



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

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА

**НА ТЕМУ: «ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК ПІД БУДІВНИЦТВО БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ У М. КИЄВІ»**

ВИКОНАВ:
СТУДЕНТ ГРУПИ ДВНМ-23
ТИТАРЕНКО МАКСИМ ВАСИЛЬОВИЧ
КЕРІВНИК:
ДОЦ. К.Т.Н., ЛІЗУНОВА АЛІНА ПЕТРІВНА

КИЇВ 2024

МЕТА, ЗАВДАННЯ, ОБ'ЄКТ ТА ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ

1

МЕТА

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

ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ

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

ОБ'ЄКТ

- ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

ПРЕДМЕТ

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

ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

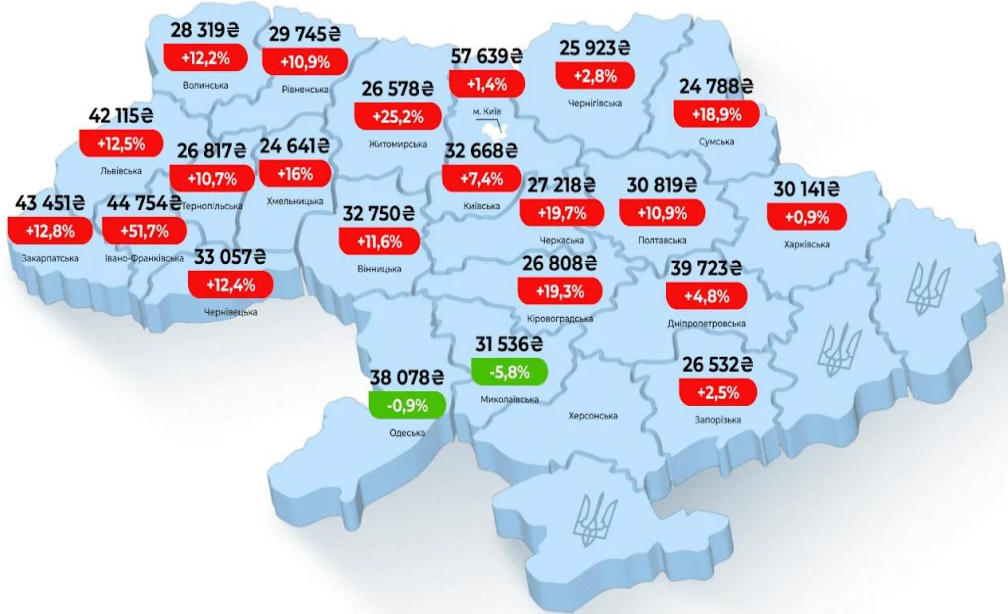
ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ № 435-IV ВІД 16.01.2003	РЕГУЛЮЄ ПРАВОВІДНОСИНИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ПРАВОМ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО, КОРИСТУВАННЯМ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯМ НИМ. ВІН ВКЛЮЧАЄ НОРМИ ЩОДО КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ, ОРЕНДИ, СПАДКУВАННЯ ТА ІНШИХ АСПЕКТІВ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО. (СТ.1, СТ.5, 12, СТ. 26, СТ. 30)
ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО РЕГУЛЮВАННЯ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

НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ БУДІВНИЦТВО

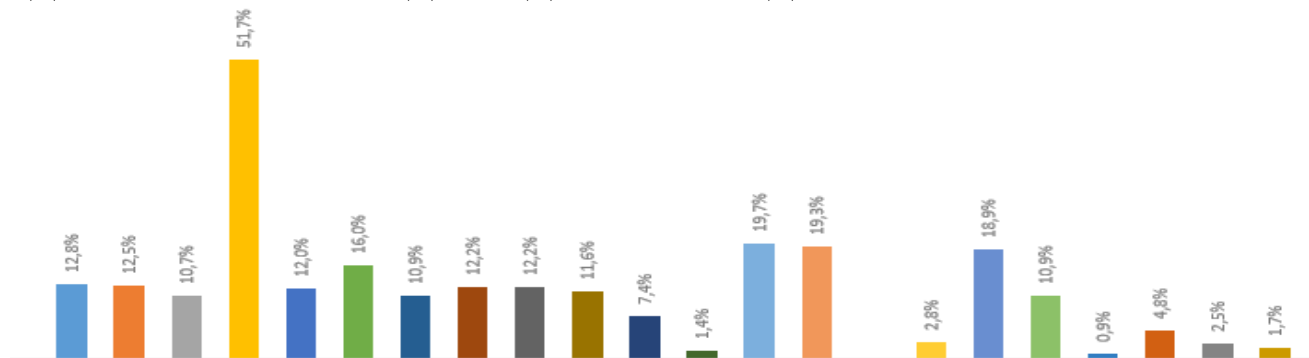
ДБН А.2.2-3:2014 "СКЛАД ТА ЗМІСТ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО № 163ВІД 04.06.2014 Р.	ВИЗНАЧАЄ ПОРЯДОК ТА ОБСЯГ РОЗРОБЛЮВАНОЇ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ. ВИЗНАЧАЄ СТАДІЙНІСТЬ ПРОЕКТУВАННЯ
ДБН В.2.2-15:2019 ЖИТЛОВІ БУДИНКИ	ВИЗНАЧАЄ ОСНОВНІ ВИМОГИ ДО ПЛАНУВАННЯ ТА РОЗМІЩЕННЯ ПРИМІЩЕНЬ В БУДИНКУ
ДСТУ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

РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

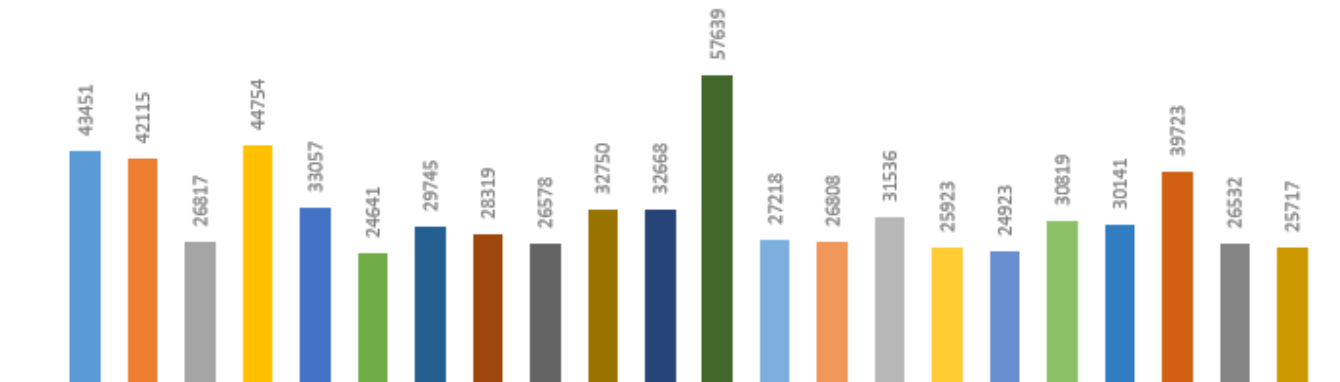
СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ГРН. ЗА М2 В НОВОБУДОВІ
СТАНОМ НА ЛИСТОПАД 2023РОКУ*



