру *CBRE*, який випустив огляд офісної нерухомості м. Києва станом на перше півріччя 2023 року.

Аналітики центру *CBRE* оцінюють загальну пропозицію (кількість площ офісної нерухомості) у розмірі 2,22 млн. метрів квадратних [42]. Дещо інші оцінки щодо загальної пропозиції наводяться експертами компанії *Colliers*, які у своїй аналітичній роботі за підсумками 2021 року оцінюють загальну пропозицію Києва у 2,3 млн. метрів квадратних (для порівняння – 2,14 млн. у 2020 році, 1,99 млн. у 2019 році) [45].

Компанія *Aurora Development* взагалі надає дані, що відрізняються майже на 30% – за їх даними загальна кількість офісних площ становить 2,71 млн. метрів квадратних (за підсумками третього кварталу 2021 року) [35].

Таким чином, можемо оцінювати загальну площу офісних будівель у Києві між 2,22 млн. до 2,71 млн. метрів квадратних.

Компанії, що формують попит на офісну нерухомість розподіляються наступним чином:

За даними *Colliers*, попит розподілився наступним чином – основною категорією орендарів є ІТ компанії (51%), компанії, що надають професійні послуги (12%), *fmcg* (компанії, що реалізують товари масового споживання)(8%), освіта(8%), коворкінги (4%) та ін (рис. 2.1.).

Індустрії, що
формували попит
у 2021, %

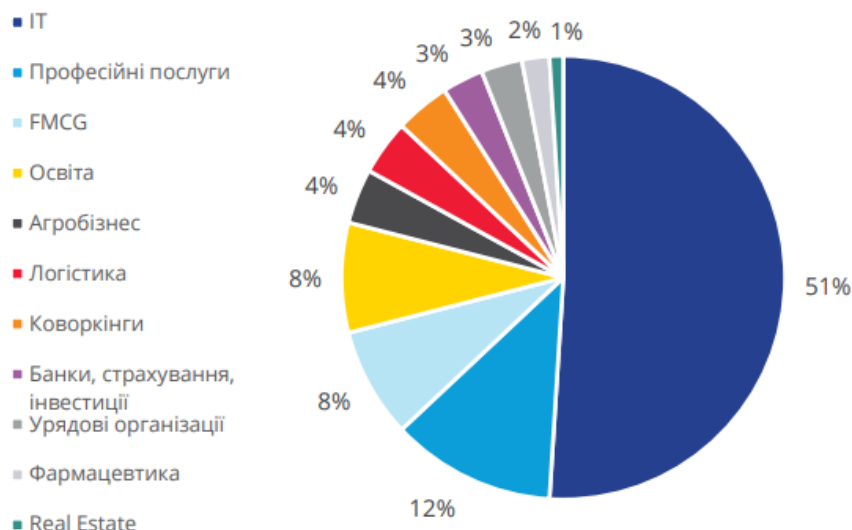


Рис. 2.1. Розподіл попиту на офісну нерухомість за даними Colliers

За даними ж компанії *CBRE*, попит розподілився наступним чином – основною категорією орендарів є IT компанії (48%), публічний сектор (25%), бізнес послуги (6%), fmcg (3%), освіта(8%), коворкінги (2%) та ін (рис 2.2.).



Рис. 2.2. Розподіл попиту на офісну нерухомість за даними CBRE Ukraine

Лише компанія *Aurora Development* надає розподіл усіх площ за класами офісної нерухомості, при чому використовуючи класифікацію А, В+, В, що не є загальноприйнятою на Українському ринку.

Відповідно до їх дослідження офісні будівлі класу А становлять 22%, класу В+ - 14%, класу В -64% (рис. 2.3.).

Клас А, В+, В

Ключові показники, Динаміка Q3 2020 Q3 2021	Кратка	А	В+	В
Обсяг пропозицій, ТИС. М КВ	3 квартал 2021 року	595,8	387,1	1736,4
	3 квартал 2020 року	533,2	347,7	1686,9
Нове будівництво, (введено в експлуатацію в 3 кв.) тис. м кв	3 квартал 2021 року	63,0	20,2	24,9
	3 квартал 2020 року	26,3	0,0	11,9
Рівень вакантності, %	3 квартал 2021 року	11,2	8,7	11,8
	3 квартал 2020 року	10,5	9,4	13,7
Хв. базова орендна ставка, \$ за кв. м на місяць	3 квартал 2021 року	15,0	15,0	4,0
	3 квартал 2020 року	20,0	17,0	6,0
Макс. базова орендна ставка, \$ за кв. м на місяць	3 квартал 2021 року	40,0	30,0	23,0
	3 квартал 2020 року	32,0	29,0	24,0
Середньозважена базова орендна ставка, \$ за кв. м на місяць	3 квартал 2021 року	22,0	15,7	13,1
	3 квартал 2020 року	22,4	19,7	13,4
Зростання орендних ставок по відношенню до 3 кв. 2020 р., %	3 квартал 2021 року	-1,7	-20,3	-4,4

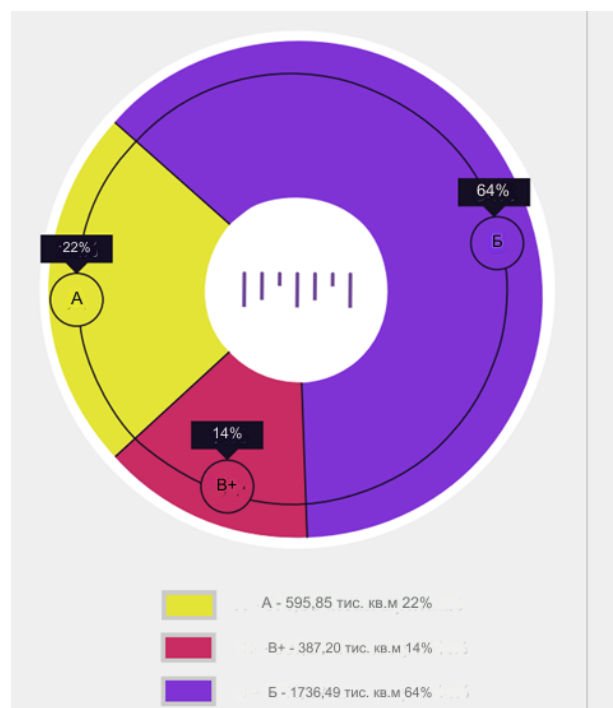


Рис. 2.3. Розподіл офісної нерухомості за класами від Aurora Development

При цьому, якщо брати нове будівництво, то частка офісних центрів, що будуються, класу А становить 33%, класу В+ - 40% і лише 27% для класу В(рис. 2.4.).

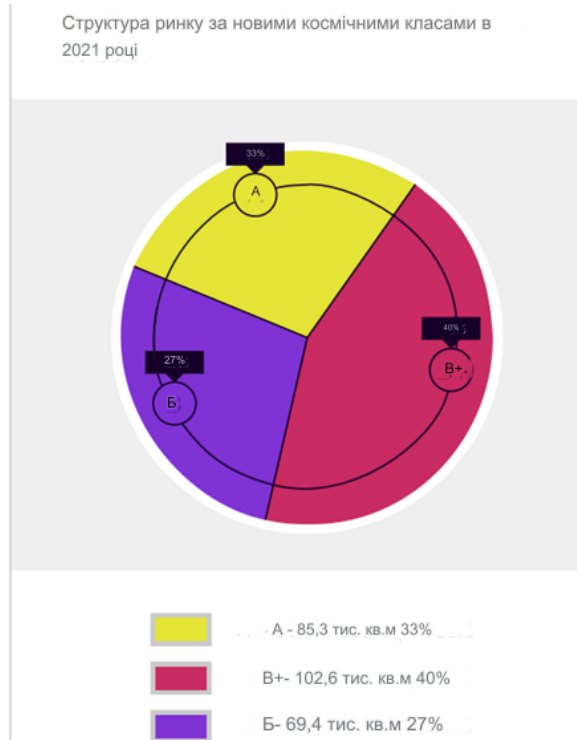
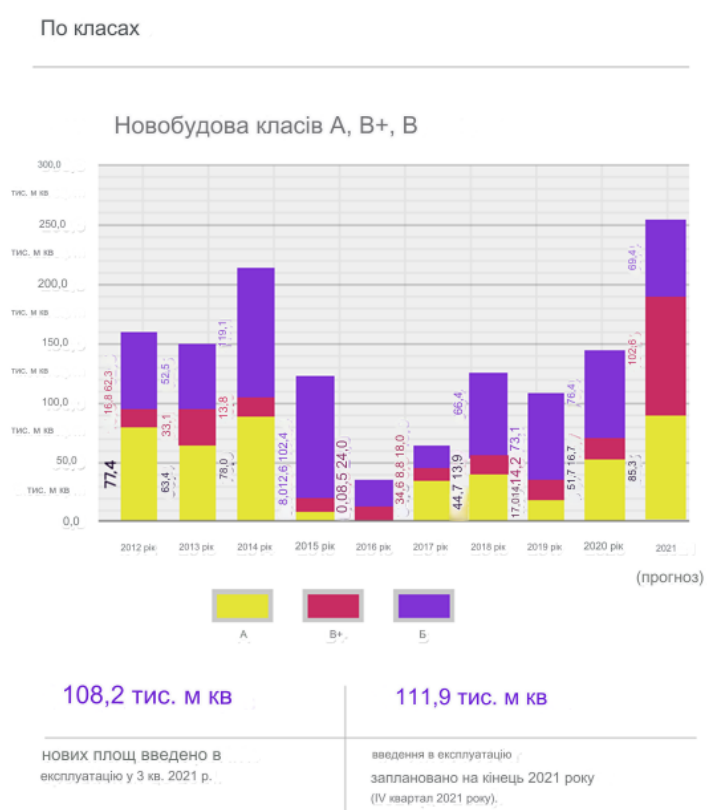


Рис. 2.4. Розподіл за класами нового будівництва від Aurora Development

Можемо допустити, що запропоновані даною компанією класи офісної нерухомості кореспондуються з більш звичними для ринку класами А, В та С, відповідно.

Орендні ставки на офісну нерухомість в Києві класу А та В у Києві коливаються в діапазоні \$18-26 за квадратний метр на місяць та \$8-18 відповідно. м²/місяць, оскільки не було зафіксовано нових великих угод оренди в цьому сегменті. Якщо порівнювати це з показниками 2021 року, то помітне зменшення ціни: у 2021 році за оренду одного квадратного метра в офісному центрі класу А необхідно було сплатити \$20-27 та \$14-19 за офісну нерухомість класу В.

Показник вакантності за підсумками першого півріччя 2023 року становить 26,4% (рис.2.5.), при цьому вакантність у різних класах різна: рівень вакантності в класі В (28%) залишається вищим, ніж в класі А (24%).

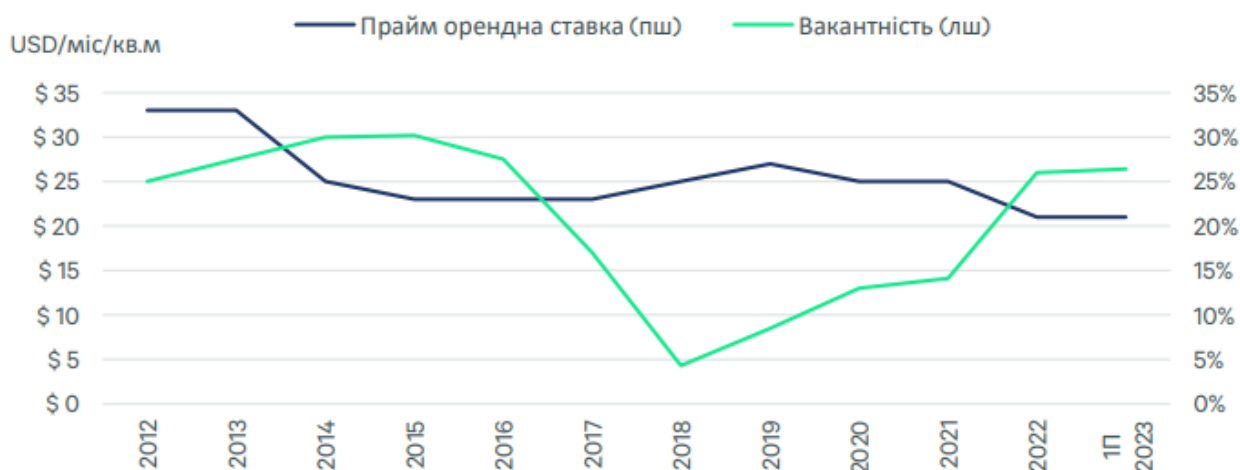


Рис. 2.5. Показники вакантності та вартості за даними Colliers

Тенденції розвитку офісної нерухомості в Україні

Поруч із загальносвітовими тенденціями та трендами щодо офісної нерухомості, які в повній мірі присутні і на нашому ринку в Україні є і власні особливості, враховуючу триваючу війну.

Облаштування укриттів та сховищ: Дана особливість вписується в загальносвітову тенденцію підвищення безпеки працюючих в офісах працівників, але враховуючи ракетні обстріли під час бойових дій все більше будівель створюють у своїх офісних приміщеннях укриття та безпечні приміщення. Такі

приміщення можуть обладнані і додатковими зручностями та засобами гігієни. Деякі власники влаштовують навіть і робочі простори, щоб працівники могли продовжувати наради, зустрічі та робочий процес під час тривалих повітряних тривог. Також це кореспондується з вимогами Київської міської військово-цивільної адміністрації, яка вимагає від роботодавців забезпечення безпеки працівників під час повітряних тривог та ракетних обстрілів. *«Сьогодні сховище в офісному комплексі – це справжній підземний коворкінг з повноцінними робочими місцями, під'єднаний до резервного живлення та забезпечений стабільним доступом до wi-fi. Наступним викликом стала загроза ймовірного «блекауту», що досі зберігається. Тому головна задача лендлордів сьогодні забезпечити повноцінне функціонування об'єкта за рахунок резервного живлення, стабільного інтернету, технічної води та додаткових сервісів для резидентів, що робить будівлю автономною. Таким чином сьогодні офіси — безпечна локація, де для працівників компаній створені всі умови для безперебійної ефективної роботи»* так про це висловлюється Олена Забужко, комерційний директор БФК *Gulliver* [47].

Резервне енергоживлення: Ракетні удари по енергетичній інфраструктурі, що відбувалися протягом осені-зими 2022-2023 рр. стали справжнім випробуванням для власників та орендарів офісної нерухомості. Планові та позапланові відключення змусили їх встановлювати системи резервного живлення – генератори, ємкі акумуляторні системи зберігання енергії. На сьогодні майже кожен бізнес-центр класу А та В має таке обладнання та готовий до проходження зимового періоду 2023-2023 років. Також багато офісних будівель виконували рекомендації Міністерства енергетики - обмежували споживання електроенергії загальних зон, зменшували загальну температуру будівлі, зверталися до орендарів із проханням розумного споживання задля зменшення навантаження на загальну енергосистему України.

Попри це, відмічається, що у бізнес-центрах зросла відвідуваність. *«Десь з осені 2022 року вона щодня збільшувалась, резиденти почали потроху повертатися до офісних приміщень. Під час зимових відключень електроенергії вона була максимальною. Резиденти часто приходили цілими сім'ями й навіть із*

домашніми улюбленицями.» - так коментувала дану тенденцію Вікторія Федорова, керуюча бізнес-центром *IQ business center* [47].

Багатофункціональність: На сучасному ринку комерційної нерухомості відзначається зростанням проєктів з багатьох функціями, які не лише виконують основну функцію, але також доповнюються елементами житлового, торгового, сервісного, розважального та готельного призначення. Загалом, розвиток сегменту офісної нерухомості передбачає створення комплексів із розгалуженою інфраструктурою, які поєднують офісні приміщення з комерційними зонами, спортивними комплексами та місцями для відпочинку. Прикладами є бізнес-парки Unit.City та NUVO Business Park в місті Києві.

Експерти з нерухомості вважають, що ймовірно, тенденція до зменшення кількості завершених проєктів буде тривати протягом 2023 року, і річний обсяг нової пропозиції ймовірно не перевищить 42 000 метрів квадратних. Прогнозується, що позитивні сигнали відновлення попиту, разом із зменшенням обсягу нової пропозиції, призведуть до зниження середньоринкової вакантності у другій половині 2023 року та в 2024 році. Ймовірно, зменшення вільних площ розпочнеться з офісних приміщень класу «А» та вищого класу «В».

2.2. Світові тенденції розвитку офісної нерухомості

Щодо світових тенденцій розвитку офісної нерухомості зарубіжні джерела визначають наступні [28, 32]:

Гібридні робочі моделі: У зв'язку з пандемією COVID-19 багато компаній почали розглядати гібридні моделі роботи, що включають віддалену роботу та відвідування офісу. Це впливає на вимоги до офісного простору та вимагає гнучкості в дизайні офісних приміщень та технологій, щоб підтримувати комунікацію і співпрацю в обох форматах.

Фокус на добробуті та зручностях співробітників: Організації стали приділяти більше уваги створенню зручних та дбайливих офісних середовищ для підвищення задоволеності та продуктивності співробітників.

Цифрова трансформація: Впровадження технологій для управління офісними будівлями, покращення систем безпеки та забезпечення безконтактного досвіду.

Енергоефективність: Світовою тенденцією у сфері будівництва, зокрема і в галузі офісної нерухомості є екологічне будівництво та екологічна експлуатація, зокрема енергетична ефективність.

Флекс-офіси та коворкінги: Розвиток флекс-офісів та коворкінг просторів, що пропонують гнучкіші умови оренди для компаній стає досить популярним в останні роки.

Розвиток технологічних центрів: Збільшення попиту на офіси у технологічних центрах та інноваційних кластерах.

Фокус на здоров'ї та безпеці: Після пандемії зріс інтерес до здоров'я та безпеки в офісних будинках, включаючи системи вентиляції та управління чистотою приміщень.

2.3. Класифікація офісної нерухомості: міжнародний аспект

В міжнародній практиці прийнято робити оцінку тій чи іншій будівлі з точки зору її, комфорту, інженерного обладнання, оздоблення тощо. Звичними вже стали поняття «бізнес-центр класу А», «офіс В класу». Проте незрозумілим залишається те, що насправді закладається в дані оцінки та які критерії висуваються для тих чи інших будівель, хто сертифікує та присвоює клас об'єкту офісної нерухомості?

Перше, що вдалося встановити, це те, що класифікація офісних будівель відрізняється залежно від ринку (країни). Тобто класифікуються будівлі як клас В або клас С відносно класу А на певному ринку. На сьогодні в світі не існує абсолютних загально визнаних стандартів для різних класифікацій офісних будівель, які були б затверджені якимось документом чи стандартом.

Різні організації прагнуть зробити систему класифікації менш суб'єктивною, включаючи BOMA International, CoStar і NAIOP.

Наприклад, BOMA International (Building Owners and Managers Association International), організація яка є флагманом у галузі комерційної нерухомості, що була заснована в 1907 році в США.

Дана організація найбільше відома своїми стандартами, які розроблені для офісної нерухомості (ANSI/BOMA Z65.1-2010), промислових будівель (ANSI/BOMA Z65.2-2012) та торгової нерухомості (ANSI/BOMA Z65.5-2010) [52].

За деякою інформацією, стандарти BOMA застосовувались навіть у Радянському Союзі, коли на початку 80-х деякі міжнародні організації розміщували свої представництва напередодні Олімпійських Ігор 1980 року.

Ці стандарти використовуються для вимірювання площі приміщень в офісних будівлях. Перший стандарт було затверджено Американським національним інститутом стандартів в 1916. З того часу він перевидавався та доповнювався. Останнім актуальним є версія від 2010 року, яка використовується і в Україні. Хоча даний стандарт і не є обов'язковим, проте є загальновизнаним серед девелоперів, ріелторів та клієнтів у галузі нерухомості.

Згідно стандарту BOMA, план будівлі поділяється на типи використовуваних приміщень: «орендарна площа», «допоміжна площа», «загальна площа поверхонь» та «вертикальні отвори»: вентиляційні камери, підйомники, сходові клітки, атрії та ін.

Попри це організація BOMA International не має чіткої класифікації офісних будівель та приміщень. Хоча і визначається, що є три класи такої нерухомості: А, В, С – але не дається чіткого переліку критеріїв для віднесення будівлі до того чи іншого класу.

Ці класи являють собою *суб'єктивну оцінку* якості будівель, яка вказує на конкурентоспроможність кожної будівлі залучати орендарів та користувачів. На своєму веб-сайті організація наголошує на тому, що будь-яка класифікація є продуктом суб'єктивної оцінки та основною її метою є сприяння обговоренню стандартизації на місцевих (окремих країн) ринках офісних приміщень [29].

BOMA визначає будівлі *класу А*, як найпрестижніші будівлі, що конкурують за першокласних офісних користувачів з орендною платою, вищою за середню для району розміщення. Будівлі такого класу мають високу якість оздоблення, найсучасніші інженерні та інформаційні системи, виняткову доступність.

Будівлі *класу В* такі, які конкурують за широке коло користувачів із середньою орендною платою для району розміщення. Оздоблення будівлі є достатньо хорошим для даної місцевості, а системи адекватні, але будівля не конкурує з класом А за такою ж ціною.

Будівлі *класу С* конкурують за орендарів, яким потрібен функціональний простір за орендною платою, нижчою від середньої для регіону [29].

Як бачимо така градація є дуже умовною, та головним критерієм тут є розмір орендної плати, на думку ВОМА.

Насправді, як в світовій практиці так і в Україні, класифікації офісної нерухомості розробляють галузеві організації, аналітичні центри та об'єднання ріелторів, девелоперів та спеціалістів у галузі будівництва та управління нерухомістю [31].

За загальною згодою, більшість експертів погоджуються з тим, що будівлі *класу А* це будівлі, що розташовані як в історичних будівлях так і в новобудовах, які пропонують першокласне розташування, першокласну технічну інфраструктуру, різноманітні послуги для орендарів. Зручності в офісних будівлях *класу А* включають, але не обмежуються такими властивостями та зручностями:

- управління та охорона будівлі і її території
- доступне для відвідування лобі
- наявність послуги консьєржа
- першокласні системи опалення, вентиляції та кондиціонування
- швидкий та надійний Wi-Fi та технологічна забезпеченість
- наявність критих гаражів та паркінгу
- спортзали та душові
- приватний простір на відкритому повітрі та/або на даху
- заклади харчування в будівлі
- центри тимчасового догляду за дітьми
- наявність топ-компаній у якості орендарів

Будівлі *класу В* також мають хороші, якщо не вражаючи, зручності. Безсумнівно, деякі з них були будівлями *класу А* 10-20 років тому, але з часом

втратили свій блиск. Часто інвестори купують будівлі класу В для реконструкції і відновлення статусу класу А. Природно, орендарі, як правило, мають нижчий дохід, і будинком може бракувати професійного менеджменту.