ПРИРІСТ ВАРТОСТІ ЗА М2 В НОВОБУДОВІ ВІДНОШЕННЯ
ДАНИХ ЗА ЛИСТОПАД 2022 ДО ЛИСТОПАД 2023РОКУ*



ВАРТІСТЬ ГРН. ЗА М2 В НОВОБУДОВІ СТАНОМ НА ЖОВТЕНЬ 2023РОКУ

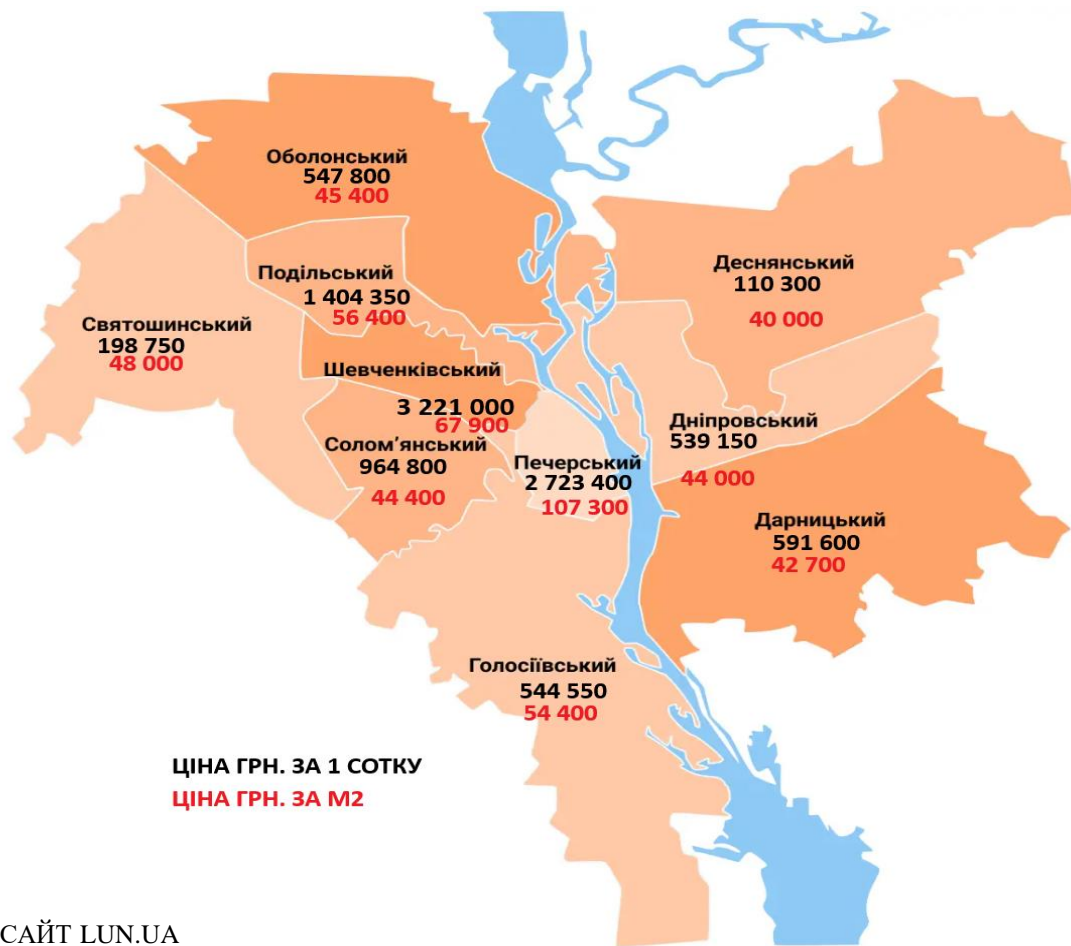


- Закарпатська
- Львівська
- Тернопільська
- Івано-Франківська
- Чернівецька
- Хмельницька
- Рівненська
- Волинська
- Житомирська
- Вінницька
- Київська
- Київ
- Черкаська
- Кіровоградська
- Миколаївська
- Чернігівська
- Сумська
- Полтавська
- Харківська
- Дніпропетровська
- Запорізька
- Херсонська

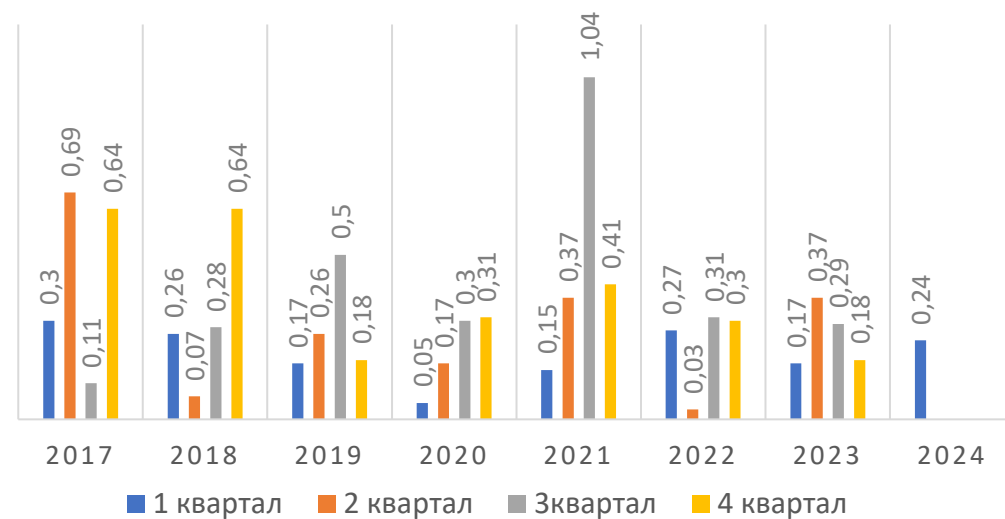
*-САЙТ DIM.RIA

РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА. ДИНАМІКА ВВЕДЕННЯ ЖИТЛА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