Орендарі таких будівель можуть очікувати достатню кількість відкритих паркомісць на території, посередню візуальну привабливість і функціональні системи HVAC. На жаль, технології в будівлі не передові, можливо, трохи застарілі.

Приміщення, позначені класом С, зазвичай мають вік понад 20 років із довгою історією попередніх орендарів. Ці об'єкти є функціональними просторами, які позбавлені додаткових «наворотів» і можуть бути знайдені в менш привабливих районах. Деякі об'єкти класу С потребують ремонту або повної реконструкції. З цих причин офісні приміщення класу С пропонуються за орендною ставкою нижче середньої [30].

Також є приклади урядового нормування класифікації офісної нерухомості. Наприклад, спеціальний адміністративний район Гонг-Конг, в якому сконцентровано більше 5 мільйонів квадратних метрів офісної нерухомості.

RV Department або Департамент рейтингу та оцінки Гонг-Конгу встановив інструкцію щодо віднесення тієї чи іншої будівлі до класів А, В, С. Показовим є такий критерій як місце розташування. Наприклад, будівля А класу може знаходитись виключно у ділових районах *Central*, *Admiralty*, або *Causeway Bay* [33].

Також є свої вимоги і в США, які встановлені GSA (General Services Administration), якою встановлені вимоги до офісних будівель урядових організацій.

Однією з особливостей останніх років є розробка альтернативних оцінок за різними критеріями, без звичної для ринку градації А, В, С.

Прикладом такої є сертифікація за системою *WELL* а також сертифікація екологічності будівництва *LEED*.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) – це система сертифікації та рейтингу, розроблена U.S. Green Building Council (USGBC), спрямована на оцінку стійкості та екологічної ефективності будівель.

LEED враховує різні аспекти сталого будівництва, такі як енергоспоживання, використання води, якість внутрішнього середовища, інновації та процеси.

Існує кілька категорій рейтингу *LEED*, включаючи нове будівництво (*LEED BD+C*), існуючі будинки (*LEED O+M*), комерційні інтер'єри (*LEED CI*), житлові будинки та інші.

Проекти набирають бали для виконання конкретних критеріїв. Залежно від кількості балів проект може отримати сертифікацію *LEED Platinum*, *Gold*, *Silver* або *Certified*.

Серед критеріїв, за якими проходить сертифікація за *LEED* виділяють наступні:

Енергоспоживання та енергоефективність: *LEED* звертає увагу на енергозберігаючі заходи, включаючи ефективність систем опалення, вентиляції та кондиціонування повітря (*HVAC*), використання енергозберігаючих матеріалів та технологій.

Використання води: Оцінюється ефективність використання води, включаючи методи збереження води, встановлення ефективних сантехнічних приладів та схеми повторного використання води.

Якість внутрішнього середовища: Приділяється увага факторам, що впливають на якість повітря всередині будівлі, включаючи вентиляцію, вибір матеріалів з низьким рівнем викидів та забезпечення комфортних умов для співробітників.

Інновації у дизайні: *LEED* заохочує інновації та покращення у сфері сталого будівництва, даючи додаткові бали за експериментальні підходи та передові технології.

Система *LEED* стала світовим стандартом для оцінки екологічної ефективності будівель, сприяючи розвитку стійкої архітектури та будівництва.

В Україні є будівлі, що сертифіковані за *LEED*, наприклад:

SHELL Kiev Office – *LEED Gold* (2013 р.)

NOX Kyiv – *LEED Silver* (2014 р.)

Unit.CITY (корпус В.12 та В9В10 Group Project) – LEED Silver (2019 р. та 2020 р. відповідно) [44].

Саме у 2020-2021 році спостерігався суттєвий ріст кількості сертифікованих будівель. Наразі (останні дані наводяться за 2022 рік) сумарна площа сертифікованих об'єктів в Україні становить приблизно 184 000 метрів квадратних [26].

Сертифікація *WELL* є стандартом для оцінки та підтримки якості здоров'я та добробуту людей, які працюють та проживають у різних типах будівель. *WELL* – це система, розроблена Міжнародною Громадською Корпорацією (IWBI), яка визначає конкретні параметри, щоб покращити якість оточуючого середовища та забезпечити здоровий стиль життя.

Основні аспекти сертифікації *WELL* включають:

Повітря: Забезпечення чистого та свіжого повітря шляхом ефективної вентиляції та фільтрації. Це може включати в себе контроль рівнів CO₂ та інші важливі аспекти повітряного середовища.

Вода: Забезпечення доступу до чистої та безпечної питної води. Врахування якості води та сприяння зменшенню використання пластикових пляшок.

Живлення: Заохочення здорового харчування та сприяння доступності збалансованих, вітамінізованих продуктів.

Світло: Оптимізація природного та штучного освітлення для забезпечення комфортних та здорових умов робочого та житлового простору.

Фізична активність: Створення сприятливих умов для фізичної активності та руху, включаючи наявність спортивних зон і зручних місць для відпочинку.

Комфорт: Створення комфортних умов роботи та проживання, враховуючи аспекти шуму, дизайну приміщень та інші фактори.

Розумний розпорядок дня: Забезпечення можливостей для навчання та розвитку, а також стимулювання психічного здоров'я та стресостійкості.

Елементи дизайну та іновацій: Впровадження новаторських рішень та технологій для покращення якості оточуючого середовища.

Сертифікація WELL може бути застосована до різних типів будівель, включаючи офіси, житлові приміщення, готелі, школи та інші об'єкти. Деякі будівлі мають бажання отримувати такі сертифікати для приваблення орендарів. Важливим аспектом є те, що в цьому стандарті оцінюються не як такі характеристики будівлі, а як ті чи інші елементи впливають на життєдіяльність людини в тих чи інших умовах[38].

Існує також сертифікація за системою *BREEM*. Досить часто її порівнюють з сертифікацією *LEED*. *BREEM* є системою, яку найчастіше обирають у Європі, оскільки вона заснована на європейських стандартах, які знайомі девелоперам, що працюють у Європі. З іншого боку, *LEED* вимагає відповідності американським стандартам – *ASHRAE* (Американське товариство інженерів з опалення, охолодження та кондиціонування повітря). Наприклад, у системі *LEED* бали нараховуються за наявність достатньої кількості паркувальних місць, тоді як *BREEM* нараховує бали за мінімізацію цієї кількості, відповідно до ідеї сталого розвитку та відходу від індивідуального автомобільного транспорту.

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (*BREEM*) — британська багатокритеріальна система оцінки будівель. Дана система є популярною у всій Європі, а у Великій Британії, з якої дана система походить, є необхідною для деяких інвестицій (наприклад, урядових відомств) [36].

Об'єкти оцінюються на основі конкретних критеріїв у десяти категоріях: вода, здоров'я та благополуччя, енергетика, транспорт, управління, інновації, матеріали, відходи, забруднення, землекористування та екологія.

У процесі сертифікації *BREEM* оцінювач зобов'язаний зареєструвати будівлю в системі, організувати зустрічі з проектною командою, інтерпретувати вимоги, заповнити документацію та вести діалог з системним оператором, тобто BRE Global.

BREEM має п'ять схем оцінки будівель та інвестицій:

Нове будівництво – новозбудовані будівлі;

In-Used – існуючі об'єкти, які експлуатуються не менше двох років;

Refurbishment & Fit-Out – ремонт та оздоблення;

Громади – містобудівні проекти;

Інфраструктура – інфраструктурні проекти.

В рамках огляду міжнародного досвіду, корисно також дослідити і досвід Польщі у класифікації офісної нерухомості, як країни-сусіда зі схожою правовою системою та структурою економіки.

У Польщі офіційно не визначено однозначних критеріїв для класифікації офісної нерухомості. Фахівці з нерухомості розробляють критерії для їх класифікації, беручи до уваги відповідні параметри, пов'язані з їх функціональним стандартом та привабливістю розташування. Це перший підхід, який відносить офісну нерухомість до найвищого класу, якщо вона розташована в центральній діловій частині міста і характеризується найвищими технічними стандартами. Клас будівлі знижується в міру віддалення від центру. Другий підхід є зовсім іншим.

Клас будівлі залежить від ряду характеристик, найважливішими з яких є характеристики технічного та якісного характеру, тоді як вплив місця розташування є менш важливим[34].

На ринку нерухомості Польщі виділяють три основні класи офісних будівель: А, В, С. Загалом, клас А означає, що офісна нерухомість відносно нова і побудована за найвищими стандартами. Будівля повинна мати сучасну архітектуру, високоякісні оздоблювальні матеріали та дуже швидкі комунікаційні системи. Вона повинна бути розташована в центрі міста [37].

Клас В означає, що при тому ж розташуванні об'єкт не відповідає певним критеріям, згаданим вище. Клас С - це застарілі, менш функціональні або технічно неякісні об'єкти нерухомості. Ці об'єкти розташовані в менш бажаних місцях.

Загальноприйнятою, хоча і не обов'язковою, є класифікація розроблена Варшавським дослідницьким форумом (WRF). Дана група складається з фахівців з дослідження ринку нерухомості з п'яти компаній (*CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, DTZ, Jones Lang LaSalle, Knight Frank i Colliers International*).

Дослідження за цим типом критеріїв найчастіше включають об'єкти нерухомості, розташовані у Варшаві. Це пов'язано з тим, що саме у Варшаві зосереджена найбільша пропозиція офісної нерухомості в Польщі. У Варшаві

знаходиться більша кількість офісної нерухомості в квадратних метрах, ніж у всіх регіональних міських центрах Польщі.

У Таблиці 2.3. наведено критерії якості, що розділені на 20 факторів. Будівля класу А повинна відповідати 17, будівля класу В - 15 і будівля класу С - 12 факторам з 20 перерахованих.

Критерій розташування поділено на три фактори: первинне розташування (діловий центр міста) - клас А, вторинне розташування - клас В і будь-яке інше розташування, що не належить до вищезгаданих, - клас С.

Таблиця 2.3.

Критерії якості класифікації офісної нерухомості Польщі

<i>Зовнішній вигляд будівлі</i>	<i>Використання простору</i>	<i>Технічне оснащення будівлі</i>	<i>Зручності та комфорт</i>	<i>Сталий розвиток</i>
будівля, що вирізняється своєю архітектурою та зовнішнім виглядом	гнучкі можливості організації простору	швидкісні ліфти	легкий доступ до додаткових послуг	стандарти захисту навколишнього середовища
	вестибюль/фойє	сучасна стеля та освітлення	природне освітлення та інсоляція	скорочення викидів CO2
	ефективне використання місць загального користування	якісна електропроводка	опалення, кондиціонування та вентиляція	
	послуги з паркування та обслуговування будівель	система менеджменту будівлі		
		місце для серверних кімнат, систем ДБЖ тощо		
		диверсифіковані джерела постачання		
		наявність технічного поверху		
		дизайн з достатньою міцністю підлоги		
		наявність достатніх потужностей електроенергії		

Поєднання вищезазначених критеріїв дозволяє виділити декілька класів, які використовуються серед фахівців у сфері нерухомості та її користувачів у Польщі (табл. 2.4.).

Таблиця 2.4.

Порядок зіставлення критеріїв та визначення класів офісної нерухомості в Польщі

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

2.4. Класифікація офісної нерухомості в Україні

У вітчизняній практиці класифікація офісної нерухомості базується на розробках Американської торгової палати (American Chamber of Commerce) 2004 року, яка презентувала своє бачення оцінки та критеріїв для офісних будівель, згідно якої офісні будівлі розділяють на декілька категорій. В порядку убутання «класності» це: «А», «В» і «С» (які відносяться до професійних офісних будівель) і низькі за якістю категорії: «D» і «E» [46].

Деякі девелопери зазначають класи А+, А-, В+ тощо, як деякі компромісні класи, коли проект не дотягує до того чи іншого класу нерухомості. Це виключно вітчизняне бачення міжнародно-прийнятої класифікації [39].

Також є відомості про спроби актуалізувати вказану класифікацію у 2014 (на базі платформи Європейської Бізнес Асоціації) та 2022 роках спільноту *URE club* (Український клуб нерухомості) за участі фахівців та організацій у сфері нерухомості [43].

Попри це, класифікація 2004 року до сих пір залишається орієнтиром на українському ринку нерухомості. Вважаю за необхідне навести її положення в повному обсязі та дослівно:

«Офіси класу А

Найпрестижніші приміщення, розташовуються в нових офісних комплексах і бізнес-центрах в центрі міста. Ці будівлі мають найвищий рівень сервісу: «розумні» будівлі, що передбачають повну оптимізацію і автоматизацію всіх систем життєзабезпечення, розгорнену інфраструктуру централізованого забезпечення орендарів оргтехнікою, оптико - волоконний зв'язок, ресепшн, конференц-зали, засоби побутового обслуговування і відпочинку. Будівлі забезпечені власними службами безпеки, управління і обслуговування та підземними стоянками, що охороняються. Даний клас передбачає сучасне вільне планування, дорогу обробку, підвісні стелі і багато що інше.

Офіси класу В

Це приміщення з майже такими ж характеристиками, що і офіси класу А. Вони можуть знаходитися в нових або в тільки що реконструйованих будівлях, що мають необхідні інженерні комунікації. У них може бути відсутньою центральна система кондиціонування. Ці офіси не настільки престижні і спектр пропонованих послуг не такий широкий - парковка, наприклад, найчастіше розташована на відкритому повітрі. До цього класу відносяться також офіси класу "А" після 5-7 років експлуатації, реконструйовані і переобладнані старовинні особняки, розташовані в центрі міста.

Офіси класу С

Це приміщення, орендовані зазвичай в НДІ або виробничого підприємства. Інколи їх називають "радянськими". Останній ремонт в них може бути зроблений більше 10 років тому з використанням матеріалів, що були у той час. У такому приміщенні зазвичай немає сучасного зв'язку, центрального кондиціонування, система вентиляції - звичайна, а туалетна кімната в коридорі. В основному це офісні будівлі, що недавно з'явилися, знаходяться не в центрі міста, але на перетині транспортних шляхів, поблизу станцій метро і основних радіальних магістралей.

Клас "С" передбачає досить скромний набір послуг: телефон, можливий вихід в Інтернет, мінімальні системи контролю і охорони

Офіси класу D

Офісні приміщення в будівлях із застарілими інженерними комунікаціями, дерев'яними перекриттями, відсутністю спеціалізованих служб життєзабезпечення. Як правило, такі приміщення потребують капремонту.

Офіси класу E

Приміщення в будівлях, не пристосованих для розміщення офісів і вимагаючих реконструкції. Це можуть бути переобладнані підвальні і напівпідвальні приміщення, квартири в житлових будівлях, інколи з окремим входом і автостоянкою на 2-4 машини. За умови вдалого розташування, ремонту європейського класу, оснащення якісними меблями і оргтехнікою такі офіси цілком можуть конкурувати з офісами вищого класу.

Як визначити, до якого класу відноситься будівля:

Клас А

Офісні будівлі класу А повинні відповідати 16-и пунктам вимог: 10-ти з обов'язкових і як мінімум 6-ти з додаткових.

Клас В

Офісні будівлі класу В повинні відповідати 13-и пунктам вимог, як мінімум 7 з яких мають бути в числі обов'язкових.

Клас С

Офісні будівлі класу С повинні відповідати 7-и пунктам вимог, як мінімум 5 з яких мають бути в числі обов'язкових.

10 обов'язкових вимог:

1. Місцезорозташування в центральному діловому районі міста або у рамках інших районів міста, поблизу до транспортних розв'язок.

2. Професійний менеджмент будівлі з прозорою системою бухгалтерського обліку і системою "відкритої книги" для обліку експлуатаційних витрат, їх розподілу і відшкодування.

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

10 додаткових вимог:

1. Вихід фасаду будівлі на вулицю (помітне фронтальне розташування на вулиці).
2. Раціональна відстань між вікнами, при якій не менше 95% використовуваних площ знаходяться в межах 10 м від джерела природного освітлення (вікна або атріума).
3. Мінімальна площа поверху - 500 кв. м
4. Середня відстань між зовнішньою стіною і внутрішньою межею використовуваних площ не повинна перевищувати 10 м.

5. Забезпечення підключення комунікаційних систем в будь-якому місці завдяки фальшпідлоги, комунікаційним каналам під підлогою або коробам по периметру приміщень.

6. Середній час очікування ліфта в годину пік не більше 30 сек. (з моменту виклику).

7. Розташування поблизу станцій метро або зупинки транспорту.

8. Точки громадського харчування для співробітників всередині будівлі або на близькій відстані від будівлі.

9. Допустиме навантаження на підлогу - 450 кг/кв. м.

10. Освітлення офісних приміщень - не менше 400 люкс на рівні робочої поверхні.»[39].

Що стосується визначення меж «центрального ділового району» міста Києва, то варто зазначити наступне. У своїй аналітичній роботі «Офісна нерухомість: підсумки 2021» аналітична компанія *Colliers* визначає центральний діловий район в межах Жилинської, Аноновича, Ділової, Великої Васильківської, Еспланадної, Мечникова, Кловського узвозу, Грушевського, Трьохсвятительської, Володимирської, Великої Житомирської та Бульварно-Кудрявської (рис. 2.6.).

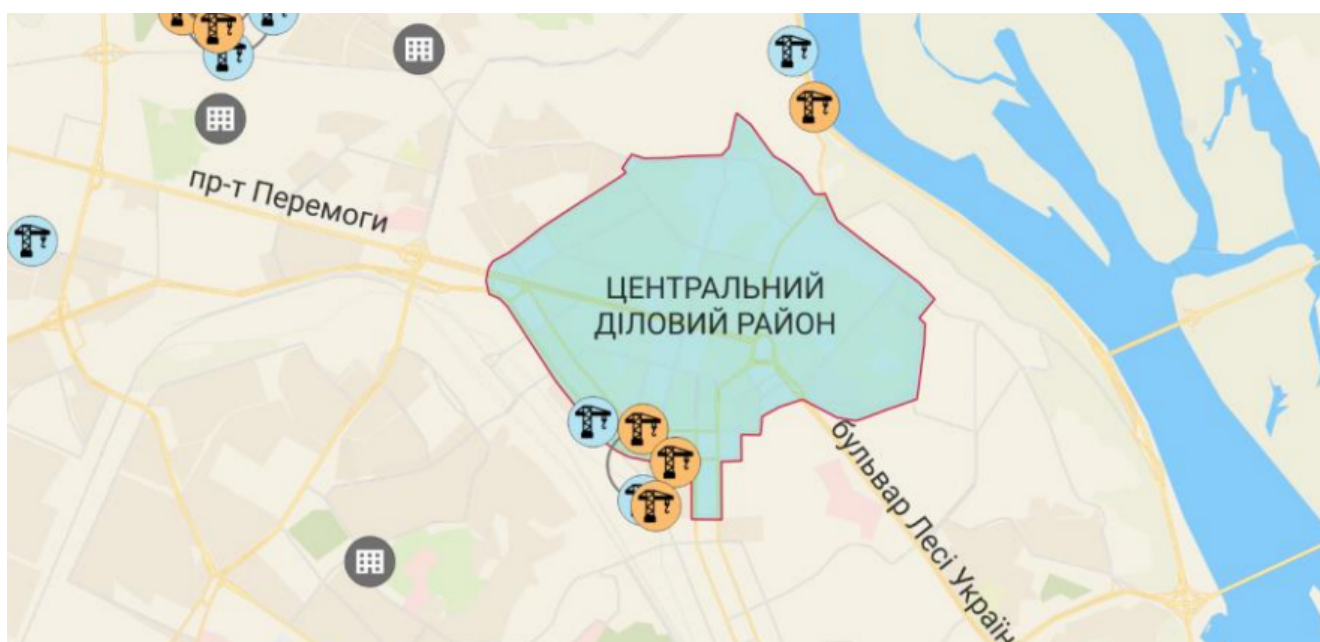


Рис. 2.6. Розташування центрального ділового центру м. Києва за даними Colliers

При цьому, на презентації оновленої класифікації офісної нерухомості в 2022 році, було зазначено, що межі CBD (центрального ділового району) було розширено, та нові межі пролягають вул. Бульварно-Кудрявською, Жилианською, Короленківською, Коновальця, Алмазова, Парковою дорогою, Петрівською алеєю..

Хоча при цьому вказується на те, що автори класифікації відійшли від критерію, що об'єкти класу А можуть розташовуватися лише в CBD. Натомість критерії розташування було розділено на три: близькість до метро, розвинута соціально-побутова та торговельна інфраструктура, якість транспортної розв'язки.

Також серед нових вимог, що були презентовані у 2022 році, з'явився новий критерій «екологічна ефективність». При цьому для наявних об'єктів дано час, щоб модернізуватися, а новим правильно розробити проектну документацію на будівництво. Це обов'язковий критерій для класу А з 2025 року, для будівель класу В він рекомендаційним [27].

РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ОФІСНУ НЕРУХОМІСТЬ КЛАСУ А В М. КИЄВІ

Девелопмент нерухомості – процес, що складається з декількох послідовних та паралельних етапів. Одним з них є етап формування задуму. Саме на цьому етапі здійснюється підбір та оцінка земельних ділянок під потенційний об'єкт майбутньої нерухомості. У нашому випадку поставлена задача підбору та порівняння земельних ділянок для будівництва офісної будівлі класу А. Як було встановлено, вимоги до класу А становлять більшість умов щодо проектування саме будівлі, її інженерного оснащення, дизайну та характеристик.

До земельних ділянок, як таких вимоги не ставляться. Вважаю за доцільне серед критеріїв, що визначені класифікацією, виділити критерії, що стосуються земельної ділянки наступні:

1. Місце розташування земельної ділянки в центральному діловому районі (CBD) (необов'язковий);
2. Наявність зручної транспортної розв'язки;
3. Розвинута соціально-побутова та торговельна інфраструктура навколо ділянки;
4. Площа ділянки, що дозволяє розмістити будівлю з мінімальною площею поверху - 500 квадратних метри;
5. Розташування поблизу станцій метро або зупинки транспорту;
6. Вихід фасаду будівлі на вулицю (помітне фронтальне розташування на вулиці).

На додаток до даних критеріїв згідно прийнятній в Україні класифікації, порівняння ділянок також виконано за двома основними аспектами: *містобудівним* та *економічним*.