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



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



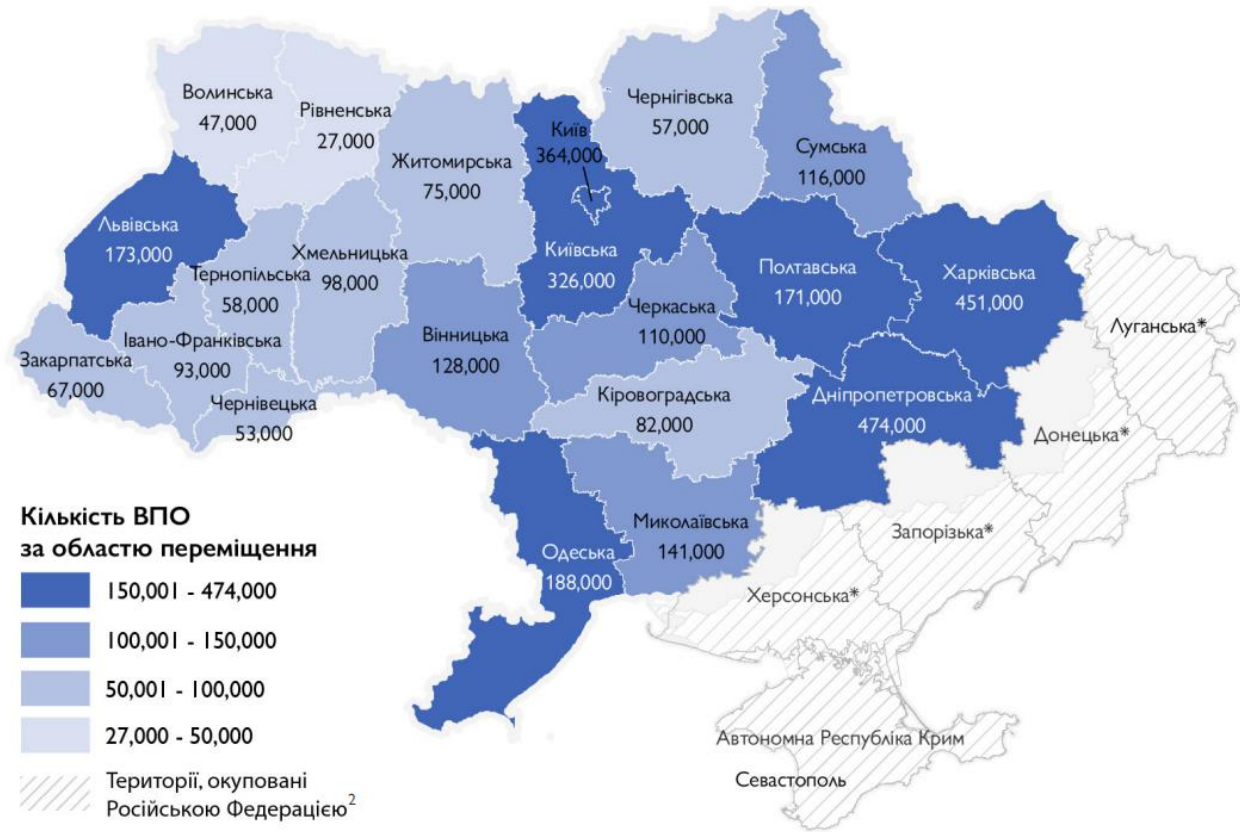
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
2017	0,3	0,69	0,11	0,64
2018	0,26	0,07	0,28	0,64
2019	0,17	0,26	0,5	0,18
2020	0,05	0,17	0,3	0,31
2021	0,15	0,37	1,04	0,41
2022	0,27	0,03	0,31	0,3
2023	0,17	0,37	0,29	0,18
2024	0,24			

*-САЙТ LUN.UA

**-САЙТ DIM.RIA

ДЕМОГРАФІЧНА СТАТИСТИКА ТА ТЕНДЕНЦІЇ ЩОДО ПЕРЕМІЩЕННЯ*

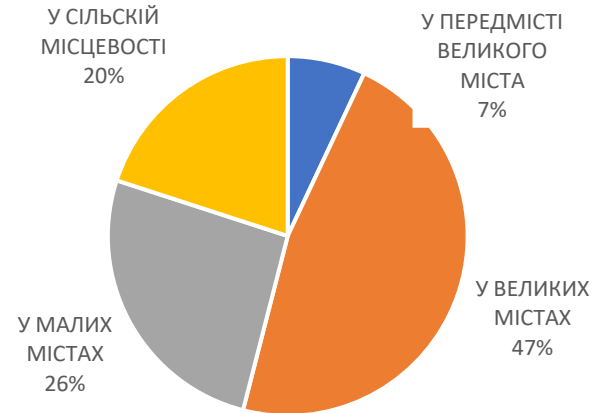
ОЦІНКА ФАКТИЧНОЇ ЧИСЕЛЬНОСТІ ВПО ЗА ОБЛАСТЯМИ ПЕРЕМІЩЕННЯ



5 ОСНОВНИХ ОБЛАСТЕЙ, ЩО ПРИЙМАЮТЬ ВПО



ЧАСТКА ВПО ЗА ТИПОМ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ



* Сайт dtm.iom.int

ЗАПРОПОНОВАНИЙ ОБ'ЄКТ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

8



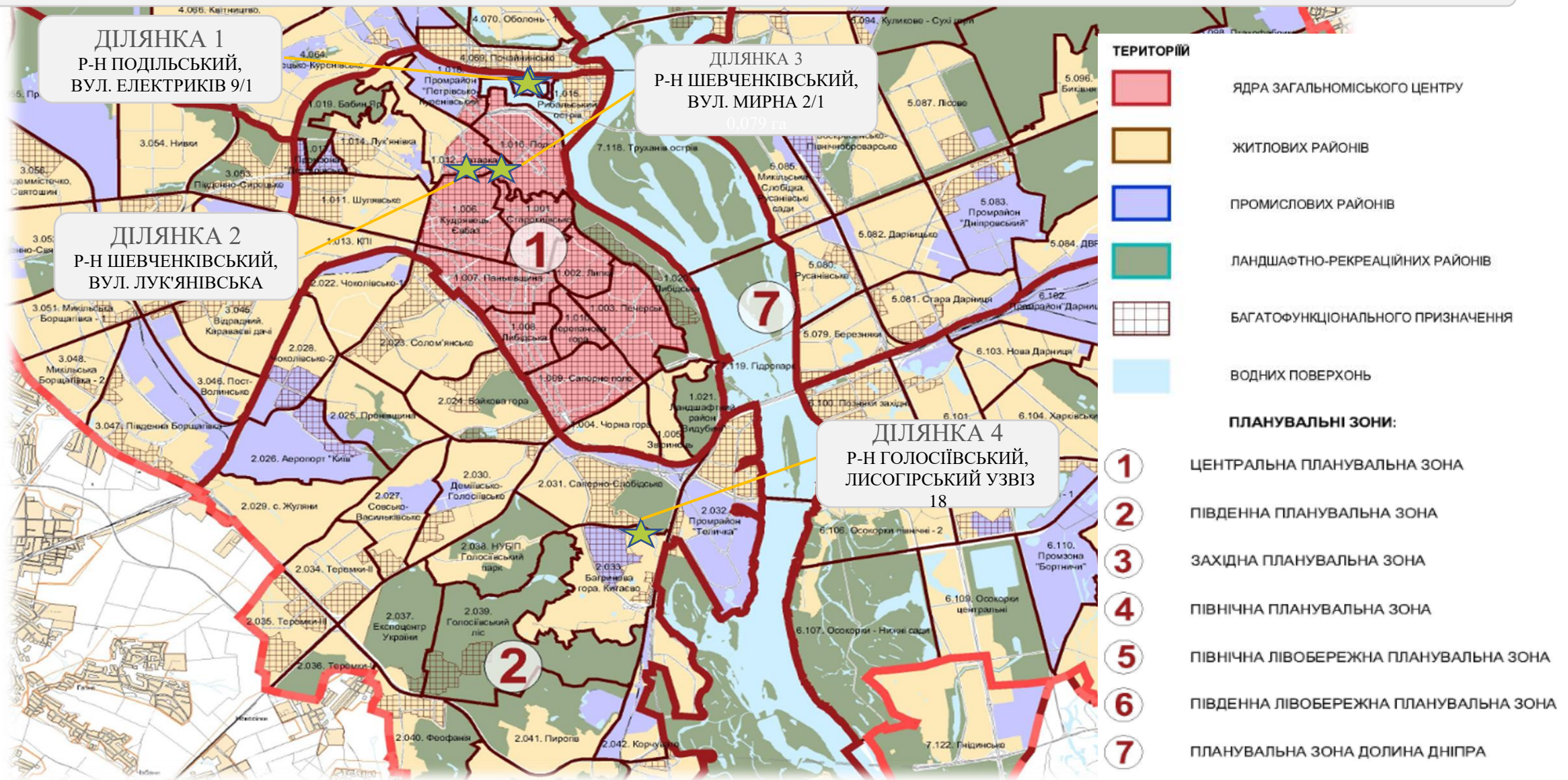
ПЛОЩА ЗАБУДОВИ, М ²	960
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДІВЛІ, М ²	9465,6
ГРАНИЧНА ВИСОТА БУДІВЛІ, М	60
КЛАС	КОМФОРТ
КІЛЬКІСТЬ ПОВЕРХІВ, ОД	
- НАЗЕМНИХ	19
- ПІДЗЕМНИХ	0
- ЦОКОЛЬНИХ	2
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА КВАРТИР, М ²	6189
ЖИТЛОВА ПЛОЩА ПРИМІЩЕНЬ, М ²	2852
КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	110
ПАРКІНГ	ТАК(ЦОКОЛЬНИЙ ПОВЕРХ)
РІЧНА ПОТРЕБА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