В першій частині досліджені містобудівні умови та планувальні обмеження, в тому числі у сфері охорони культурної спадщини. Для кожної з ділянок окреслені параметри щодо забудови, в тому числі можлива максимальна висотність та площа

забудови, виходячи з яких можливо розрахувати потенційний будівельний об'єм офісних будівель.

В другій частині розраховано економічне навантаження зі сплати земельного податку/орендної плати за земельну ділянку, що буде також одним з критеріїв загального порівняння земельних ділянок між собою.

Результати отриманих досліджень будуть внесені до узагальненої порівняльної таблиці поряд з іншими вимогами, що ставляться відповідно до кваліфікаційних вимог класу А. З урахуванням всього рейтингово співставлено досліджувані ділянки та прийнято рішення про найкращий варіант для забудови.

3.1. Опис та загальна характеристика земельних ділянок

Для дослідження та порівняння були надані наступні земельні ділянки в різних, наближених до центра, місцях міста Києва. Враховуючи заходи правового режиму воєнного стану та публічну недоступність, інформація щодо характеристик земельних ділянок була отримана з Державного земельного кадастру шляхом запиту та формування витягів про інформацію ДЗК про право власності та речові права на земельну ділянку (додатки 1-4).

Ділянка 3

8000000000:82:099:0030 – проспект Науки, 94/5 – 0,3938 га (рис. 3.3.)

Форма власності – не визначено

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови

Цільове призначення - 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (додаток 3).

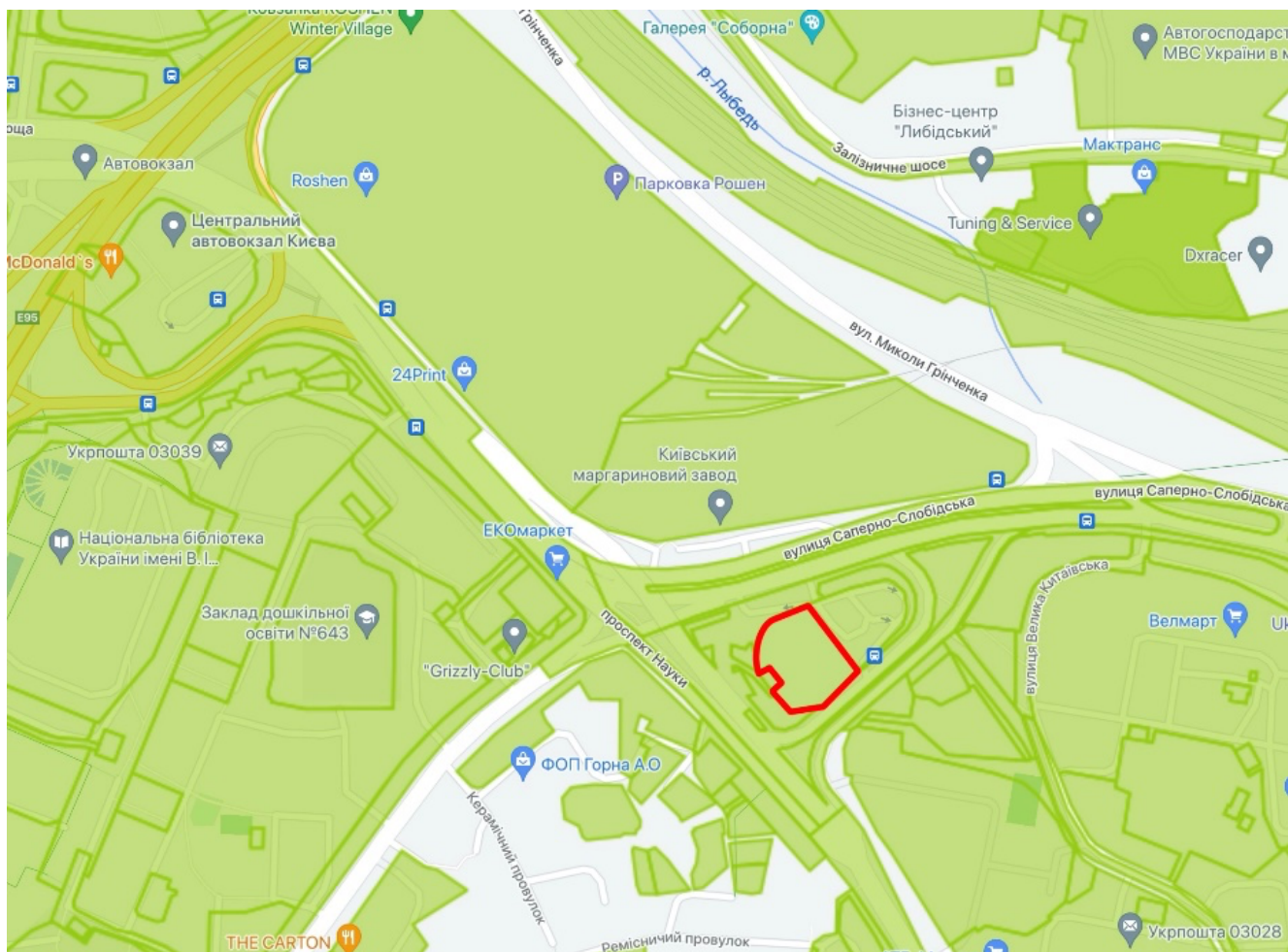


Рис. 3.3. Місцезорозташування Ділянки 3 на кадастровій карті

Ділянка 4

8000000000:79:077:0024 – проспект Лобановського, 119 – 0,4143 га (рис. 3.4.)

Форма власності – інформація відсутня

Категорія земель – інформація відсутня

Цільове призначення – інформація відсутня (додаток 4)

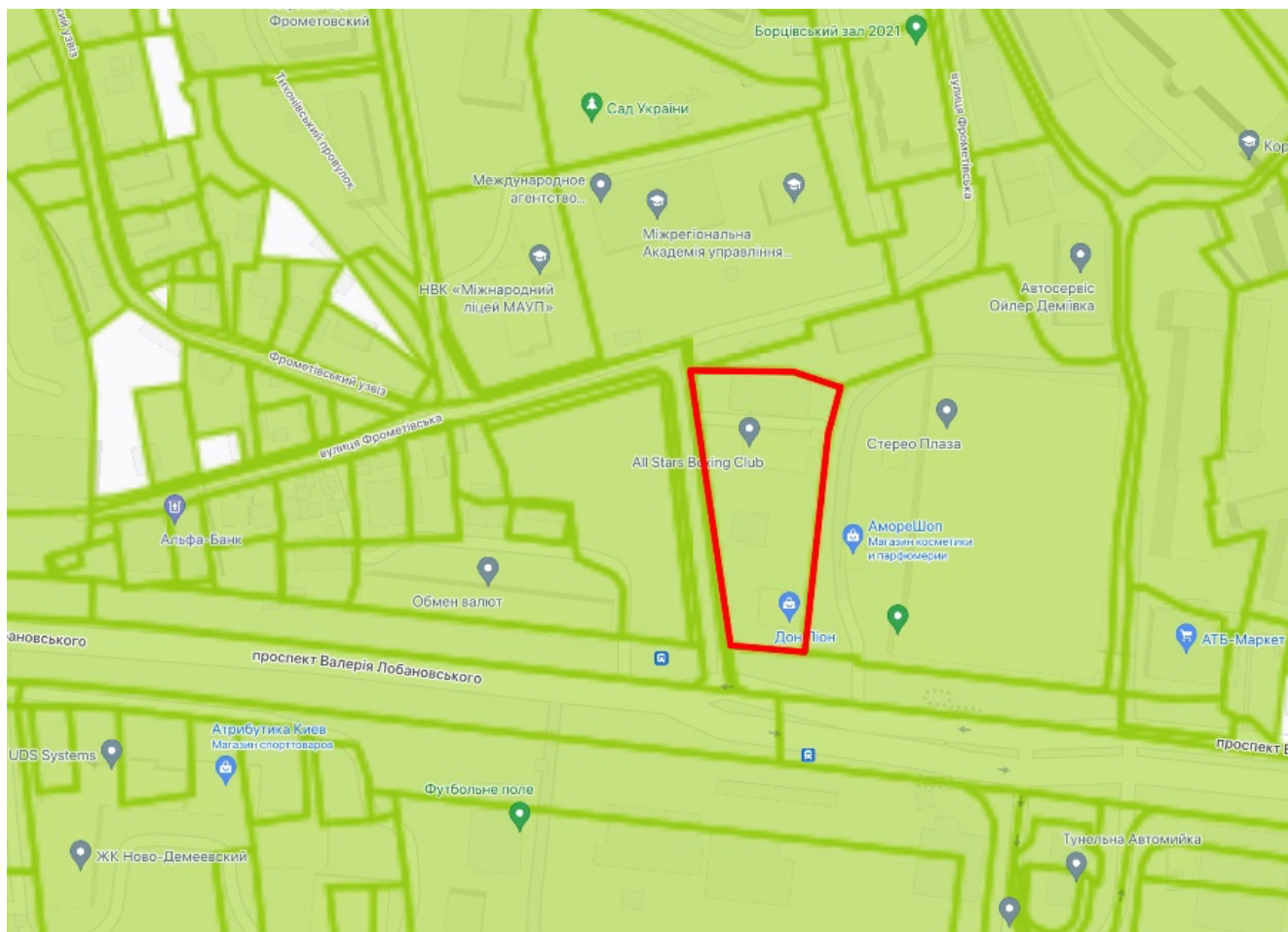


Рис. 3.4. Місцезорташування Ділянки 4 на кадастровій карті

3.2. Містобудівний аналіз земельних ділянок

Ділянка 1

Ділянка 1 розташована в Подільському районі м. Києва на перехресті вулиць Набережно-Хрещатицька та Ярославська.

Відповідно до планувальної структури міста Києва, квартал входить до Центральної планувальної зони, ядра загальноміського центру багатофункціонального призначення. Квартал знаходиться в умовному планувальному утворенні 1.016 Поділ (рис. 3.5.).

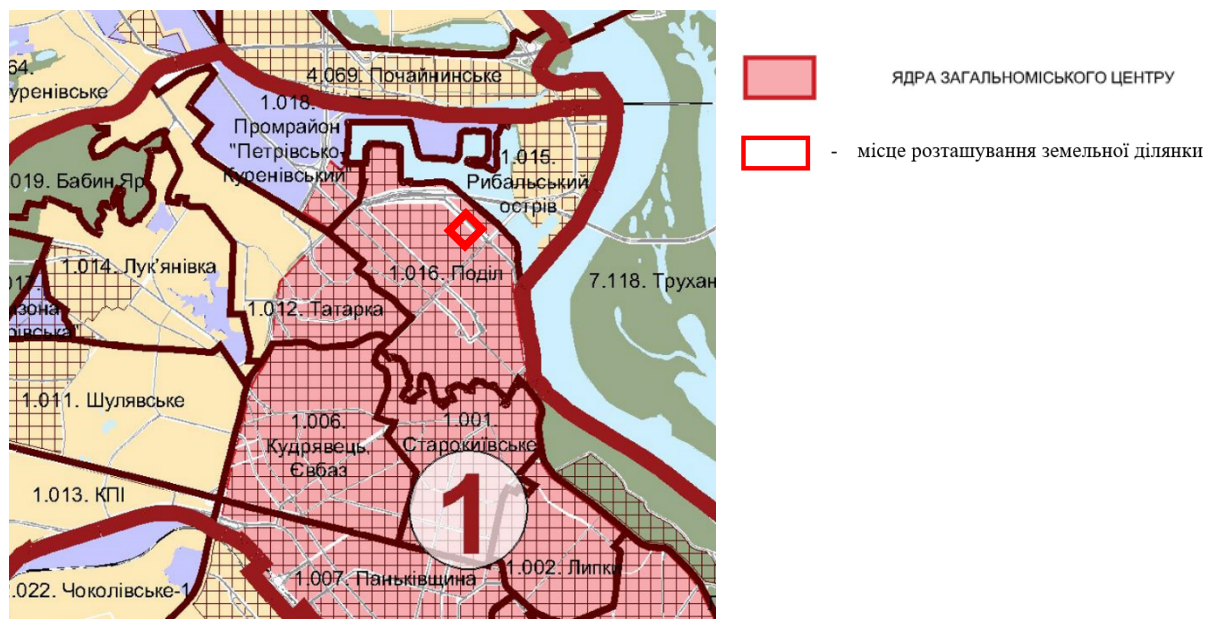


Рис. 3.5. Викопіювання з креслення Планувальна структура міста Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 1

За функціональним призначенням земельна ділянка входить до території громадської забудови (рис. 3.6.).

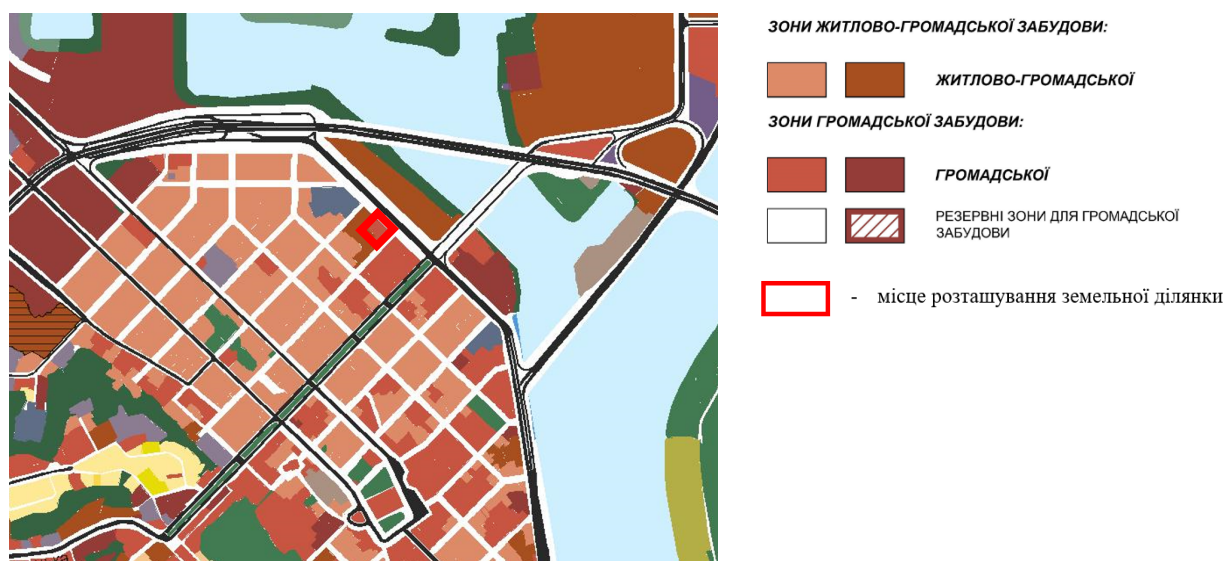


Рис. 3.6. Викопіювання з креслення Схема функціонального зонування території Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 1

Відповідно до розділу Магістрально-вулична мережа Генерального плану м. Києва, вулиця Набережно-Хрещатицька, до якої прилягає земельна ділянка з півночі, є магістральною вулицею загальноміського значення, вулиця Ярославська відноситься до вулиць місцевого значення (житлові) (рис. 3.7.).

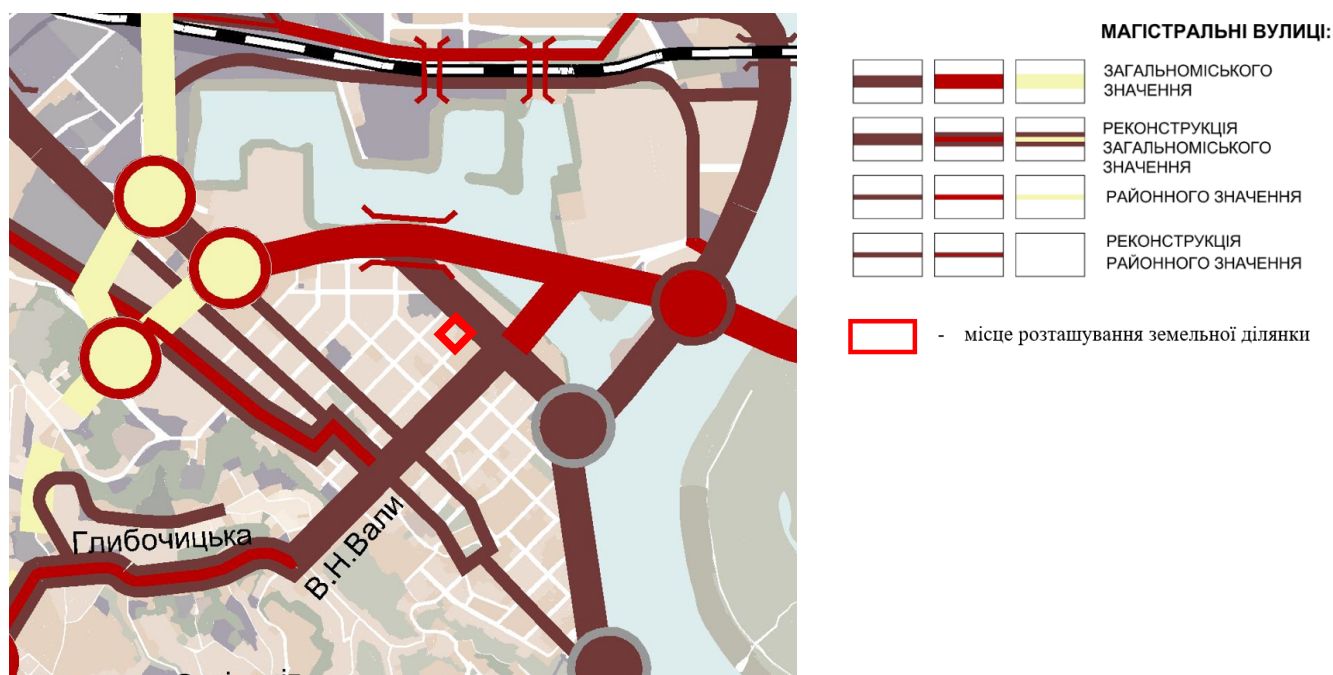


Рис. 3.7.Викопіювання з креслення Магістральна вулично-дорожня мережа Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 1

Відповідно до містобудівної документації, щодо *Ділянки 1* наявні наступні планувальні обмеження:

Відповідно до Плану існуючих планувальних обмежень в складі Генерального плану м. Києва, ділянка потрапляє до зони регламентованого обмеженого використання території – санітарно-захисної зони від промислових та комуально-складських об'єктів. Натомість, на кресленні Схема проектних планувальних обмежень Генерального плану дана санітарно-захисна зона (СЗЗ від виробничних цехів підприємства ПАТ «КиївХліб», що розташоване на території суміжного кварталу) зменшується та вже не зачіпає досліджувану земельну ділянку, а санітарно-захисна зона від залізниці взагалі скасовується(рис. 3.8.).

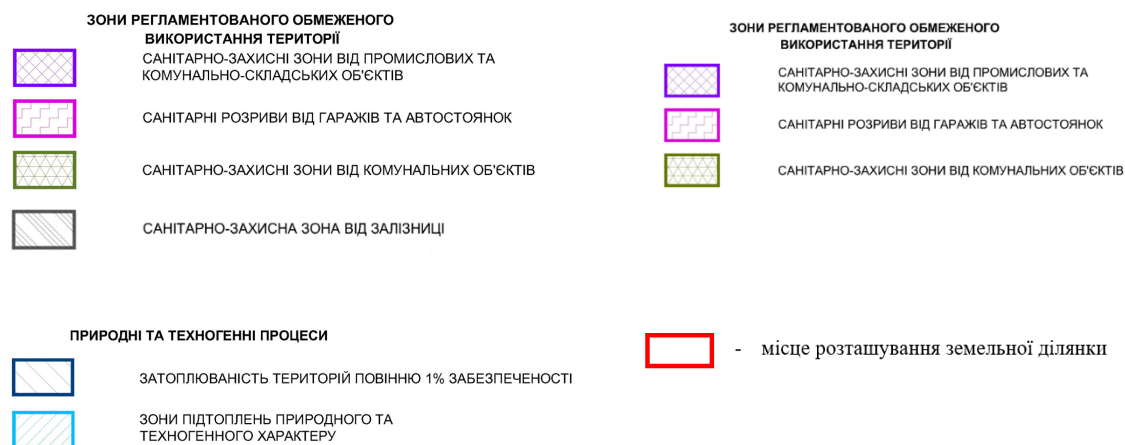
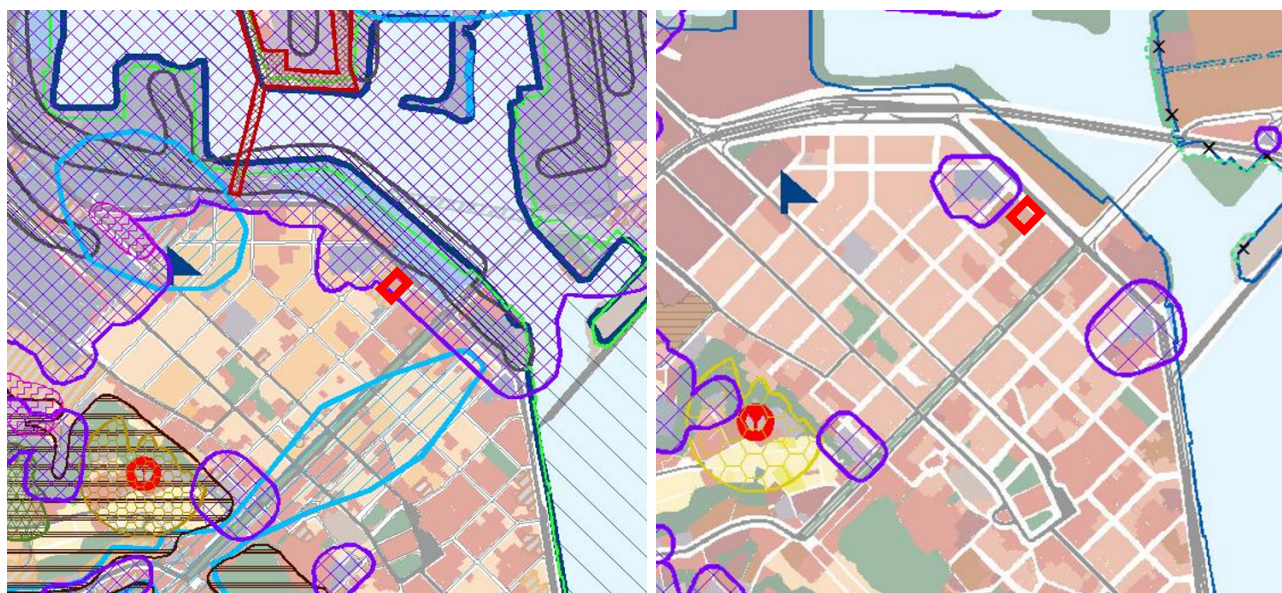


Рис. 3.8. Викопіювання з креслення План існуючих планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 1

Наявні планувальні обмеження в сфері охорони культурної спадщини. Земельна ділянка потрапляє до центрального Історичного ареалу м. Києва відповідно до погодженого листом МКІП №875/6.11.1 від 28.07.2021 року Історико-архітектурного опорного плану м. Києва у складі Генерального плану м. Києва (рис. 3.9.).