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

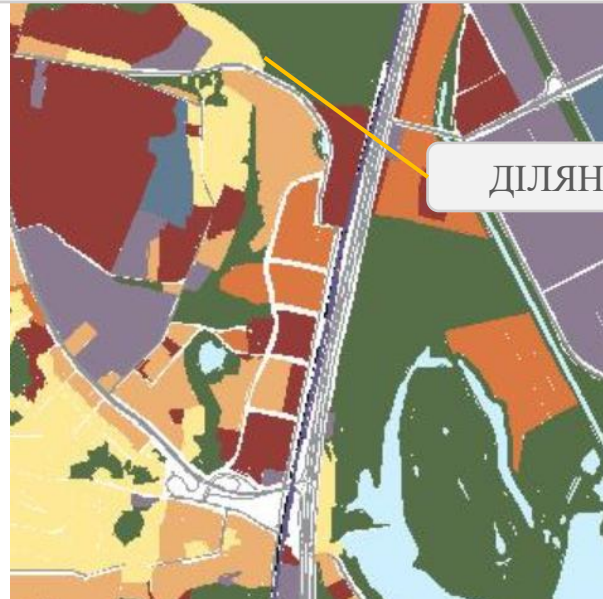
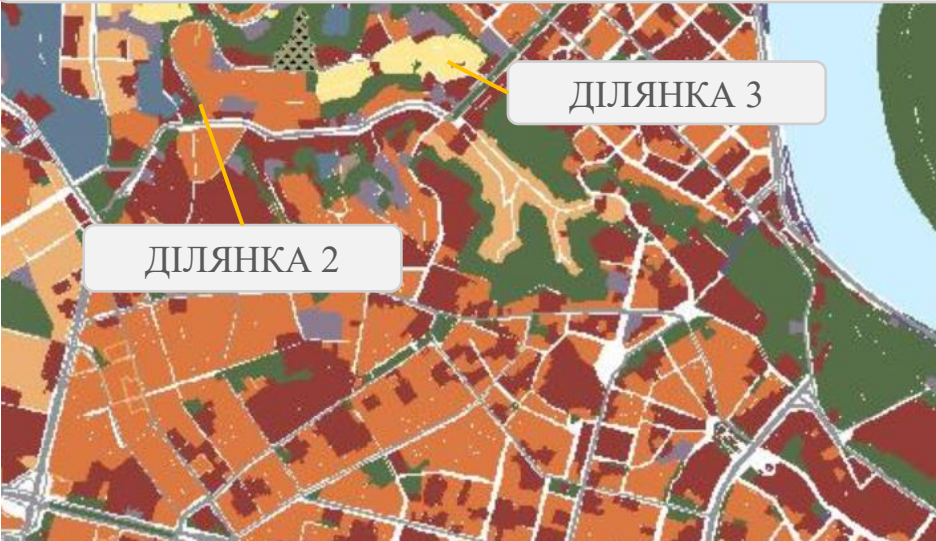
КРИТЕРІЇ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ М. КИЄВА



РОЗТАШУВАННЯ ДІЛЯНОК НА СХЕМІ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЙ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

СЕЛЬБИЦНІ ТЕРИТОРІЇ:

ЗОНИ:

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

ЛАНДШАФТНІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ:

ЗОНА:

- ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

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



ДІЛЯНКА 1






ДІЛЯНКА 2

ДІЛЯНКА 3

ДІЛЯНКА 4

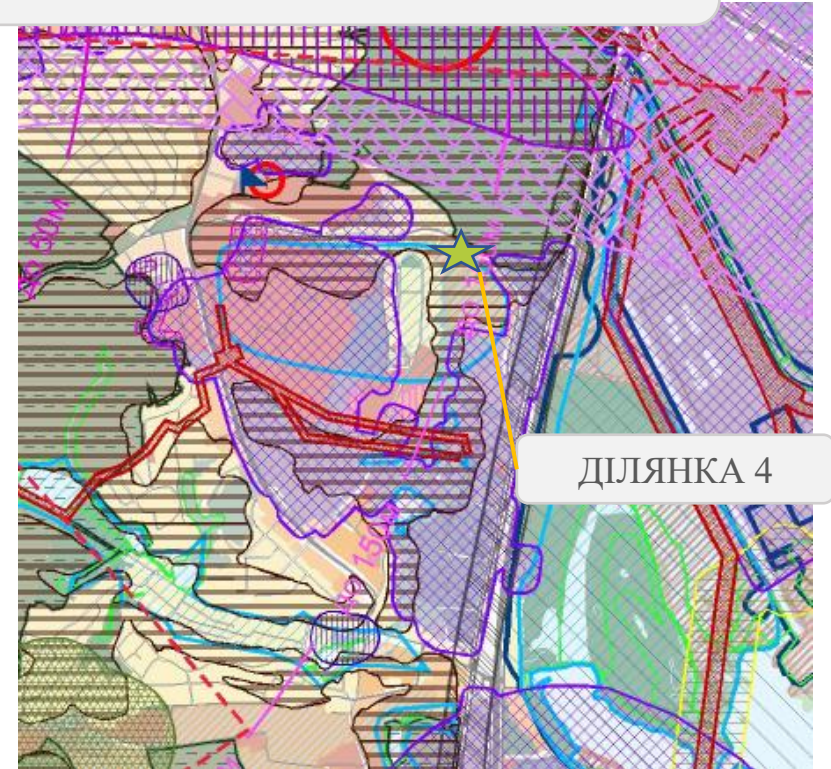
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ПРИРОДНІ ТА ТЕХНОГЕННІ ПРОЦЕСИ

-  ЗАТОПЛЮВАНІСТЬ ТЕРИТОРІЙ ПОВІННЮ 1% ЗАБЕЗПЕЧЕНОСТІ
-  ЗОНИ ПІДТОПЛЕНЬ ПРИРОДНОГО ТА ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРУ
-  ЗСУВОНЕБЕЗПЕЧНІ ТЕРИТОРІЇ