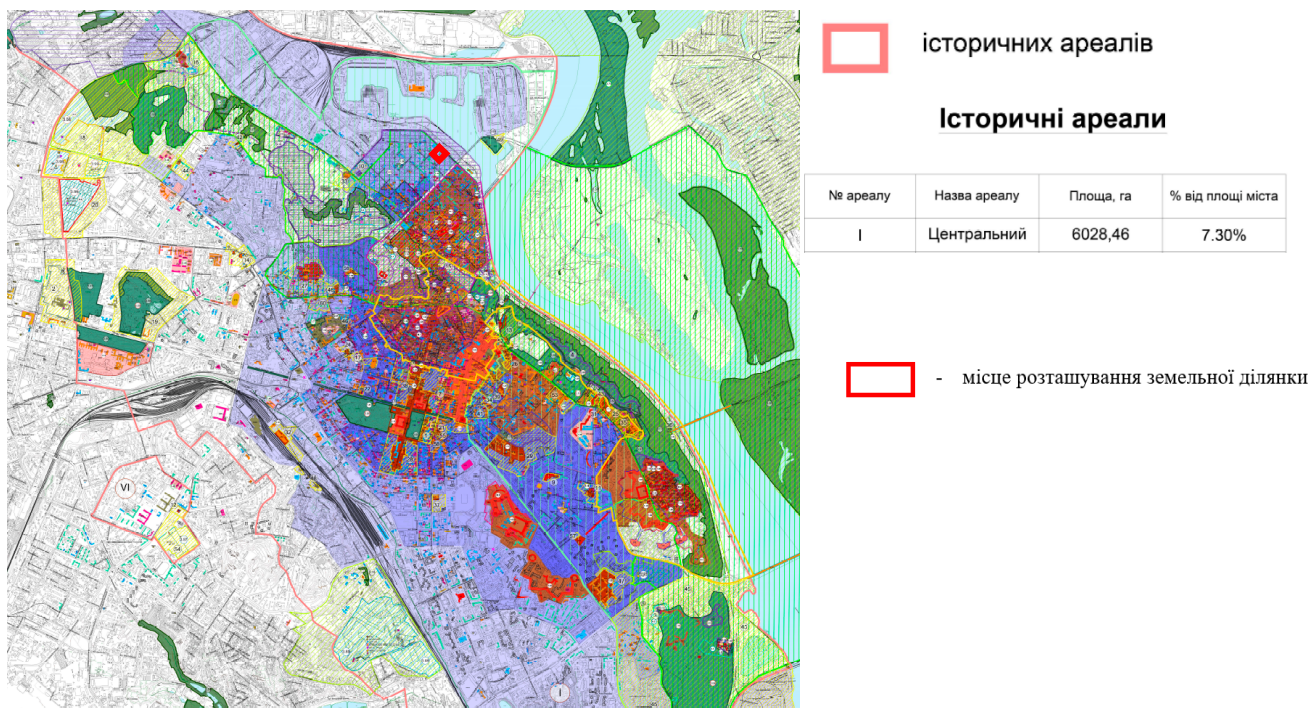


Рис. 3.9. Викопіювання з Основного креслення Історико-архітектурного опорного плану

Квартал потрапляє до Зони регулювання забудови II категорії. Також повністю знаходиться на території пам'ятки археології місцевого значення Культурний шар Подолу IX-XVIII ст. та археологічної охоронної зони, затвердженої рішенням Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 №920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м. Києві» (рис. 3.10.).

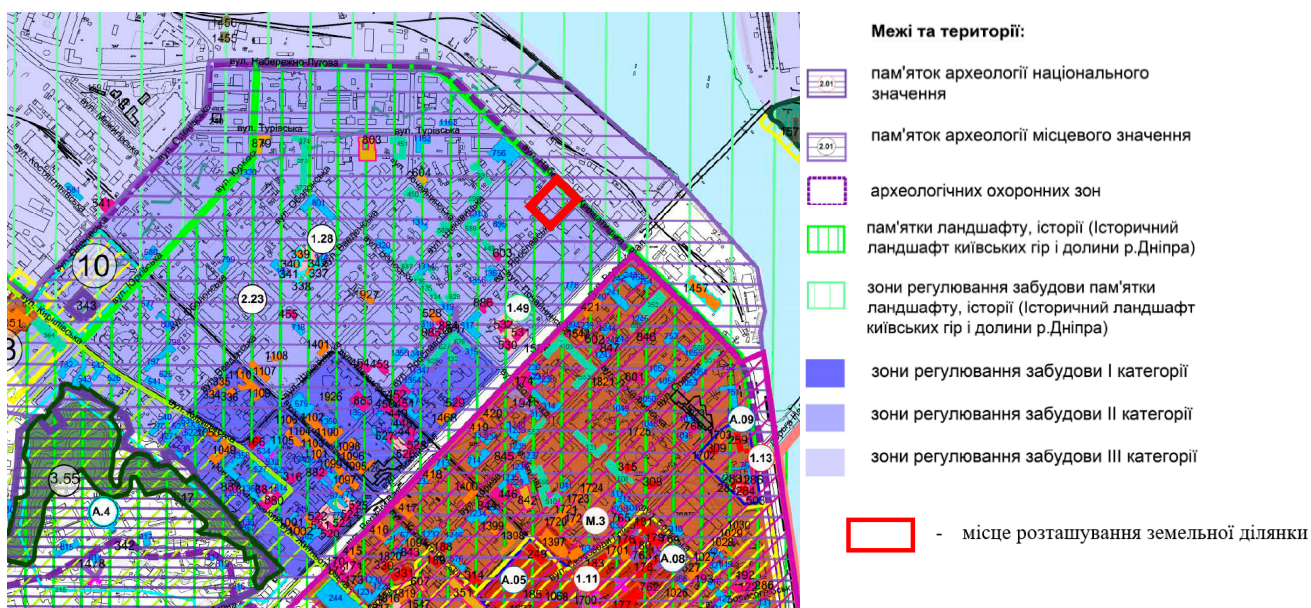


Рис. 3.10. Викопіювання з Основного креслення Історико-архітектурного опорного плану для Ділянки 1

Ділянка 1 потрапляє до території пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення Історичний ландшафт київських гір і долини р. Дніпро. Відповідно до затверджених науково-проектною документацією меж та режимів використання зон охорони пам'ятки, затвердженої Наказом ДОКС КМДА №86 від 18.12.2019 року, Ділянка потрапляє до зони охорони з максимальним обмеженням по висотності у 15 метрів (рис. 3.11.).

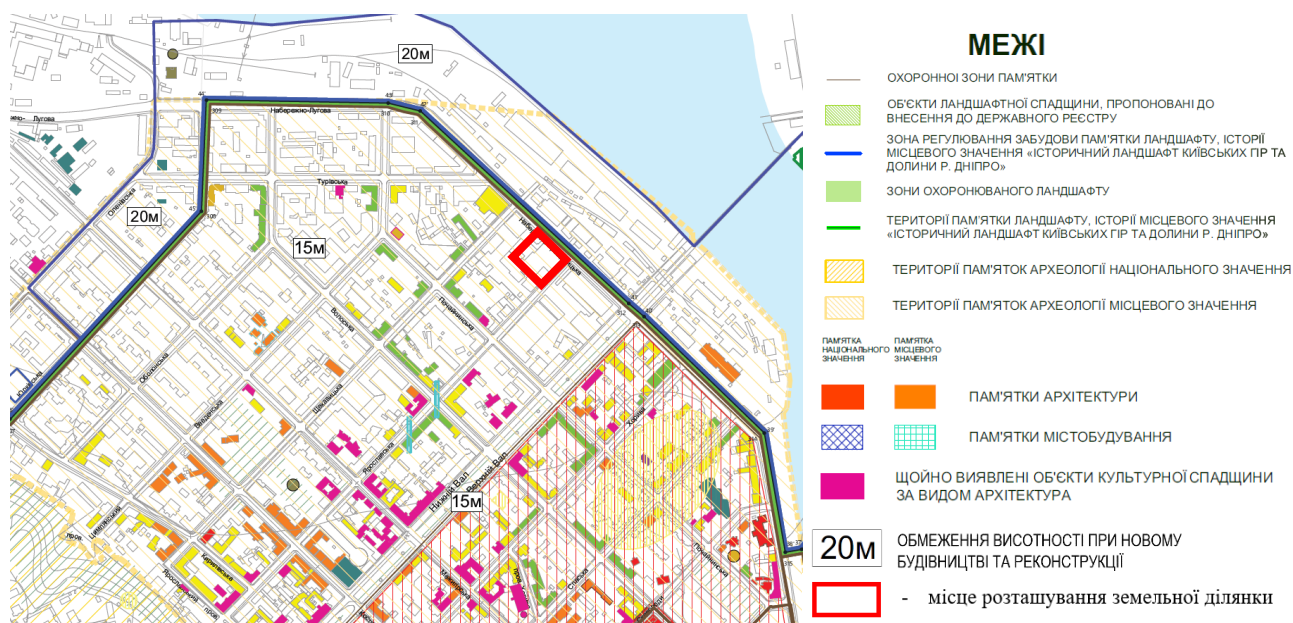


Рис. 3.11. Викопіювання з НПД з визначення меж та режимів використання пам'ятки ландшафту та історії Історичний ландшафт київських гір і долини р. Дніпро

Згідно з положень п. 3.8 ДБН 2.2-12:2019 Планування та забудова територій, блакитні лінії – це лінії обмеження висоти та силуету забудови, спрямовані на регулювання естетичних та історико-містобудівних якостей забудови.

Відповідно до п. 5.15 так лінії мають визначатись в містобудівній документації.

Відповідно до п. 3 ч. 30 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, детальні плани території розробляється з метою, зокрема, уточнення червоних, жовтих, блакитних, зелених ліній та ліній регулювання забудови, меж зон охорони пам'яток культурної спадщини.

Оскільки щодо даної території детальний план території не затверджений а також відсутня інформація щодо блакитних ліній в іншій містобудівній

документації, визначити умовні блакитні лінії можливо умовно, враховуючи усі наявні планувальні обмеження, зокрема в сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно до положень Генерального плану м. Києва, максимальна висотність в центральній планувальній зоні становить 27 метрів.

Як вже вище згадувалось, квартал повністю потрапляє до території пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення Історичний ландшафт київських гір і долини р. Дніпро. Також затверджена відповідна науково-проектна документація щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'ятки. Відповідно до неї, територія кварталу потрапляє до зони з обмеженням граничної висотності для будівництва у 15 метрів (наведено на рис. 3.11.). Оскільки на території кварталу не має інших планувальних обмежень щодо висотності, які б були менше ніж 15 метрів – доцільно визначити блакитну лінії у 15 метрів від поверхні землі як обмеження по висотності при проектуванні об'єктів будівництва на всій території кварталу.

Ділянка 2

Ділянка 2 розташована в Голосіївському районі м. Києва примикає до вулиці Казимира Малевича.

Відповідно до планувальної структури міста Києва, ділянка входить до Центральної планувальної зони, ядра загальноміського центру багатофункціонального призначення. Квартал знаходиться в умовному планувальному утворенні 1.008 Либідська (рис. 3.12.).

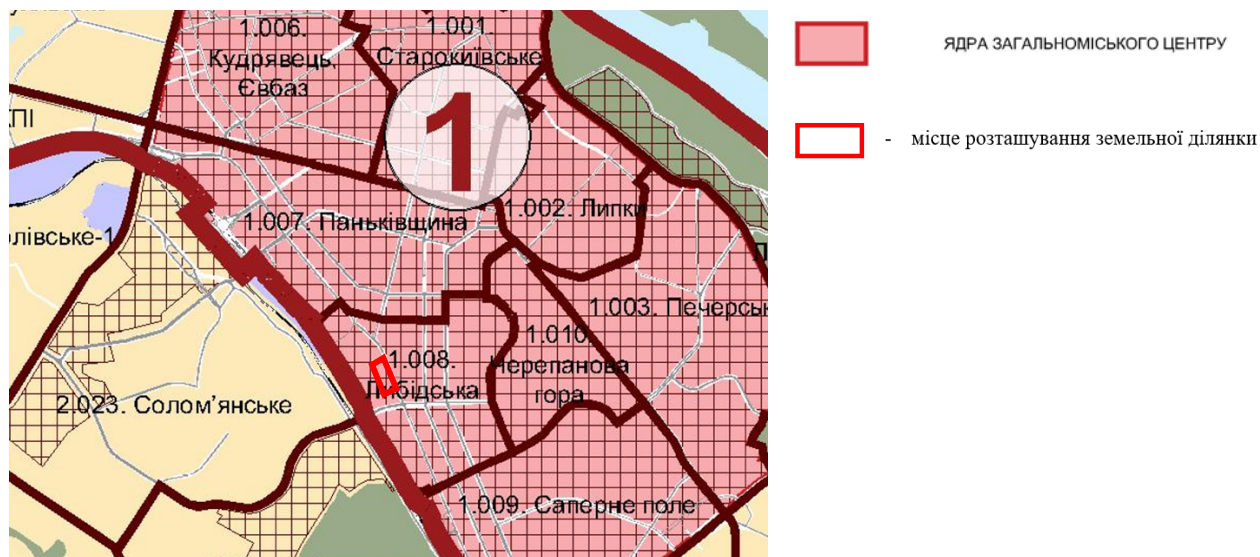


Рис. 3.12. Викопіювання з креслення Планувальна структура міста Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 2

За функціональним призначенням земельна ділянка входить до територій громадської забудови (рис. 3.13.).

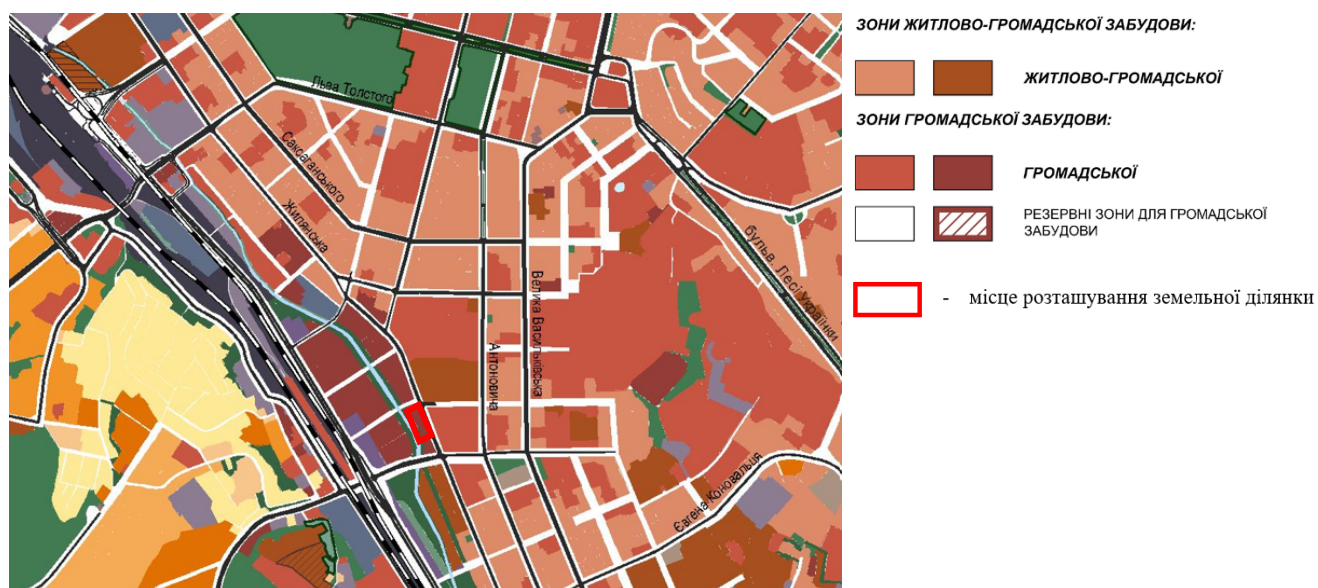


Рис. 3.13. Викопіювання з креслення Схема функціонального зонування території Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 2

Відповідно до розділу Магістрально-вулична мережа Генерального плану м. Києва, вулиця Казимира Малевича до якої прилягає земельна ділянка є магістральною вулицею загальноміського значення. Також заплановано будівництво паралельної магістральної вулиці на півдні від земельної ділянки паралельно залізничним шляхам (рис. 3.14.).

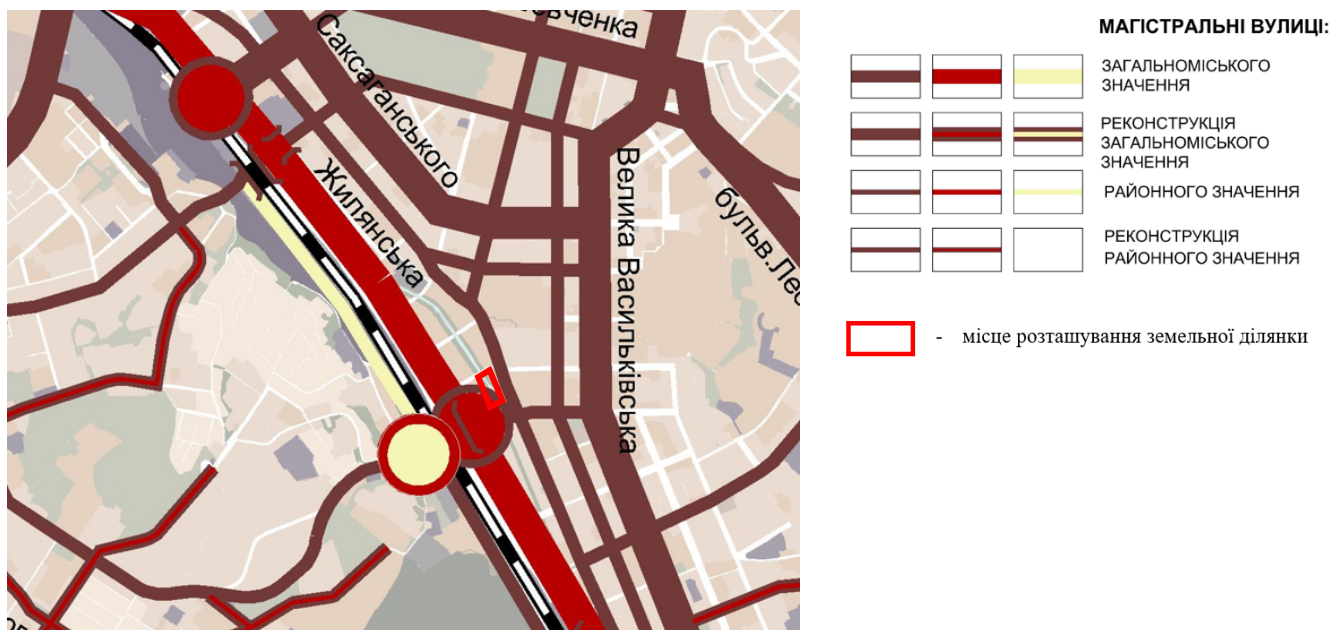


Рис. 3.14. Викопіювання з креслення Магістральна вулично-дорожня мережа Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 2

Відповідно до містобудівної документації, щодо *Ділянки 2* наявні наступні планувальні обмеження:

Відповідно до Схеми проектних планувальних обмежень Генерального плану на території ділянки відсутні планувальні обмеження. Також, варто зазначити, що східна межа ділянки прилягає до річки Либідь та її підпорних інженерних конструкцій а також меж прибережних захисних смуг. Слід звернути увагу, що ділянка не входить до зони обмеженого використання території від аеропортів, згідно якої, висота будівель обмежується 50 м – не більше ніж 228,9 м в БСВ, проте входить до зони обмеження висотності в 150 м – не більше ніж 328,9 м в БСВ від аеропорту Київ-Жуляни (рис. 3.15.).

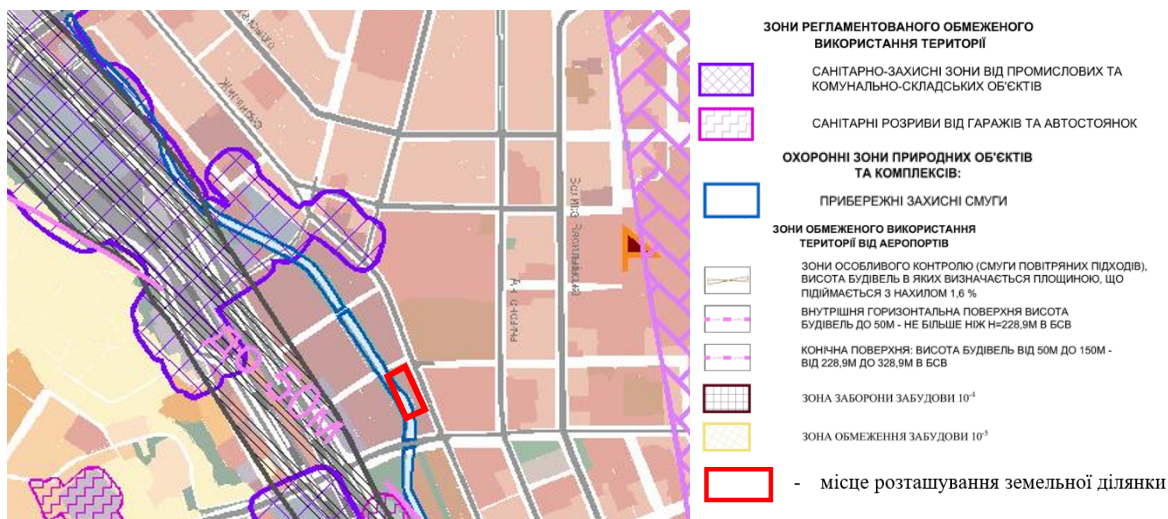


Рис. 3.15. Викопіювання з креслення Схема проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 2

Ділянка потрапляє до території Центрального історичного ареалу м. Києва. В подальшому це потребуватиме погодження проектної документації в Міністерстві культури та інформаційної політики України. Також земельна ділянка потрапляє до зони регулювання забудови III категорії (рис. 3.16.).

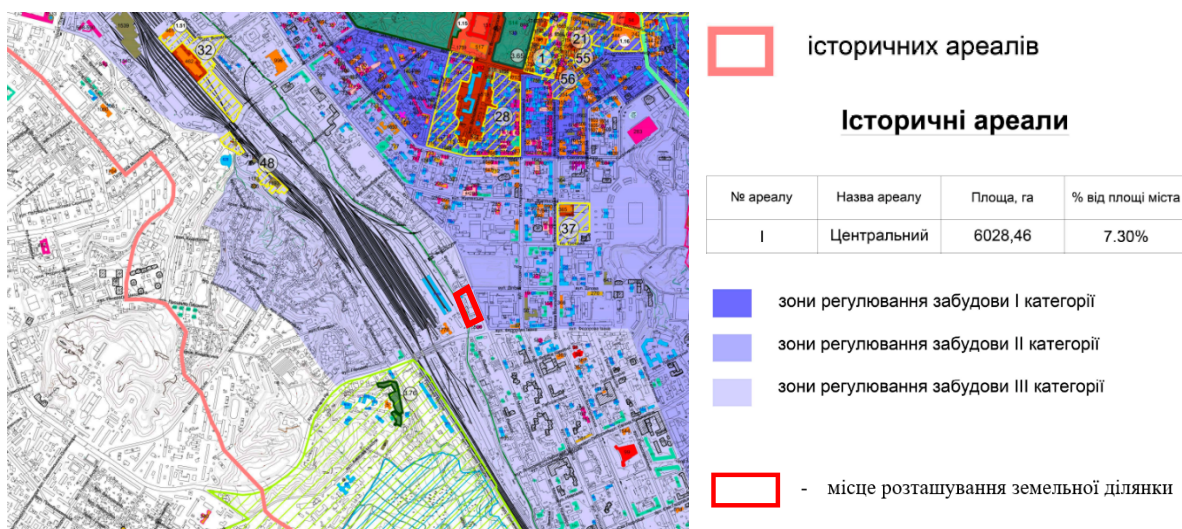


Рис. 3.16. Викопіювання з Основного креслення Історико-архітектурного опорного плану для Ділянки 2

На території ділянки та поряд немає пам'яток та об'єктів культурної спадщини. Також не входить до територій археологічних заповідників та територій археологічних зон.

Визначаючи блакитні лінії для забудови на даній ділянці, враховуємо, що вона знаходиться в зоні обмеження висотності в 150 м – не більше ніж 328,9 м в БСВ від аеропорту Київ-Жуляни та в Центральній планувальній зоні, що має

обмеження в 27 метрів відповідно до положень Генерального плану м. Києва. В такому випадку блакитна лінія буде дорівнювати 27 метрам максимальної висоти будівлі.

Ділянка 3

Ділянка 3 розташована в Голосіївському районі м. Києва, розташована між проспектом Науки та вул. Саперно-Слобідською.

Відповідно до планувальної структури міста Києва, ділянка входить до Південної планувальної зони. Ділянка знаходиться в умовному планувальному утворенні 2.031 Саперно-Слобідське (рис. 3.17.).

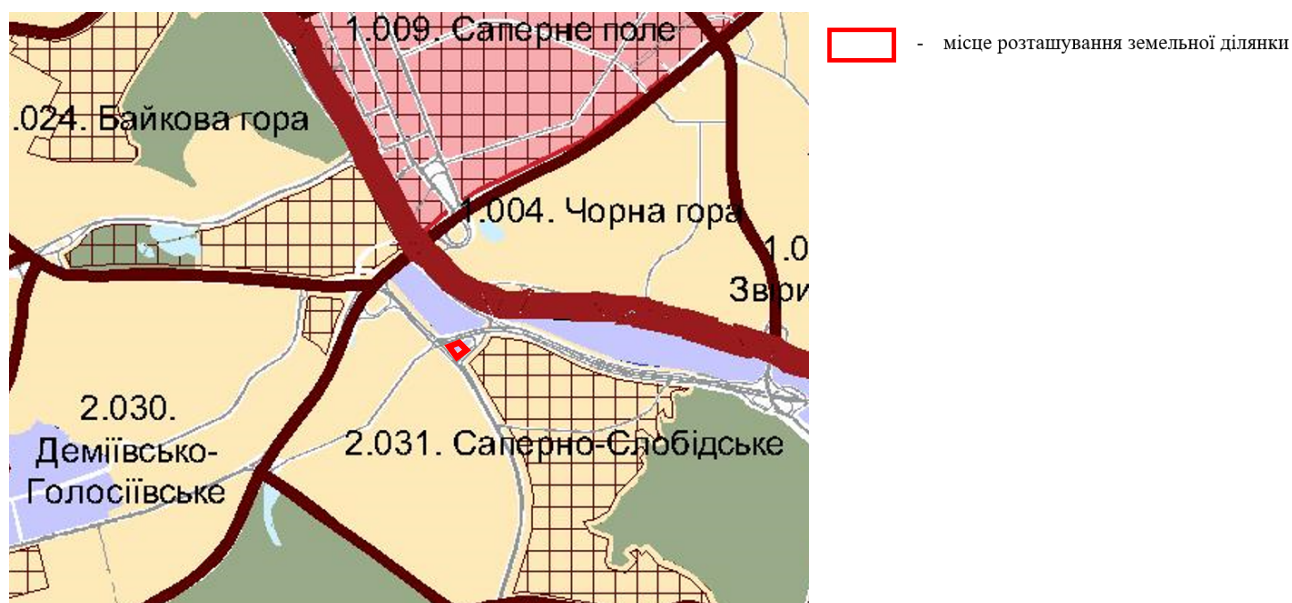


Рис. 3.17. Викопіювання з креслення Планувальна структура міста Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 3

За функціональним призначенням земельна ділянка входить до територій громадської забудови (рис. 3.18.).

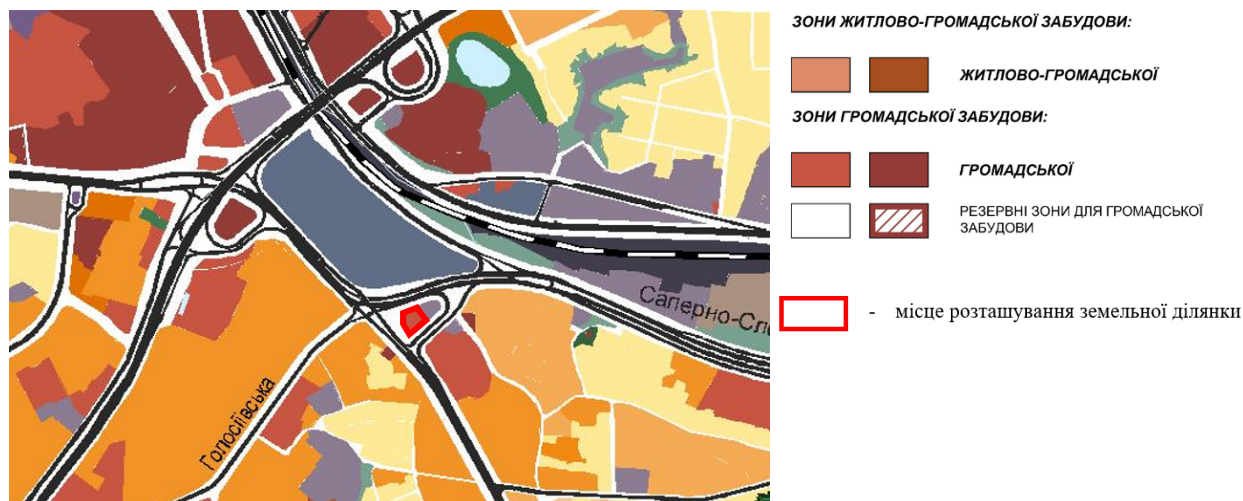


Рис. 3.18. Викопіювання з креслення Схема функціонального зонування території Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 3

Відповідно до розділу Магістрально-вулична мережа Генерального плану м. Києва, вулиця Саперно-Слобідська та проспект Науки є магістральними вулицями загальноміського значення. Також передбачено будівництво поряд двох багаторівневих розв'язок (рис. 3.19.).

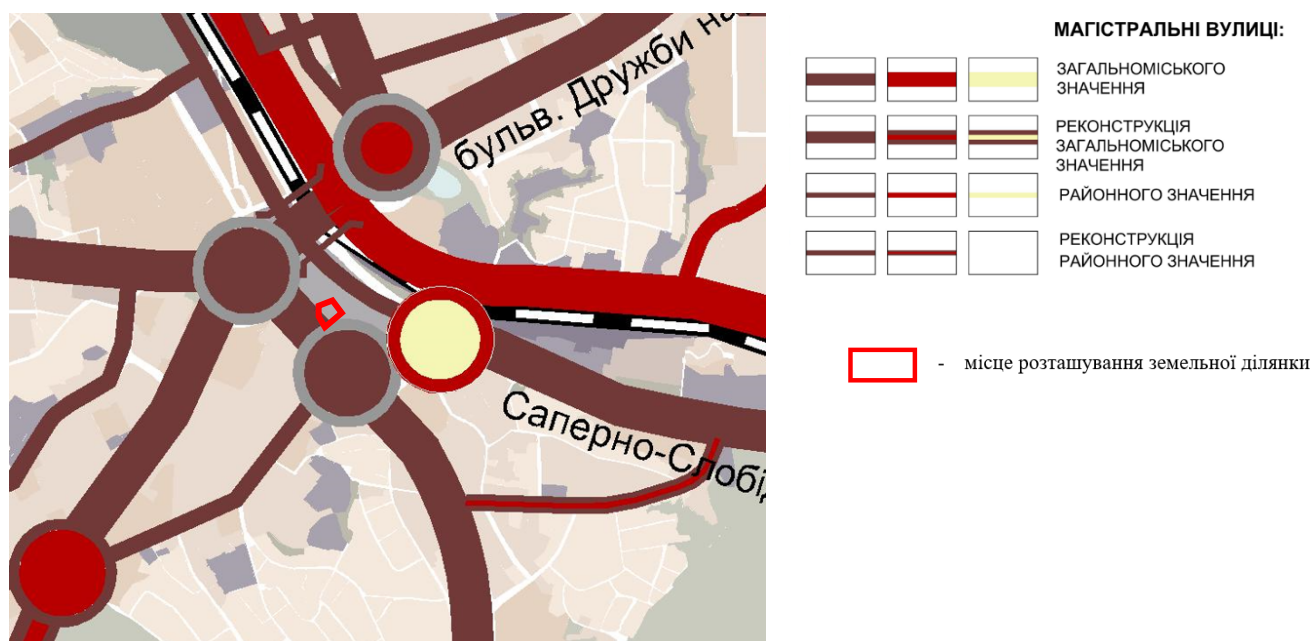


Рис. 3.19. Викопіювання з креслення Магістральна вулично-дорожня мережа Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 3

Відповідно до містобудівної документації, щодо *Ділянки 3* наявні наступні планувальні обмеження:

Відповідно до Схеми проектних планувальних обмежень Генерального плану ділянка входить до зони акустичного впливу від аеропортів Г, що передбачає відповідні проектні рішення щодо захисту від шуму під час проектування. Слід

звернути увагу, що ділянка не входить до зони обмеженого використання території від аеропортів, згідно якої, висота будівель обмежується 50 м – не більше ніж 228,9 м в БСВ, проте входить до зони обмеження висотності в 150 м – не більше ніж 328,9 м в БСВ від аеропорту Київ-Жуляни. Також ділянка потрапляє до санітарно-захисної зони від промислових та комунально-складських об'єктів (рис. 3.20.).

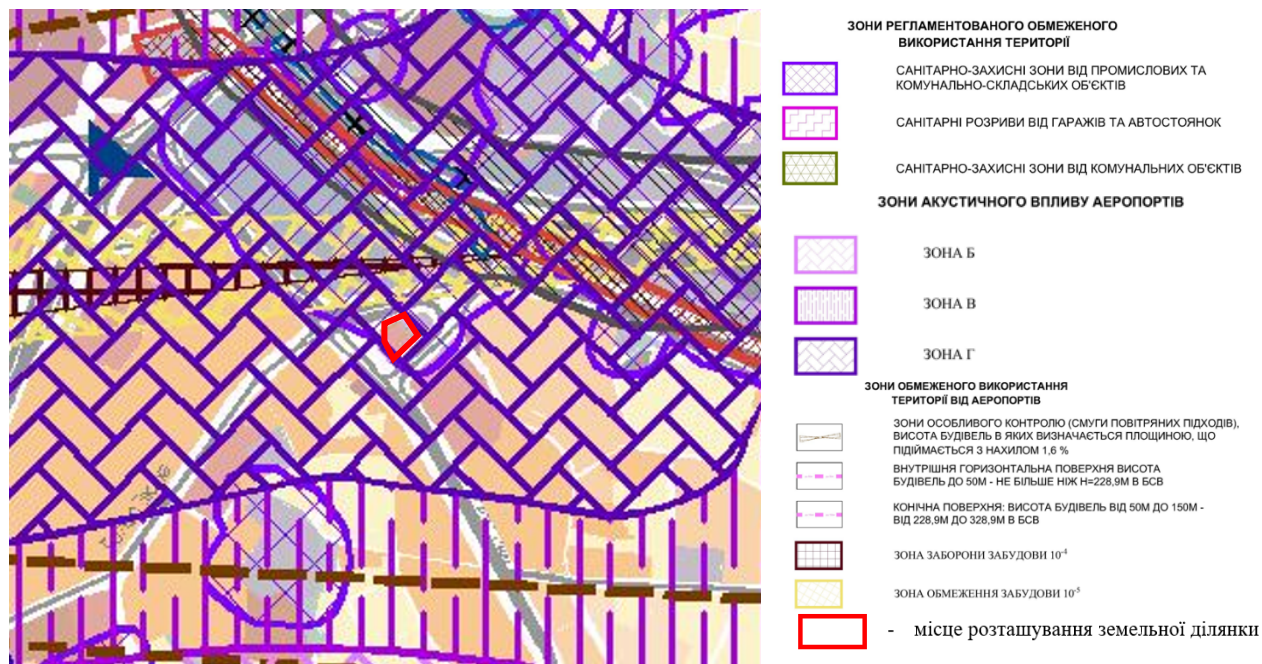
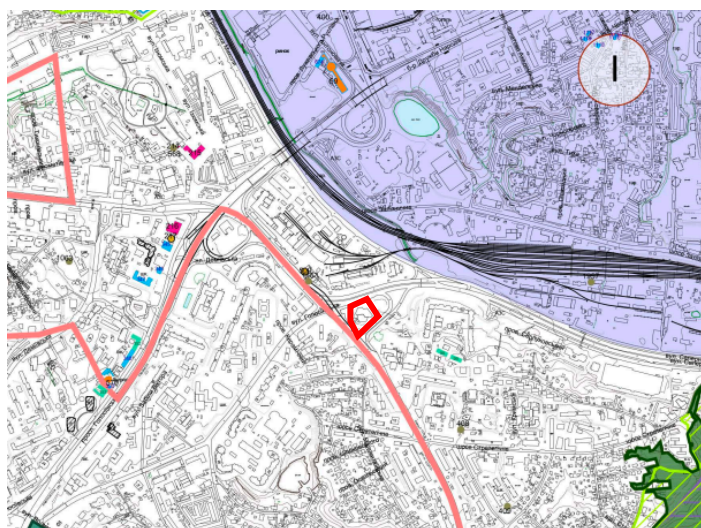



Рис. 3.20. Викопіювання з креслення Схема проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 3

Ділянка потрапляє до території Центрального історичного ареалу м. Києва, що в подальшому потребуватиме погодження проектної документації в Міністерстві культури та інформаційної політики України. Земельна ділянка не потрапляє до жодної зони регулювання забудови. На території ділянки та поряд немає пам'яток та об'єктів культурної спадщини. Також не входить до територій археологічних заповідників та територій археологічних зон (рис. 3.21.).



 історичних ареалів

Історичні ареали

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


 - місце розташування земельної ділянки

Рис. 3.21. Викопіювання з Основного креслення Історико-архітектурного опорного плану для Ділянки 3

Визначаючи блакитні лінії для забудови на даній ділянці, враховуємо, що вона знаходиться в зоні обмеження висотності в 150 м – не більше ніж 328,9 м в БСВ від аеропорту Київ-Жуляни та не потрапляє до Центральної планувальної зони, що має обмеження в 27 метрів відповідно до положень Генерального плану м. Києва. В такому випадку блакитна лінія буде дорівнювати 150 метрам максимальної висоти будівлі.

Ділянка 4

Ділянка 3 розташована в Голосіївському районі м. Києва, примикає північною межею до проспекту Лобановського.

Відповідно до планувальної структури міста Києва, ділянка входить до Південної планувальної зони. Ділянка знаходиться в умовному планувальному утворенні 2.024 Байкова гора (рис. 3.22.).

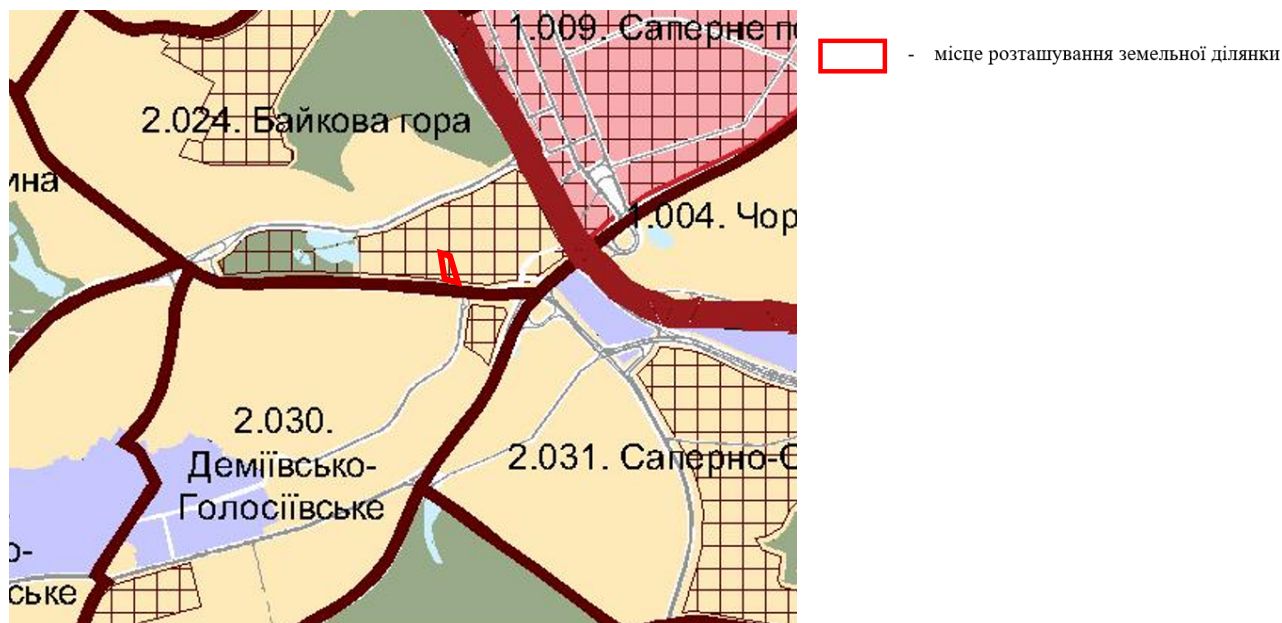


Рис. 3.22. Викопіювання з креслення Планувальна структура міста Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 4

За функціональним призначенням земельна ділянка входить до територій громадської забудови (рис. 3.23.).

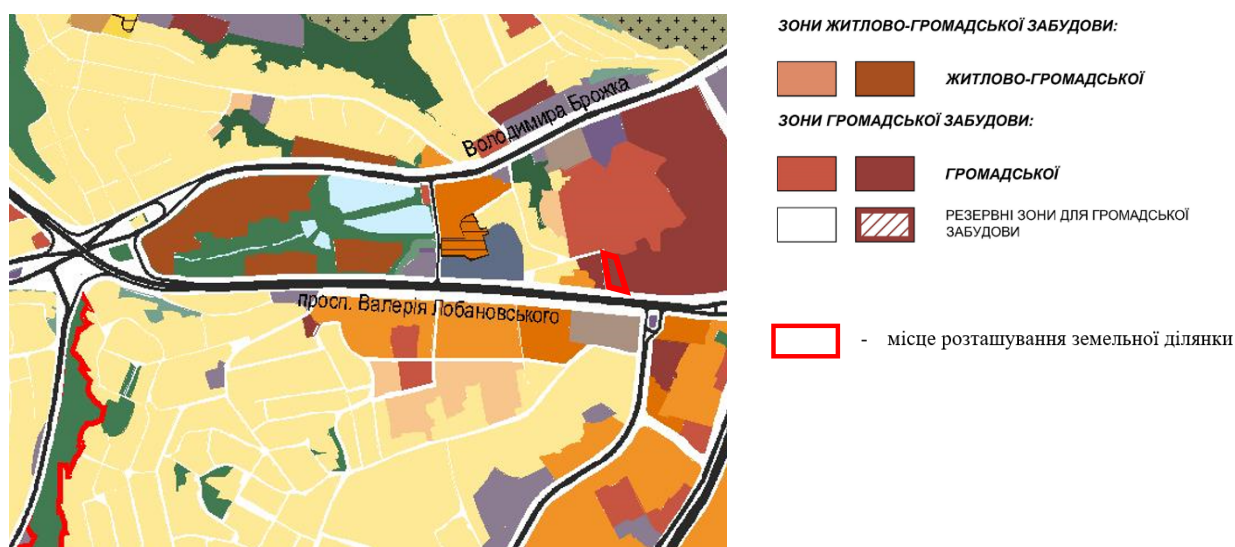


Рис. 3.23. Викопіювання з креслення Схема функціонального зонування території Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 4

Відповідно до розділу Магістрально-вулична мережа Генерального плану м. Києва, проспект Валерія Лобановського є магістральною вулицею загальноміського значення (рис. 3.24.).