ЗОНИ РЕГЛАМЕНТОВАНОГО ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

-  САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ ВІД ПРОМИСЛОВИХ ТА КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ
-  САНІТАРНІ РОЗРИВИ ВІД ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ ВІД КОМУНАЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ
-  ОХОРОННІ ЗОНИ ПОВІТРЯНИХ ЛІНІЙ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧІ
-  ОХОРОННІ ЗОНИ МАГІСТРАЛЬНИХ ГАЗОПРОВІДІВ
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНА СМУГА ВОДОВОДІВ ТА ВОДOPPOBІДНИХ СПОРУД
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНА ЗОНА ВІД ЗАЛІЗНИЦІ
-  1 ПОЯС САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ ПОВЕРХНЕВИХ ДЖЕРЕЛ ЦЕНТРАЛІЗОВАНОГО ВОДОПОСТАЧАННЯ
-  ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗА РІВНЕМ НАПРУЖЕНОСТІ ЕМП
-  САНІТАРНО-ЗАХИСНА ЗОНА ВІД РАДІОТЕХНІЧНИХ ОБ'ЄКТІВ



ЗОНИ ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ВІД АЕРОПОРТІВ






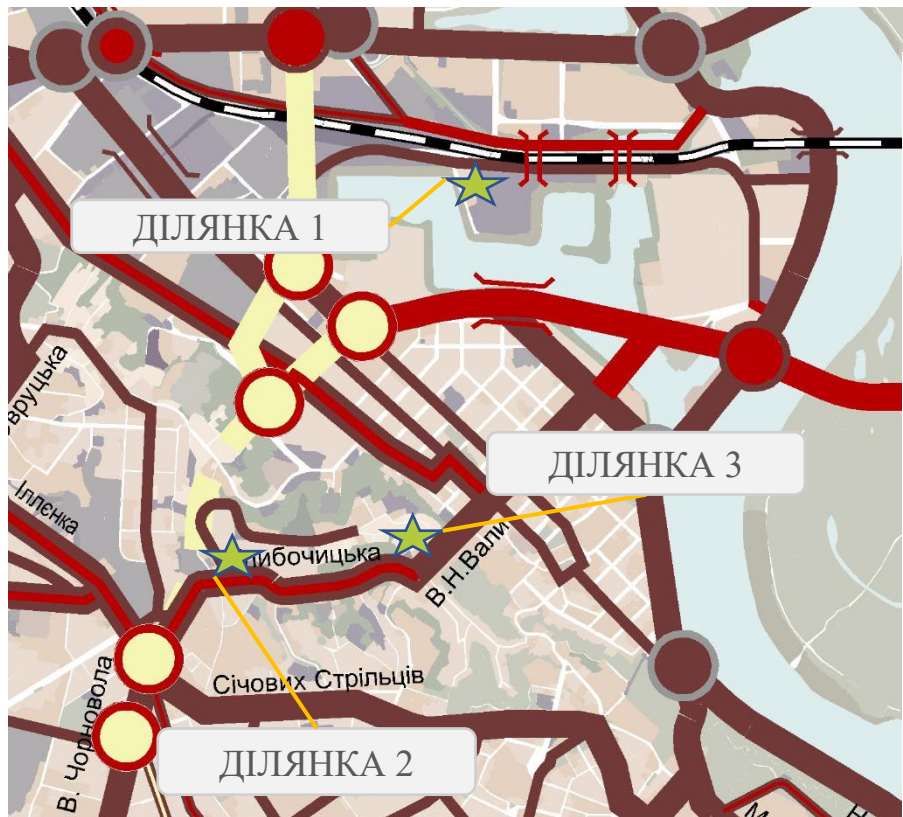
-  ЗОНИ ОСОБЛИВОГО КОНТРОЛЮ (СМУГИ ПОВІТРЯНИХ ПІДХОДІВ), ВИСОТА БУДІВЕЛ В ЯКИХ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПЛОЩИНОЮ, ЩО ПІДІЙМАЄТЬСЯ З НАХИЛОМ 1,6 %
-  ВНУТРІШНЯ ГОРИЗОНТАЛЬНА ПОВЕРХНЯ ВИСОТА БУДІВЕЛ ДО 50М - НЕ БІЛЬШЕ НІЖ $n=228,9\text{М}$ В БСВ
-  КІНЧНА ПОВЕРХНЯ: ВИСОТА БУДІВЕЛ ВІД 50М ДО 150М - ВІД $228,9\text{М}$ ДО $328,9\text{М}$ В БСВ
-  ЗОНА ЗАБОРОНИ ЗАБУДОВИ 10^4
-  ЗОНА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ 10^5