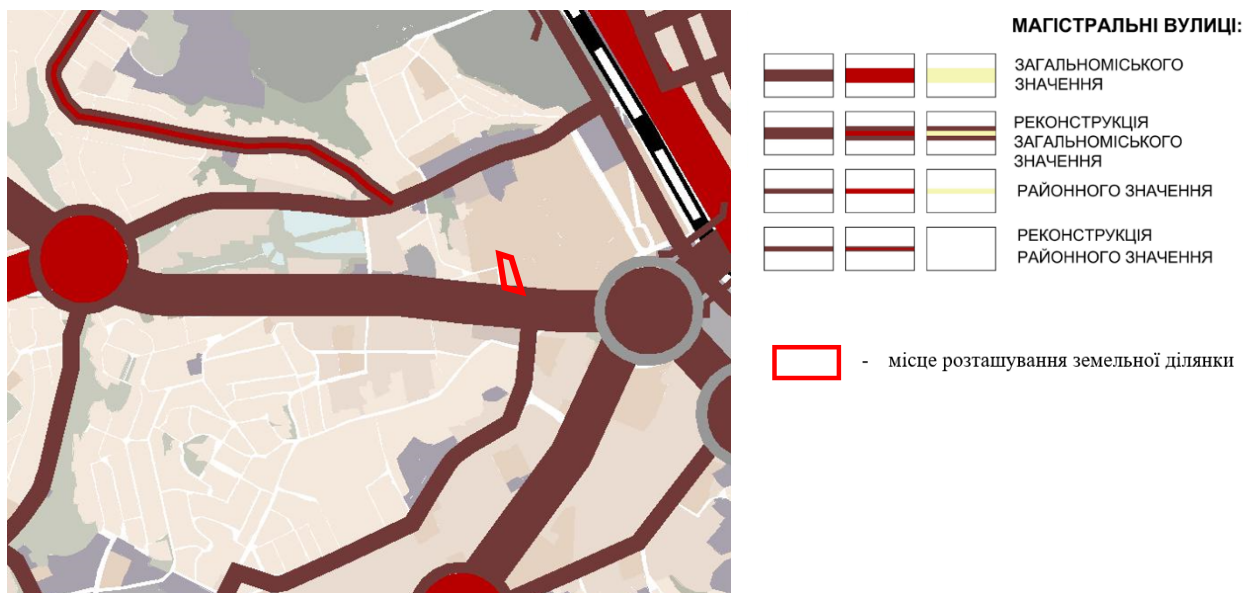


Рис. 3.24.Викопіювання з креслення Магістральна вулично-дорожня мережа Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 4

Відповідно до містобудівної документації, щодо *Ділянки 4* наявні наступні планувальні обмеження:

Відповідно до Схеми проектних планувальних обмежень Генерального плану ділянка входить до зони акустичного впливу від аеропортів Г, що передбачає відповідні проектні рішення щодо захисту від шуму під час проектування. Слід звернути увагу, що ділянка входить до зони обмеженого використання території від аеропортів, згідно якої, висота будівель обмежується 50 м – не більше ніж 228,9 м в БСВ від аеропорту Київ-Жуляни (рис. 3.25.).

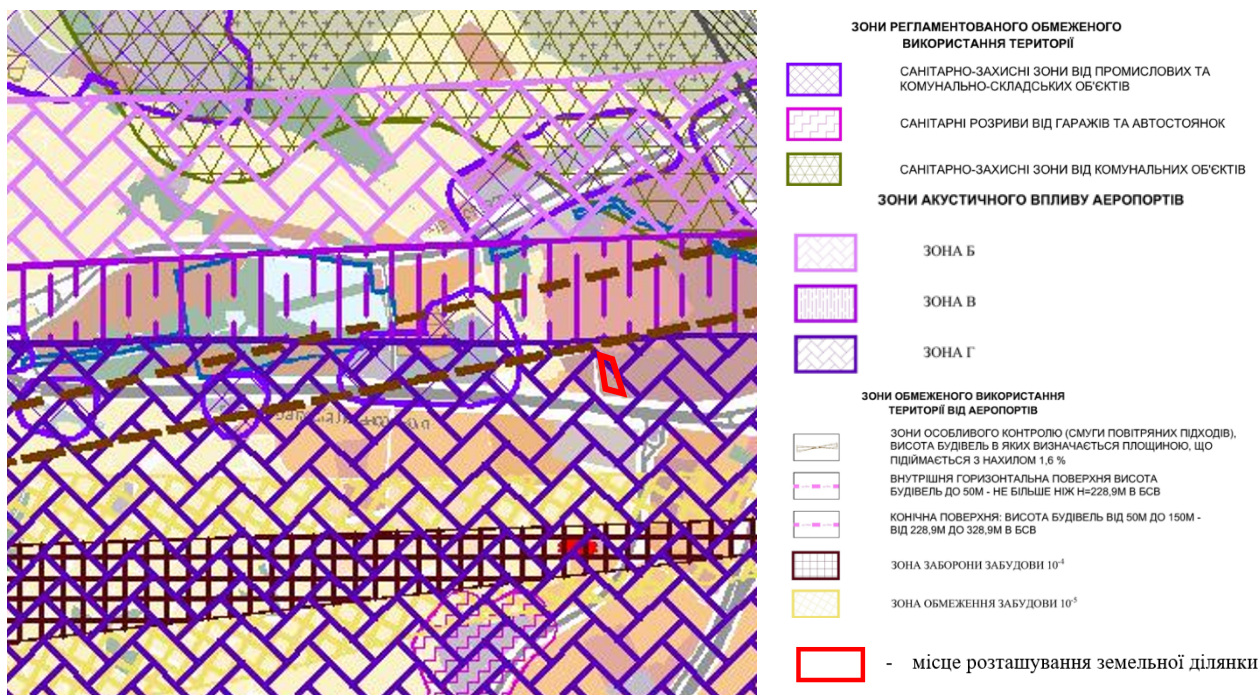


Рис. 3.25. Викопіювання з креслення Схема проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Києва щодо Ділянки 4

Ділянка потрапляє до території Центрального історичного ареалу м. Києва, що в подальшому потребуватиме погодження проектної документації в Міністерстві культури та інформаційної політики України. Земельна ділянка не потрапляє до жодної зони регулювання забудови. На території ділянки та поряд немає пам'яток та об'єктів культурної спадщини. Також не входить до територій археологічних заповідників та територій археологічних зон (рис. 3.26.).

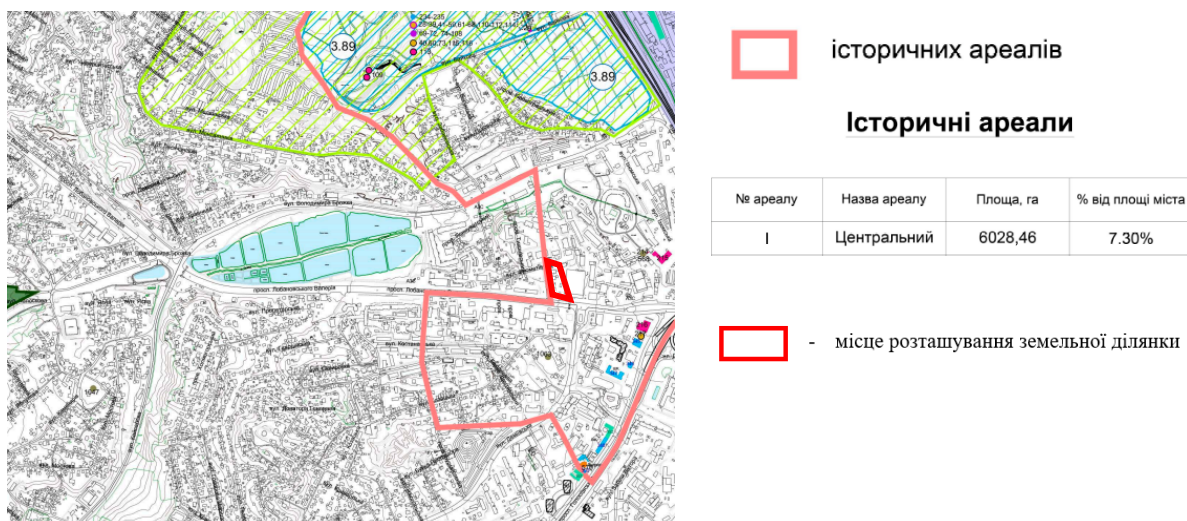


Рис. 3.26. Викопіювання з Основного креслення Історико-архітектурного опорного плану для Ділянки 4

Визначаючи блакитні лінії для забудови на даній ділянці, враховуємо, що вона знаходиться в зоні обмеження висотності в 50 м – не більше ніж 228,9 м в БСВ

від аеропорту Київ-Жуляни та не потрапляє до Центральної планувальної зони, що має обмеження в 27 метрів відповідно до положень Генерального плану м. Києва. В такому випадку блакитна лінія буде дорівнювати 50 метрам максимальної висоти будівлі.

3.3. Аналіз економічної складової порівняння земельних ділянок

Нормативно-грошова оцінка розраховується відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Цн = Цнз \times Кф \times Кмз$$

Цнз - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях). Для міста Києва така вартість затверджена Схемою економіко-планувального зонування відповідно до рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва».

Кф – коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки відповідно до Додатку 1 Порядку.

Кмз – локальні фактори відповідно до Додатку 7 Порядку.

Ділянка 1

Ділянка потрапляє до економіко-планувальної зони №7, базова вартість метра квадратного становить 2 038,79 грн (рис. 3.27.).

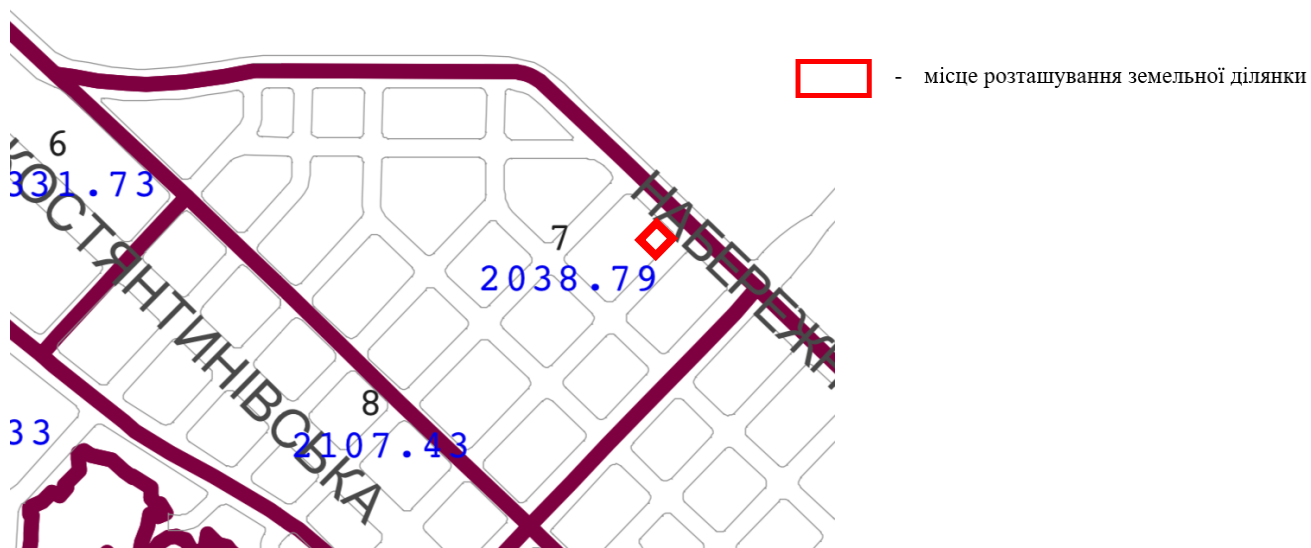


Рис. 3.27. Викопіювання зі схеми економіко-планувального зонування для Ділянки 1

Кф – 2,5, оскільки земельна ділянка має цільове призначення 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

Км3

1,1 – ділянка знаходиться на відстані 150 метрів до магістральної вулиці загальноміського значення;

1,11 – ділянка знаходиться на території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони

1,12 – ділянка знаходиться на території пам'ятки археології місцевого значення.

Таким чином, для *Ділянки 1* розмір нормативної грошової оцінки становить:

$Цн = 2\,038,79 \times 2,5 \times 1,36 = 6\,931$ грн. за метр квадратний.

Площа ділянки становить 4 763 кв. м.

Також необхідно застосувати коефіцієнт індексації (Кі) нормативної грошової оцінки визначається як добуток коефіцієнтів індексації за 2014-2022 рік включно. Значення беруться з «Листа про індексацію нормативно грошової оцінки».

$K_i(2014) = 1,249$; $K_i(2015) = 1,433$; $K_i(2016) = 1,06$; $K_i(2017-2022) = 1,0$;

Тоді $K_i = 1,249 \cdot 1,433 \cdot 1,06 \cdot 1,0 = 1,897$

Таким чином нормативна грошова оцінка для *Ділянки 1* становить =
 $4\,763 \times 6\,931 \times 1,897 = 62\,624\,433$ грн.

Ділянка 2

Ділянка потрапляє до економіко-планувальної зони №78, базова вартість метра квадратного становить 3 130,26 грн (рис. 3.28.).

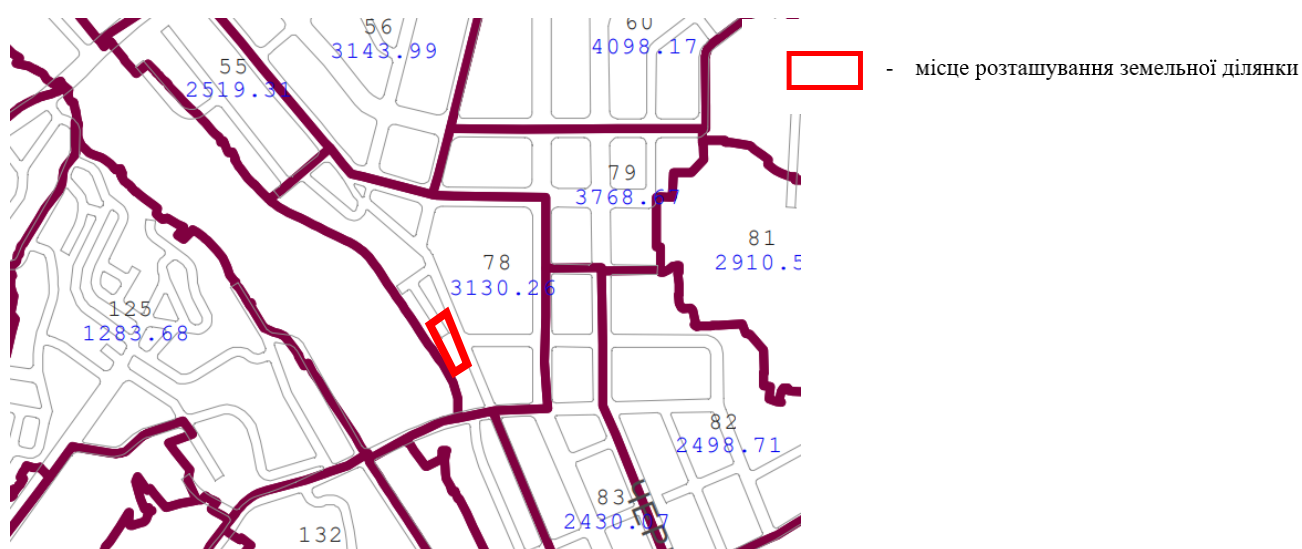


Рис. 3.28. Викопіювання зі схеми економіко-планувального зонування для Ділянки 2

$K_f = 2,5$, оскільки земельна ділянка має цільове призначення 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

K_m3

1,1 – ділянка знаходиться на відстані 150 метрів до магістральної вулиці загальноміського значення;

1,11 – у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту

Таким чином, для *Ділянки 2* розмір нормативної грошової оцінки становить:

$C_n = 3\,130,26 \times 2,5 \times 1,221 = 9\,555,11$ грн. за метр квадратний.

Площа ділянки становить 6 148 кв. м.

Також необхідно застосувати коефіцієнт індексації (Кі) нормативної грошової оцінки визначається як добуток коефіцієнтів індексації за 2014-2022 рік включно. Значення беруться з «Листа про індексацію нормативно грошової оцінки».

$K_i(2014) = 1,249$; $K_i(2015) = 1,433$; $K_i(2016) = 1,06$; $K_i(2017-2022) = 1,0$;

Тоді $K_i = 1,249 \cdot 1,433 \cdot 1,06 \cdot 1,0 = 1,897$

Таким чином нормативна грошова оцінка для Ділянки 2 становить =
 $6\ 148 \times 9\ 555,11 \times 1,897 = 111\ 438\ 916$ грн.

Ділянка 3

Ділянка потрапляє до економіко-планувальної зони №182, базова вартість метра квадратного становить 1 112,07 грн (рис. 3.29.).

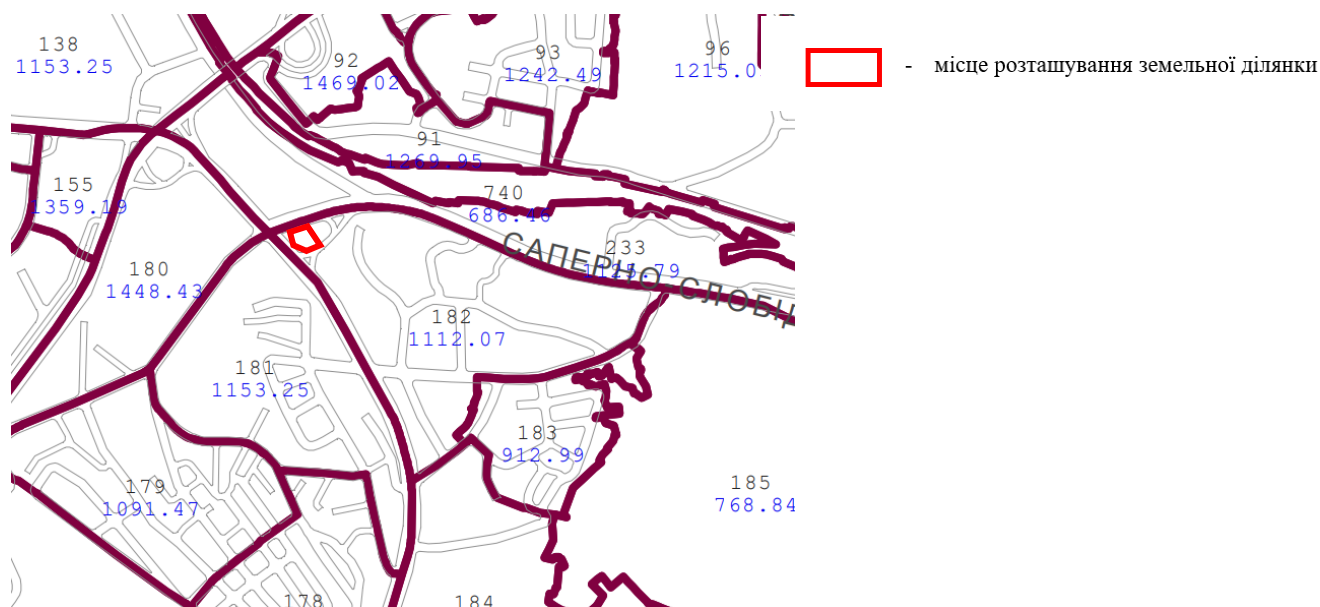


Рис. 3.29. Викопіювання зі схеми економіко-планувального зонування для Ділянки 3

Кф – 2,5, оскільки земельна ділянка має цільове призначення 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель

компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

КмЗ

1,1 – ділянка знаходиться на відстані 150 метрів до магістральної вулиці загальноміського значення;

1,11 – у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту

Таким чином, для *Ділянки 3* розмір нормативної грошової оцінки становить:

$C_n = 1\ 112,07 \times 2,5 \times 1,221 = \mathbf{3\ 394,6}$ грн. за метр квадратний.

Площа ділянки становить 3 938 кв. м.

Також необхідно застосувати коефіцієнт індексації (K_i) нормативної грошової оцінки визначається як добуток коефіцієнтів індексації за 2014-2022 рік включно. Значення беруться з «Листа про індексацію нормативно грошової оцінки».

$K_i(2014) = 1,249$; $K_i(2015) = 1,433$; $K_i(2016) = 1,06$; $K_i(2017-2022) = 1,0$;

Тоді $K_i = 1,249 \cdot 1,433 \cdot 1,06 \cdot 1,0 = 1,897$

Таким чином нормативна грошова оцінка для *Ділянки 2* становить =

$3\ 938 \times 3\ 394,6 \times 1,897 = \mathbf{25\ 358\ 972}$ грн.

Ділянка 4

Ділянка потрапляє до економіко-планувальної зони №138, базова вартість метра квадратного становить 1 153,25 грн (рис. 3.30.).

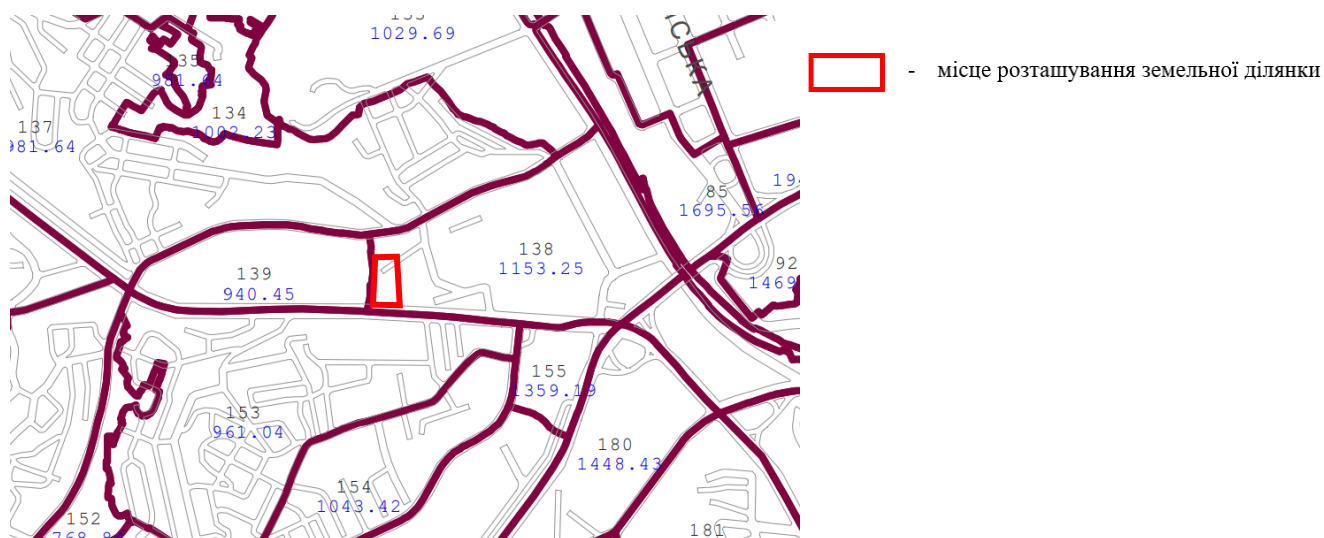


Рис. 3.30. Викопіювання зі схеми економіко-планувального зонування для Ділянки 4

Кф – 2,5, оскільки земельна ділянка має цільове призначення 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

КмЗ

1,1 – ділянка знаходиться на відстані 150 метрів до магістральної вулиці загальноміського значення;

Таким чином, для Ділянки 4 розмір нормативної грошової оцінки становить:

$C_n = 1\ 153,25 \times 2,5 \times 1,1 = 3\ 171,4$ грн. за метр квадратний.

Площа ділянки становить 4 143 кв. м.

Також необхідно застосувати коефіцієнт індексації (Кі) нормативної грошової оцінки визначається як добуток коефіцієнтів індексації за 2014-2022 рік включно. Значення беруться з «Листа про індексацію нормативно грошової оцінки».

$K_i(2014) = 1,249$; $K_i(2015) = 1,433$; $K_i(2016) = 1,06$; $K_i(2017-2022) = 1,0$;

Тоді $K_i = 1,249 \cdot 1,433 \cdot 1,06 \cdot 1,0 = 1,897$

Таким чином нормативна грошова оцінка для Ділянки 2 становить =

$4\ 143 \times 3\ 171,4 \times 1,897 = 24\ 924\ 892$ грн.

Відповідно до додатку 3 до Рішення Київської міської ради про встановлення місцевих податків та зборів від 23 червня 2011 року N 242/5629, для земельних ділянок нормативну грошову оцінку яких проведено, з цільовим призначення 03.10 ставка земельного податку становить 1,000 % (рис. 3.31.).

03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	1,000	1,000
03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	1,000	1,000
03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)	1,000	1,000

Рис. 3.31. Витяг з Додатку 3 до Рішення КМР про встановлення місцевих податків та зборів

Таким чином можемо розрахувати земельний податок для кожної з ділянок.

Ділянка 1

$$62\,624\,433 \times 0,01 = 62\,624,43 \text{ грн на рік}$$

Ділянка 2

$$111\,438\,916 \times 0,01 = 111\,438,91 \text{ грн на рік}$$

Ділянка 3

$$25\,358\,972 \times 0,01 = 25\,358,97 \text{ грн на рік}$$

Ділянка 4

$$24\,924\,892 \times 0,01 = 24\,924,89 \text{ грн на рік.}$$

3.4. Виконання порівняння та висновки

Виходячи з вищенаведеного, можемо згрупувати усі критерії порівняння по групам та виконати узагальнене порівняння. Результати порівняння наведені у Таблиці 3.2.

Містобудівні критерії:

1. Блакитні лінії. Як вже було встановлено в роботі, блакитні лінії - це лінії обмеження **висоти** та силуету забудови, грубо кажучи, це максимальний потенційний показник висотності для будівлі на визначеній земельній ділянці,

враховуючи усі планувальні обмеження встановлені містобудівною документацією, вимогами охорони культурної спадщини та будівельними нормами.

Встановлено, що для *Ділянки 1* максимальна висотність встановлена у **15 метрів**, у зв'язку зі знаходження ділянки на території пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення Історичний ландшафт київських гір і долини р. Дніпро.

Ділянка 2 має максимальну висотність забудови **27 метрів**, оскільки відповідно до Генерального плану міста Києва у Центральній планувальній зоні, в якій знаходиться земельна ділянка, обмеження по висотності становить саме 27 метрів.

На *Ділянці 3* допустимо розмістити будівлю висотою до **150 метрів**. Єдине, що обмежує висотність у даному випадку є Зона обмеження висотності в 150 м – не більше ніж 328,9 м в БСВ від аеропорту Київ-Жуляни.

Ділянка 4 також має обмеження висотності від аеропорту Київ-Жуляни, але оскільки знаходиться вона до аеропорту ближче, то для неї встановлено обмеження **50 метрів**, відповідно до наявної містобудівної документації.

2. Цільове призначення земельної ділянки. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, *Ділянка 1, 2, 3* мають цільове призначення 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, що відповідає намірам пропонованої забудови.

Ділянка 4 не має визначеного цільового призначення, оскільки вона перебуває в процесі формування та передачі із земель комунальної власності.

3. Функціональне призначення території. Відповідно до містобудівної документації, усі чотири *Ділянки* перебувають на території з функціональним призначенням «Землі громадської забудови», що дозволяє реалізувати наміри забудови та отримати вихідні дані для проектування об'єктів будівництва. Також це дозволяє встановити цільове призначення для *Ділянки 4* 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які

займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку у майбутньому.

4. Наявність будівель та споруд. На усіх чотирьох ділянках наявні будівлі та споруди, які повинні бути демонтовані перед початком будівництва офісної будівлі класу А.

5. Наявність магістральних вулиць загальноміського значення поблизу ділянки. Усі чотири Ділянки мають доступ до магістральних вулиць загальноміського значення: *Ділянка 1* примикає до вулиці Набережно-Хрещатицької, *Ділянка 2* до проектної вулиці, що буде сформована паралельно вулиці Казимира Малевича, *Ділянка 3* має доступ до вулиці Саперно-Слобідської та проспекту Науки, а *Ділянка 4* – до проспекту Валерія Лобановського.

6. Максимальний можливий будівельний об'єм будівлі. Будівельний об'єм визначаємо як добуток максимальної висотності та площі забудови.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» містить вимоги щодо відсотку забудови земельної ділянки для житлових будівель, проте обмежень для громадських не встановлено. Авжеж, не можемо приймати відсоток забудови у 100%, оскільки у кожній ділянці є червоні лінії, лінії регулювання забудови, також мають бути дотримані відстані від межі сусідніх земельних ділянок та будівель. Оскільки усі дані параметри визначити не вбачається можливим, доцільно встановити, що для кожної земельної ділянки розмір таких обмежень може бути не більше 15%.

Таким чином, за вирахуванням 15% від площ земельних ділянок, визначимо максимальний потенційний будівельний об'єм для будівлі на кожній ділянці:

$$\text{Ділянка 1} = 15 \text{ м} \times (4\,763 \text{ м}^2 - 15\%) = 60\,728 \text{ м}^3;$$

$$\text{Ділянка 2} = 27 \text{ м} \times (6\,148 \text{ м}^2 - 15\%) = 141\,096 \text{ м}^3;$$

$$\text{Ділянка 3} = 150 \text{ м} \times (3\,938 \text{ м}^2 - 15\%) = 502\,095 \text{ м}^3;$$

$$\text{Ділянка 4} = 50 \text{ м} \times (4\,143 \text{ м}^2 - 15\%) = 176\,077 \text{ м}^3;$$

7. Необхідність отримання погодження МКШ. Усі ділянки потрапляють у межі Центрального історичного ареалу м. Києва, що у силу положень статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» вимагає погоджувати

проектну документацію на будівництво з органом охорони культурної спадщини – Міністерством культури та інформаційної політики України.

8. Необхідність отримання погодження ДОКС КМДА. Лише *Ділянка 1* знаходиться на території пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення Історичний ландшафт київських гір і долини р. Дніпро, що вимагає погодження в Департаменті охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації відповідно до статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

9. Необхідність проведення археологічних досліджень та отримання дозволу на проведення земляних робіт. *Ділянка 1* потрапляє до меж території пам'ятки археології місцевого значення Культурний шар Подолу IX-XVIII ст. та археологічної охоронної зони, що вимагає отримання Дозволу на проведення земляних робіт в МКІП відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Економічні критерії.

1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн. У підрозділі 3.3 даного Розділу був проведений розрахунок нормативної грошової оцінки для кожної земельної ділянки з метою визначити її приблизну вартість та оцінити привабливість ділянок одна відповідно іншій.

2. Земельний податок. З отриманих значень нормативної грошової оцінки було розраховано і річний платіж з податку на землю. Дані величини порівнюються, оскільки це вплине на вартість утримання та обслуговування майбутньої будівлі а також на ставки оренди приміщень у них.

Критерії відповідно до класифікації офісної нерухомості.

1. Місце розташування земельної ділянки в центральному діловому районі (CBD). Хоча даний критерій на сьогодні не є обов'язковим, але знаходження офісної будівлі у діловому центрі все одно впливає на її статус, престиж та ціни на оренду приміщень в ній. Лише одна з чотирьох ділянок потрапляє до умовного центрального ділового центру – *Ділянка 2*, оскільки

відповідно до оновлених у 2022 році рекомендацій – вулиця Короленківська (що переходить у вулицю Казимира Малевича) входить до меж CBD.

2. Розвинута соціально-побутова та торговельна інфраструктура навколо ділянки. Розвинутою соціально-побутовою інфраструктурою можуть похизуватись лише *Ділянка 1* та *Ділянка 2*, які знаходяться на Подолі та у районі Олімпійської відповідно. Нажаль на сьогодні інфраструктура двох інших ділянок не є розвиненою, але поява таких об'єктів на запропонованих ділянках може стати драйвером розвитку і супутньої інфраструктури.

3. Вихід фасаду будівлі на вулицю (помітне фронтальне розташування на вулиці). Усі ділянки окрім Ділянки 4 мають фасадний вихід до вулиць. Ділянка 4 у зв'язку зі своєю геометричною формою не має достатньої ширини для розміщення головного входу з боку вулиці, але і це може бути вирішено проктувальником, хоч і вимагатиме додаткових коштів на реалізацію такого проектного рішення.

4. Площа ділянки, що дозволяє розмістити будівлю з мінімальною площею поверху - 500 квадратних метри. Усі ділянки є достатньої площі, що мінімум в 5 раз перевищує вказаний показник щодо площі поверху.

5. Розташування поблизу станцій метро або зупинки транспорту. Ділянки мають різну відстань до станцій Київського метрополітену: *Ділянка 1* - 750 м до ст. м. Контрактова площа, *Ділянка 2* - 525 м до ст. м. Олімпійська, *Ділянка 3* - 440 м до ст. м. Деміївська, *Ділянка 4* - 625 м до ст. м. Деміївська. Щодо забезпеченості наземним громадським транспортом – усі Ділянки забезпечені доступом до зупинок порівняно однаково.

6. Наявність зручної транспортної розв'язки. Як було встановлено, усі Ділянки примикають до магістральних вулиць загальноміського значення, що дозволяє сказати про зручність транспортного сполучення до кожної з них.

Усі показники та оцінки наведено у Таблиці 3.2 нижче. Для порівняння ділянок, за кожним критерієм ділянці було присвоєно оцінку від 1 до 4, де 1 – повністю не відповідає, 4 повністю відповідає. У випадках кількісного порівняння

показників – оцінки 1 – 4 вказують на рейтингове оцінювання ділянок одна щодо одної де 1 – найгірший результат серед усіх, 4 – найкращий (табл. 3.1.).

Таблиця 3.1.

Методика оцінювання земельних ділянок за критеріями

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

Таблиця 3.2.

Оцінювання Ділянок відповідно до запропонованих критеріїв.

	<i>Ділянка 1</i>	<i>Ділянка 2</i>	<i>Ділянка 3</i>	<i>Ділянка 4</i>
1	2	3	4	5
<i>Критерії порівняння:</i>				
<i>Містобудівні</i>				
«Блакитні лінії» (максимально можлива висотність будівлі)	15 метрів	27 метрів	150 метрів	50 метрів
Цільове призначення земельної ділянки	03.10	03.10	03.10	не визначено
Функціональне призначення території	територія громадської забудови	територія громадської забудови	територія громадської забудови	територія громадської забудови
Наявність будівель і споруд	так	так	так	так
Наявність магістральних вулиць загальноміського значення поблизу ділянки	так	так	так	так

1	2	3	4	5
Максимальний можливий будівельний об'єм будівлі	60 728 м ³	141 096 м ³	502 095 м ³	176 077 м ³
Необхідність отримання погодження МКІП	так	так	так	так
Необхідність отримання погодження ДОКС КМДА	так	ні	ні	ні
Необхідність проведення археологічних досліджень та отримання дозволу на проведення земляних робіт	так	ні	ні	ні
Економічні				
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	62 624 433	111 438 916	24 924 892	25 358 972
Земельний податок, грн/рік	62 624,43	111 438,91	24 924,89	25 358,97
Відповідно до класифікації				
Місце розташування земельної ділянки в центральному діловому районі (CBD)	ні	так	ні	ні

1	2	3	4	5
Розвинута соціально-побутова та торговельна інфраструктура навколо ділянки	так	так	ні	ні
Вихід фасаду будівлі на вулицю (помітне фронтальне розташування на вулиці)	так	так	так	ні
Площа ділянки, що дозволяє розмістити будівлю з мінімальною площею поверху - 500 квадратних метри	так	так	так	так
Розташування поблизу станцій метро або зупинки транспорту	750 м до ст. м. Контрактова площа	525 м до ст. м. Олімпійська	440 м до ст. м. Деміївська	625 м до ст. м. Деміївська
Наявність зручної транспортної розв'язки	так	так	так	так

Підсумки порівняння:

Ділянка 1 отримала оцінку 4 за 7 критеріями, оцінку 3 за 1 одним критерієм, оцінку 2 за двома критеріями, оцінку 1 за 7 критеріями Підсумковий бал – **42**.

Ділянка 2 отримала оцінку 4 за 10 критеріями, оцінку 3 за 1 одним критерієм, оцінку 2 за двома критеріями, оцінку 1 за 4 критеріями Підсумковий бал – **51**.

Ділянка 3 отримала оцінку 4 за 13 критеріями, оцінку 3 за 1 одним критерієм, оцінку 1 за 3 критеріями Підсумковий бал – **58**.

Ділянка 4 отримала оцінку 4 за 6 критеріями, оцінку 3 за 5 критеріями, оцінку 2 за одним критеріями, оцінку 1 за 5 критеріями Підсумковий бал – **46**.

Таким чином, найефективніше може бути використана *Ділянка 3*, оскільки вона має найвдаліше розташування в межах планувальної структури міста Києва. Саме невходження її до Центральної планувальної зони, зон охорони пам'яток та розташування подалі від Аеропорту Жуляни дозволяє побудувати висотну будівлю з найбільшим можливим будівельним об'ємом серед усіх Ділянок.

Також дана ділянка є найближчою до станції метро, що за новими методиками оцінювання також відіграє важливу роль.

Слабким місцем є низька розвиненість соціально-побутової та торговельної інфраструктури навколо ділянки. Проте, як зазначалось вище, будівництво офісної будівлі класу А в даній місцевості може слугувати поштовхом для розвитку та будівництва торгової, житлової та іншої нерухомості поряд.

Загалом, приходимо до висновку, що на кожній із запропонованих ділянок можливе розміщення офісної будівлі класу А. Проте, кожна з ділянок має свою ефективність для вказаного виду використання, де *Ділянка 3* має найвищу ефективність використання, а *Ділянка 1* – найнижчу.

РОЗДІЛ 4. АЛГОРИТМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЕКТУ З БУДІВНИЦТВА ОФІСНОЇ БУДІВЛІ КЛАСУ А

Як було встановлено в Розділі 1, процес забудови земельної ділянки регламентовано законодавством та визначено в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності». Стаття 27 Закону визначає послідовний порядок дій замовника для реалізації наміру забудови земельної ділянки. Основними етапами є:

- отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- розроблення проектної документації, проведення експертизи та її затвердження проектної документації;
- отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених Законом;
- виконання підготовчих та будівельних робіт;
- прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію об'єкт [12].

4.1. Отримання вихідних даних для проектування об'єкта будівництва

Першим кроком на шляху до реалізації девелоперського проекту є отримання вихідних даних на проектування об'єкта будівництва. Відповідно до статті 29 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», основними складовими вихідних даних є:

- містобудівні умови та обмеження;
- технічні умови;
- завдання на проектування.

Основні вихідні дані є обов'язковими, але також існують й інші вихідні дані, перелік яких наведено в Додатку А (довідковий) ДБН А.2.2-3:2014, серед яких можуть бути:

фрагмент чинної містобудівної документації на місцевому рівні\$

цифрова модель місцевості, інформаційна модель будівельного активу;

матеріали інвентаризації, оціночні акти, рішення органів місцевого самоврядування про знесення і характер компенсації будівлі та споруди, зелені насадження, які підлягають знесенню (у разі необхідності) та інші.

Містобудівні умови та обмеження земельної ділянки

Відповідно до статті 29 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки). В Києві таким уповноваженим органом містобудування та архітектури є Департамент архітектури та містобудування виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

До заяви мають бути додані правовстановлюючі документи на земельну ділянку або об'єкт нерухомого майна (.при реконструкції) та вкопювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000

Також існує перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються. Такий перелік затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 289 від 06.11.2017 року.

Підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень можуть стати: неподання необхідних документів; виявлення недостовірних відомостей у

поданих документах; невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Містобудівні умови та обмеження містять важливі параметри для замовника та проектувальника, серед яких:

- гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;
- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
- максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);
- мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;
- планувальні обмеження у сфері пам'яткоохоронного та природоохоронного законодавства, обмеження використання приаеродромних територій та інші.

Містобудівні умови надаються протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви та є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Внесення змін до містобудівних умов та обмежень здійснюється органом, що їх надав, за заявою замовника або за рішенням суду.

Варто зазначити, що до 01 січня 2019 року для отримання містобудівних умов та обмежень потрібно було подавати такий документ, як *містобудівний розрахунок*, який визначає інвестиційні наміри замовника з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

Подання такого документу передбачалося абзацом шостим частини третьої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який відповідно до положень абзацу другого пункту 1 розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» №1817-VIII від 17.01.2017 року, втратив чинність з 01 січня 2019 року.

Технічні умови

Технічні умови – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання, теплопостачання, електропостачання і газопостачання,

водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та електронних комунікацій. Замовник самостійно отримує кожні з технічних умов у підприємств, що надають відповідні послуги шляхом подачі заяв та опитувальних листів.

Завдання на проектування

Важливим етапом на передпроектній стадії є складання завдання на проектування. На відміну від містобудівних умов та технічних умов, даний документ не отримується від сторонніх органів та організацій а виконується замовником за погодженням з проектувальником – архітектором або інженером-проектувальником.

Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень, тобто розробці завдання на проектування передують отримання містобудівних умов та технічних умов [16].

Завдання на проектування об'єктів будівництва складається з урахуванням вимог державних будівельних норм ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» і затверджується замовником за погодженням із генпроектувальником (проектувальником).

ДБН А.2.2-3:2014 містить Додаток Б (довідковий), що містить перелік основних даних та вимог, що можуть включатись до завдання на проектування. Склад завдання на проектування може змінюватися відповідно до особливостей об'єкта будівництва.

Зокрема, в завданні на проектування вказуються: назва та місцезнаходження об'єкта вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт), відомості про стадійність проектування, клас наслідків об'єкта, основні архітектурно-планувальні вимоги і характеристики об'єкта, у тому числі функціональні групи приміщень, назви та площі приміщень, вимоги з енергозбереження та енергоефективності.

Якщо девелопер має справу з роботами на пам'ятці культурної спадщини національного або місцевого значення – замість завдання на проектування складається реставраційне завдання. Також для робіт з реставрації обов'язковим видом вихідних даних є попередні дослідження об'єкта.

4.2. Проектування, експертиза та затвердження проектної документації на будівництво

Розроблення проектної документації має починатись з визначення класу наслідків об'єкта. Від визначеного класу наслідків об'єкта залежить подальша процедура з отримання права на виконання будівельних робіт, обов'язковість експертизи проектної документації та ін.

Усі об'єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності):

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

До незначних наслідків (СС1), зокрема але не виключно, не можуть бути віднесені об'єкти на яких постійно перебувають більше 50 осіб або тимчасово більше 100 осіб, житлові будинки понад чотири поверхи, пам'ятки культурної спадщини національного та місцевого значення та об'єкти, які підлягають оцінці впливу на довкілля.

До значних наслідків (СС3) обов'язково слід відносити наступні об'єкти:

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

Віднесення об'єкта до певного класу наслідків (відповідальності) здійснюється проектною організацією за погодженням із замовником будівництва.

На сьогодні розрахунок класу наслідків об'єкта здійснюється відповідно до ДСТУ 8855:2019 Визначення класу наслідків (відповідальності). Відповідно до даної настанови класи наслідків (відповідальності) об'єктів визначаються незалежно за кожним критерієм:

можлива небезпека для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті;

можлива небезпека для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті;

можлива небезпека для здоров'я і життя людей (життєдіяльності), які перебувають зовні об'єкта;

обсяг матеріальних збитків і (або) соціальних втрат;

можливість припинення функціонування лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж [24].

В Розділі 3 було встановлено, що найефективнішим використанням *Ділянки 3* буде будівництво офісної будівлі в допустимих відмітках висотності, тобто до 150 метрів. Саме будівництво висотної будівлі забезпечує отримання девелопером максимального будівельного об'єму та офісних площ, що будуть приносити прибуток. Враховуючи це та норму частини 5 статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка встановлює, що громадські будівлі заввишки понад 100 метрів та/або з рівнем можливої небезпеки для здоров'я і життя людей понад 400 осіб, які постійно перебувають на об'єкті, майбутній об'єкт є безальтернативно об'єктом зі значними наслідками (ССЗ).

Проектна документація може розроблятися в одну, дві, три стадії. Склад та зміст проектної документації на будівництво за стадіями проектування встановлюється ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво».

Замовник та генпроектувальник (проектувальник) приймають рішення щодо кількості стадій або стадійності проектування об'єктів будівництва, незалежно від класів наслідків (відповідальності) об'єктів.

ДБН, в свою чергу містить рекомендації щодо обрання стадійності проектування. В залежності від стадійності виділяють наступні стадії проектування – Ескізний проект, Техніко-економічне обґрунтування/розрахунок, стадія Проект, Робочий проект та Робоча документація.

Проект розробляється кваліфікованими архітекторами та інженерами під керівництвом ГАПа/ГІПа (головного архітектора або інженера проекту), які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат. Окремі розділи або частини проектної документації розробляються під керівництвом відповідальних виконавців, які мають кваліфікаційний сертифікат.

Після розроблення проектної документації для об'єктів СС2 та СС3 передбачена обов'язкова експертиза проекту. Проектна документація перевіряється щодо додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Експертиза є завершальним етапом розроблення проектів будівництва, її проводять експертні організації незалежно від форми власності, що відповідають визначеним критеріям і відомості про які внесені Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ.

Експертна організація, яка проводить експертизу, визначається замовником будівництва, але її не може проводити розробник проекту. Також строк проведення експертизи не повинен перевищувати для об'єктів СС2 та СС3 тридцяти календарних днів.

Експертна організація за результатами проведеної експертизи подає її замовникові позитивний або негативний експертний звіт.

Позитивний звіт експертизи засвідчує відповідність проекту будівництва вимогам містобудівного законодавства України, будівельних норм, нормативних документів, містобудівній документації, містобудівним умовам і обмеженням (зокрема щодо відповідності містобудівних умов і обмежень містобудівній документації на місцевому рівні, дотримання вимог щодо допустимого відсотка забудови земельної ділянки, гранично допустимої висоти будівництва та щільності

населення), технічним умовам та іншим вихідним даним на проектування, законодавству про охорону культурної спадщини, правильність визначення техніко-економічних (технічних) показників, дотримання вимог до міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, зокрема щодо додержання нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, санітарного і епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці, екології, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, енергозбереження, кошторисної частини проекту будівництва.

Негативний, в свою чергу, про допущення помилок, необхідність їх виправлення та/або недотримання (порушення, відхилення) у проекті встановлених вимог та неготовність такого проекту будівництва до затвердження замовником [25].

Відповідно до Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, розроблена проектна документація на будівництво може бути затверджена замовником лише у разі наявності позитивного звіту експертизи [18]. Також існують деякі особливості щодо затвердження проектної документації, яка була розроблена за бюджетні кошти.

4.3. Отримання права на виконання будівельних робіт та їх виконання

Відповідно до статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», набуття права на виконання будівельних робіт на об'єктах СС1 здійснюється шляхом подання замовником *Повідомлення про початок виконання будівельних робіт*, а для об'єктів СС2, СС3 – шляхом отримання замовником *Дозволу на виконання будівельних робіт*.

Перелік документів для отримання дозволу на виконання будівельних робіт та процедура їх розгляду та прийняття рішень регламентовані Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 466 від 13 квітня 2011 р.

Варто також зазначити, що існує перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Такий перелік затверджено Постановою КМУ від 7 червня 2017 р. № 406 «Про затвердження Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію». Даний перелік завжди доповнюється і змінюється, серед будівельних робіт, що там передбачені можна виділити такі:

роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування;

заміна існуючих заповнень віконних, балконних та дверних прорізів;

розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності;

влаштування засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення знесення самочинно збудованих об'єктів за рішенням суду;

та інші [15].

Будівельні роботи на об'єктах СС2 та СС3 мають виконуватись підрядними організаціями, що мають ліцензію. Вимоги до договорів підряду на будівництво встановлені Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві затвердженими Постановою КМУ від 1 серпня 2005 р. №668.

Технологічні вимоги до будівельного процесу регулюються будівельними нормами, стандартами та правилами. Основні вимоги щодо процесу будівництва містить ДБН А.3.1-5:2016 Організація будівельного виробництва.

За результатами виконаних будівельних робіт має оформлюватись *виконавча документація*. До виконавчої документації, зокрема, належать: загальний журнал робіт; журнал авторського нагляду та звітна документація щодо виконання робіт з

науково технічного супроводу; акти на закриття прихованих робіт; акти проміжного прийняття відповідальних конструкцій; акти випробування устаткування, інженерних систем, мереж та обладнання та інші.

Також, замовник зобов'язаний забезпечити здійснення авторського та технічного нагляду на будівництві. Здійснення даних заходів регулюється Постановою КМУ від 11 липня 2007 р. №903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури».

Авторський нагляд здійснюється архітектором - автором проекту, іншими розробниками затвердженого проекту або уповноваженими особами відповідно до законодавства та договору із замовником протягом усього періоду будівництва і передбачає контроль за відповідністю будівельно-монтажних робіт проекту.

Він здійснюється шляхом відвідування об'єкта згідно план-графіку а результати вносяться до журналу авторського нагляду.

Технічний нагляд забезпечує контроль за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контроль за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва.

Технічний нагляд здійснюють особи, що мають кваліфікаційний сертифікат інженера технічного нагляду або інженери-консультанти.

Варто відзначити, що особи, які здійснюють авторський та технічний контроль мають повноваження виносити приписи підряднику у разі невідповідності будівельних робіт проекту або встановленим вимогам а також повідомляти про це замовника та органи архітектурно-будівельного контролю.

4.4. Введення об'єкта в експлуатацію та державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката [19].

Акт готовності складається замовником відповідно до затвердженої форми та в ньому обов'язково мають бути підписи замовника, генерального проєктувальника, генерального підрядника, субпідрядників (за наявності), головного інженера/архітектора проєкта, інженера технічного нагляду, страховика (якщо об'єкт застрахований), та представника профспівкової організації (за рішенням замовника – для об'єктів виробничого призначення). В акті готовності також вказуються відомості про дати початку та закінчення будівельних робіт відповідно до загального журналу робіт.

Перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта замовник забезпечує проведення контрольного геодезичного знімання такого об'єкта. Контрольне геодезичне знімання здійснюється особами, які є сертифікованими інженерами-землепорядниками або інженерами-геодезистами.

Для отримання сертифіката замовник подає до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю заяву про прийняття в експлуатацію об'єкта та видачу сертифіката, до якої додається акт готовності об'єкта до експлуатації та документ або інформація (реквізити платежу) про внесення плати. Також до заяви замовником додаються результати технічної інвентаризації об'єкта.

Орган державного архітектурно-будівельного контролю приймає подані замовником заяву, акт готовності об'єкта до експлуатації та здійснює виїзний огляд об'єкта будівництва з метою встановлення відповідності та готовності об'єкта будівництва до експлуатації.

Під час такого огляду посадова особа з'ясовує наявність виконавчої документації та матеріалів технічної інвентаризації згідно з чек-листом. Також здійснюється відео та фотофіксація об'єкта та процедури огляду.

За результатами розгляду документів та виїзного огляду складається довідка.

Орган державного архітектурно-будівельного контролю протягом десяти робочих днів з дати подання заяви приймає рішення про видачу сертифіката або про відмову в його видачі.

Підставами для відмови у видачі сертифіката можуть стати:

- неподання необхідних документів;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- невідповідність об'єкта проектній документації на будівництво та/або вимогам будівельних норм, стандартів і правил;
- невиконання вимог, передбачених Законом України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», щодо оснащення будівлі вузлами обліку відповідних комунальних послуг.

Відповідно до частини 9 статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії та оформлення права власності на такий об'єкт.

Питання державної реєстрації права власності побудованих об'єктів нерухомості здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 а також Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Державну реєстрацію в Україні проводять наступні особи: Державний реєстратор - 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; нотаріус.

Нотаріуси можуть бути приватними або державними, які працюють в Центрах надання адміністративних послуг або в органах юстиції

Для реєстрації права власності на завершений будівництвом об'єкт нерухомості необхідно подати відповідну заяву до державного реєстратора або нотаріуса та наступні підтверджуючі документи:

- документ, що засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта: Декларація про готовність до експлуатації – для об'єктів СС1; або сертифікат готовності закінченого будівництвом об'єкта до експлуатації – для об'єктів СС2 та СС3. Цей документ не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (в такому випадку інформація береться реєстратором напряму з реєстру).
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна.
- якщо реєстрація проводиться щодо майна, яке набувається у спільну часткову власність – письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси [20].

Якщо ж на етапі будівництва замовником були зареєстровані спеціальні майнові права на майбутній об'єкт нерухомого майна відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», в такому випадку державна реєстрація права власності здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (стаття 16).

За результатами проведення державної реєстрації державний реєстратор або нотаріус має надати заявнику Рішення державного реєстратора та витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Дані документи мають однакову юридичну силу, незалежно від її форми – електронної або паперової.

Варто зазначити, що державна реєстрація права власності є платною, за її здійснення сплачується адміністративний збір справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Також можливий здійснити реєстрацію у стислі строки – до 2 годин, що буде коштувати 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб.

ВИСНОВКИ

В ході виконання були виконані усі поставлені задачі та досягнута мета підготовки та написання атестаційної випускної роботи. Зокрема:

Проаналізовано нормативно-правову базу, яка регулює девелопмент офісної нерухомості в Україні та досліджено законодавство різних галузей вітчизняного права, його основні положення та вимоги.

З'ясовано нинішній стан ринку офісної нерухомості в Україні та в м. Києві, зокрема. Описані основні тенденції та тренди розвитку ринку, чинники які мають на такий розвиток вагомий вплив. Визначено об'єм ринку офісної нерухомості в м. Києві, розподіл її за класами, показники будівництва та обсягів введення в експлуатацію. Також наведені усереднені значення щодо вартості оренди офісної нерухомості різних класів та найбільш актуальні показники її вакантності.

Визначені підходи до класифікації офісної нерухомості в Україні та світі. Встановлені різні підходи до класифікації та стандартизації офісної нерухомості, також наведені класифікації що використовуються на ринку України та, для більш широкого розуміння, на ринку Польщі.

Встановлені необхідні критерії та здійснено порівняльний аналіз наданих у якості вихідних даних земельних ділянок. У підсумку отримано рейтинговий список земельних ділянок та визначено найкращий із запропонованих ділянок варіант для розміщення офісної будівлі класу А.

Також був встановлений та описаний алгоритм для реалізації девелоперського проекту з розміщення офісної будівлі А класу.

Усе вищенаведене дозволило визначити ефективність використання наданих земельних ділянок під розміщення офісної будівлі А класу, що і було основною метою написання роботи.

Також важливо зазначити, що напрацювання здійснені в рамках виконання даної роботи були частково впроваджені під час проходження переддипломної робочої практики в ТОВ «ТРИДЦЯТЬ ТРИ БАЙ ЮНАКОВ». Зокрема, при роботі із замовниками використовувалися методики оцінки земельних ділянок, здійснення їхнього містобудівного аналізу. Сама практика, в свою чергу, стала допоміжним

фактором при підготовці роботи – саме під час її проходження була опрацьована чинна нормативно-правова база з питань девелопменту та будівництва нерухомості, досліджено алгоритм реалізації девелоперських проектів та його окремих етапів.

Подальше використання результатів роботи може бути корисним для девелоперських компаній – під час пошуку та порівняння земельних активів для майбутніх проектів; власників офісних будівель, що мають бажання здійснити реконструкцію своїх об'єктів нерухомого майна з метою приведення їх до того чи іншого класу офісної нерухомості (насамперед класу А); консультантів з питань нерухомості та будівництва, ріелторів – для використання у роботі з клієнтами, просування об'єктів нерухомості на ринку; організацій та об'єднань фахівців у галузі будівництва та управління нерухомістю – під час оновлення та актуалізації діючої класифікації офісної нерухомості; органів державної влади, що формують державну політику у сфері містобудування та архітектури – у випадку оновлення будівельних норм та стандартів з метою унормувати вимоги до офісних будівель та запровадження їхньою класифікації на рівні нормативних документів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Конституція України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 27.11.2023).
2. Земельний кодекс : Закон України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 27.11.2023).
3. Повітряний кодекс України : Закон України № 3393-VI від 19 травня 2011 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17> (дата звернення: 27.11.2023).
4. Податковий кодекс України : Закон України від № 2755-VI 02 грудня 2010 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 27.11.2023).
5. Про авторське право і суміжні права : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2811-20> (дата звернення: 27.11.2023).
6. Про архітектурну діяльність : Закон України № 687-XIV від 20 травня 1999 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14> (дата звернення: 27.11.2023).
7. Про будівельні норми : Закон України № 1704-VI від 5 листопада 2009 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17> (дата звернення: 27.11.2023).
8. Про державний земельний кадастр : Закон України № 3613-VI від 7 липня 2011 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 27.11.2023).
9. Про захист прав споживачів : Закон України № 1023-XII від 12 травня 1991 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12> (дата звернення: 27.11.2023).
10. Про землеустрій : Закону України № 858-IV від 22 травня 2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 27.11.2023).

11. Про правотворчу діяльність : Закон України № 3354-IX від 24 серпня 2023 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20> (дата звернення: 27.11.2023).
12. Про регулювання містобудівної діяльності № 3038-VI від 17 лютого 2011 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 27.11.2023).
13. Про стандартизацію : Закон України № 1315-VII від 5 червня 2014 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1315-18> (дата звернення: 27.11.2023).
14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова КМУ № 1051 від 17 жовтня 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 27.11.2023).
15. Про затвердження Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію : Постанова КМУ №406 від 07 червня 2017 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF> (дата звернення: 27.11.2023).
16. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 45 від 16.05.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11> (дата звернення: 27.11.2023).
17. Про затвердження Списку історичних населених місць України : Постанова КМУ №878 від 26 липня 2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/878-2001-%D0%BF> (дата звернення: 27.11.2023).
18. Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF> (дата звернення: 27.11.2023).
19. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова КМУ № 461 від 13 квітня 2011 р. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF> (дата звернення: 27.11.2023).
20. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова КМУ № 1127 від 25 грудня 2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 27.11.2023).
21. ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» : Наказ Мінрегіону України № 163 від 04.06.2014 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0163858-14> (дата звернення: 27.11.2023).
22. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104. URL: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022049262482490756/2023-01-23/48e9d4c6-d7fd-470f-b04e-d791c5982967.pdf (дата звернення: 27.11.2023).
23. ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.09.2018 р. № 260. URL: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2022-05-30/f342d938-f492-480a-a19c-7126b63ba0b5.pdf (дата звернення: 27.11.2023).
24. ДСТУ 8855:2019 Визначення класу наслідків (відповідальності) URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2020/01/DSTU-8855_2019-Budivli-ta-sporudy.-Vyznachennya-klasu-naslidkiv-vidpovidalnosti.pdf (дата звернення: 27.11.2023).
25. ДСТУ 8907:2019 Настанова щодо організації проведення експертизи проектної документації на будівництво. URL: <https://tinyurl.com/zu7pvujx> (дата звернення: 27.11.2023).
26. «Зелена» сертифікація охопила 184 тис. кв. м офісної нерухомості в Україні – Colliers Ukraine : веб-сайт. URL <https://interfax.com.ua/news/greendeal/795504.html> (дата звернення: 27.11.2023).

- 27.«Зелений» стандарт і екологічна ефективність: в Україні оновили класифікацію офісної нерухомості // The Page : веб-сайт. URL <https://thepage.ua/ua/real-estate/onovlennya-klasifikaciyi-ofisnoyi-neruhomosti-novi-vimogi-do-robochogo-prostoru> (дата звернення 27.11.2023).
- 28.23 commercial real estate & technology trends to know in 2023 : веб-сайт. URL <https://www.dealpath.com/blog/commercial-real-estate-trends/> (дата звернення 27.11.2023).
- 29.Building Class Definitions // BOMA International : веб-сайт URL https://www.boma.org/BOMA/Research-Resources/Industry_Resources/BuildingClassDefinitions.aspx (дата звернення 27.11.2023).
- 30.Building Classes (A, B, C) – Everything You Need To Know // Assets America : веб-сайт. URL <https://assetsamerica.com/building-classes/> (дата звернення 27.11.2023).
- 31.Classes of office buildings: what does an A, B, C category mean? // dbh-group : веб-сайт. URL <https://dbh-group.com/blog/?p=18804> (дата звернення 27.11.2023).
- 32.Emerging Trends in Real Estate 2024 : веб-сайт. URL <https://www.pwc.com/us/en/industries/financial-services/asset-wealth-management/real-estate/emerging-trends-in-real-estate.html> (дата звернення 27.11.2023).
- 33.Explained: Hong Kong's Office Grade A, B, C // Compass Offices : веб-сайт. URL <https://www.compassoffices.com/en/about-us/blogs/explained-hong-kong-office-grade-a-b-c/> (дата звернення 27.11.2023).
- 34.Krzysztof Celka Nieruchomość biurowa – cechy i klasyfikacja // Zeszyty naukowe 2012 (223) Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu. С. 128 – 138. URL <https://bazekon.uek.krakow.pl/zeszyty/171213843> (дата звернення 27.11.2023).
- 35.Kyiv commercial property market 3 quarter 2021 Summary // A-Development : веб-сайт URL <https://a-development.com.ua/en/analytics/download?id=11> (дата звернення 27.11.2023).

36. LEED oraz BREEAM – certyfikacje dla biurów // KGPP Real Estate : веб-сайт URL <https://kgpp.pl/2020/05/04/leed-oraz-breeam-certyfikacje-dla-biurowcow/> (дата звернення 27.11.2023).
37. The ABCs of office building classifications // Colliers : веб-сайт. URL <https://www.colliers.com/en/news/the-abcs-of-office-building-classifications> (дата звернення 27.11.2023).
38. What is WELL Certification? [A Complete Guide] // GBRI Online : веб-сайт. URL <https://www.gbrionline.org/what-is-well-certification/> (дата звернення 27.11.2023).
39. Звіт Ради координаторів проекту «БОНУЗ» щодо стану справ з класифікацією об'єктів нерухомості в Україні // Українська Федерація Індустрії Безпеки. 2008/ URL http://ufib.com.ua/docs/zvit_radi_koorden.doc (дата звернення 27.11.2023).
40. Литвиненко К.О. Аналіз ринку комерційної нерухомості України: стан, тенденції та перспективи. Науковий вісник МНУ імені В. О. Сухомлинського. Економічні науки. № 2 (5), червень 2015. С. 112-117. URL <http://mdu.edu.ua/wp-content/uploads/Economic-visnik-5-2015-21.pdf> (дата звернення 27.11.2023)
41. Огляд офісної нерухомості Одеси // Property Times : веб-сайт URL https://propertytimes.com.ua/novosti/ofisna_neruhomist_odesi (дата звернення 27.11.2023).
42. Огляд ринку офісної нерухомості Києва: перше півріччя 2023 // CBRE Ukraine : веб-сайт URL https://cbre-expandia.com/wp-content/uploads/2023/08/CBRE_Kyiv-Office-MarketView-H12023-UKR-1.pdf (дата звернення 27.11.2023).
43. Оновлено класифікацію офісної нерухомості в столиці // Інтерфакс-України : веб-сайт. URL <https://en.interfax.com.ua/news/press-conference/800561-amp.html> (дата звернення 27.11.2023).

44. Особливості сертифікації за стандартом LEED // MCL Group : веб-сайт URL <https://mcl.kiev.ua/osobennosti-sertifikacii-po-standartu-leed/> (дата звернення 27.11.2023).
45. Офісна нерухомість. Підсумки 2021 року // Colliers : веб-сайт. URL <https://www.colliers.com/download-article?itemId=9eacc651-0ce4-4e45-9c18-b138458a9563> (дата звернення 27.11.2023).
46. Офісна нерухомість. Тенденції. Критерії класифікації. // Увекон : веб-сайт. URL <https://www.uvecon.ua/ua/ofisna-neruhomist-tendentsiyi-kriteriyi-klasifikatsiyi.html> (дата звернення 27.11.2023).
47. Ринок офісної нерухомості 2022: від шоку до швидкої адаптації // Property Times : веб-сайт URL https://propertytimes.com.ua/office_property/rinok_ofisnoyi_neruhomosti_2022_vid_shoku_do_shvidkoyi_adaptatsiyi (дата звернення 27.11.2023).
48. Робоча група представила орієнтовний план дій з розробки та прийняття Містобудівного кодексу : веб-сайт. URL https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/237355.html (дата звернення 27.11.2023).
49. Словник української мови у 20 т. Online. URL <https://sum20ua.com/> (дата звернення 27.11.2023).
50. Статистична інформація Державної служби статистики України. Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами // ДССУ : веб-сайт. URL https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/bud/kzpb/kzpb_23ue.xlsx (дата звернення 27.11.2023).
51. Статистична інформація Державної служби статистики України. Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію за видами // ДССУ : веб-сайт. URL https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/bud/kzp/nkzp_2023_ue.xlsx (дата звернення 27.11.2023).

52. Час ВОМА в Україні: які переваги несуть міжнародні стандарти? // Pickard Real Estate & Asset Services : веб-сайт. URL <https://pickard.com.ua/uk/articles/chas-voma-v-ukrayini-yaki-perevagy-nesut-mizhnarodni-standarty> (дата звернення 27.11.2023).

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник: Марголін Олександр Олександрович
Час та дата запиту: 13:58 12-11-2023



Відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:85:327:0002
Цільове призначення	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Категорія земель	Не визначено
Вид використання	для експлуатації та обслуговування торговельно-складської будівлі
Форма власності	комунальна
Площа земельної ділянки	0.4763
Місце розташування	м.Київ, р-н Подільський, вулиця Ярославська, 57

Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки

Значення, гривень	58264540.62
Дата оцінки ділянки	08.02.2023

Відомості про сертифікованого інженера -
землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)

ПІБ інженера – землевпорядника	Інформація відсутня
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Інформація відсутня

Відомості про сертифікованого інженера -
землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)

ПІБ інженера – землевпорядника	
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Інформація відсутня

Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник: Марголін Олександр Олександрович

Час та дата запиту: 13:56 12-11-2023



Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:72:216:0003
Цільове призначення	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання	для експлуатації і обслуговування виробничих будівель та споруд
Форма власності	Інформація відсутня
Площа земельної ділянки	0.6148
Місце розташування	місто Київ, район Голосіївський, вулиця Казимира Малевича, 2-8
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	91220534.4
Дата оцінки ділянки	16.08.2023
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Інформація відсутня
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Комунальне підприємство "Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі"
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Путченко Н.м.
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник: Марголін Олександр Олександрович

Час та дата запиту: 14:00 12-11-2023



Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:82:099:0030
Цільове призначення	Інформація відсутня
Категорія земель	Інформація відсутня
Вид використання	для завершення будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-сервісного центру
Форма власності	Комунальна власність
Площа земельної ділянки	0.3938
Місце розташування	м.Київ, 5
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	Інформація відсутня
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Інформація відсутня
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Комунальне підприємство "Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі"
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Кухарук
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Комунальне підприємство "Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі"
Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку	
<small>* інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</small>	
Найменування юридичної особи	Київська міська рада
Код ЄДРПОУ юридичної особи	22883141

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник: Марголін Олександр Олександрович

Час та дата запиту: 14:01 12-11-2023



Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:79:077:0024
Цільове призначення	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання	для експлуатації та обслуговування будівель ринкової інфраструктури
Форма власності	Інформація відсутня
Площа земельної ділянки	0.4143
Місце розташування	місто Київ, Голосіївський район, проспект Валерія Лобановського, 119
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	Інформація відсутня
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Сушко Юлія Олексіївна
Номер сертифіката та дата видачі	№014064 від 10.09.2018
Місце роботи інженера-землевпорядника	КП «Київський інститут земельних відносин»
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Сушко Юлія Олексіївна
Номер сертифіката та дата видачі	№014064 від 10.09.2018
Місце роботи інженера-землевпорядника	КП «Київський інститут земельних відносин»