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

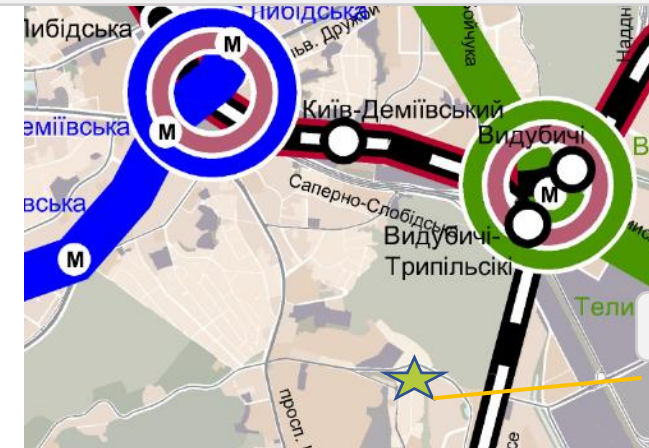
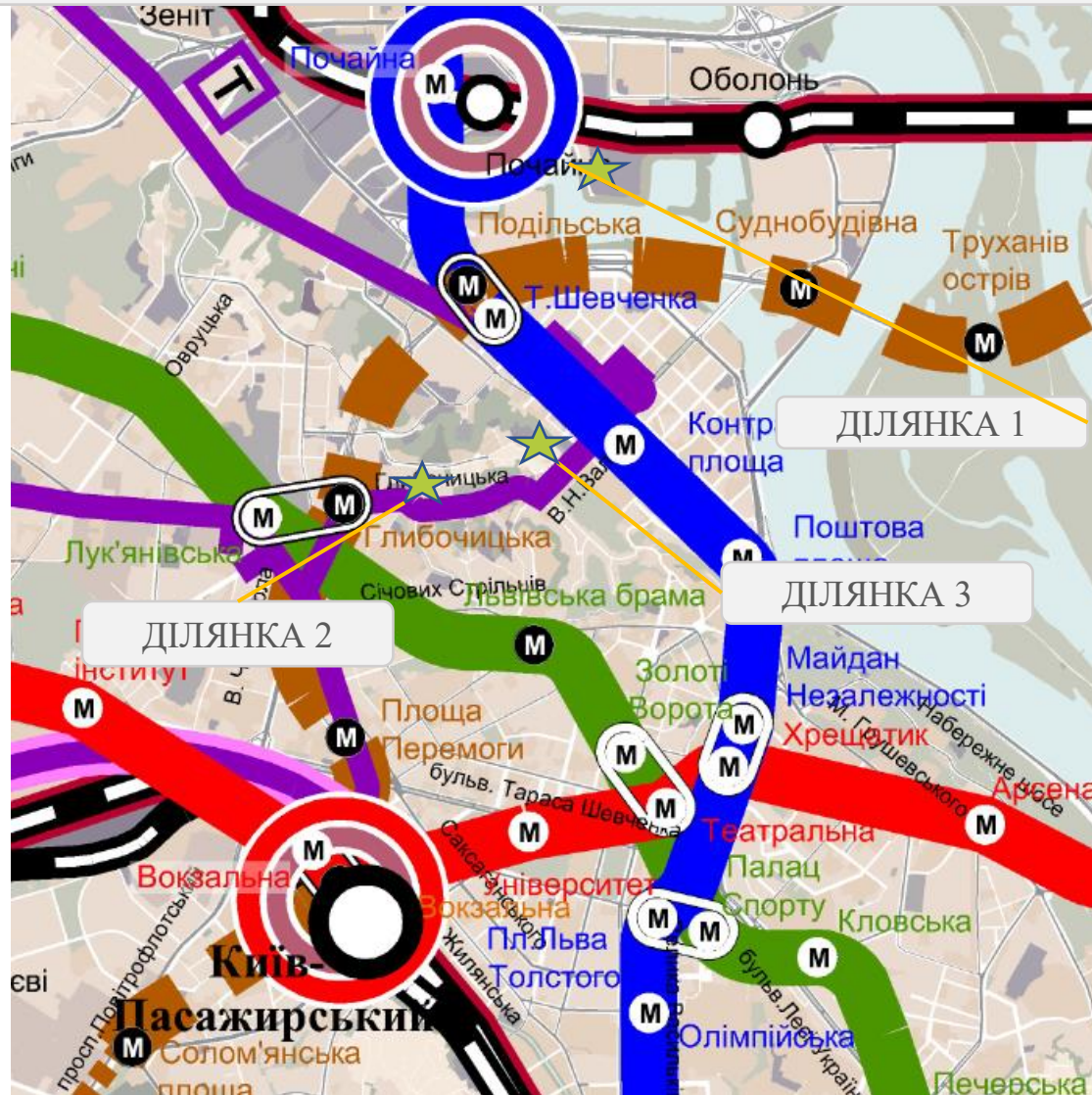


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ІСНЮЮЧИЙ СТАН	РОЗРАХУНКОВИЙ ПЕРІОД	ПЕРСПЕКТИВА	
			АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ
			МАГІСТРАЛЬНІ ВУЛИЦІ:
			ЗАГАЛЬНОМІСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ
			РЕКОНСТРУКЦІЯ ЗАГАЛЬНОМІСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ
			РАЙОННОГО ЗНАЧЕННЯ
			РЕКОНСТРУКЦІЯ РАЙОННОГО ЗНАЧЕННЯ
			ТРАНСПОРТНІ РОЗВ'ЯЗКИ В РІЗНИХ РІВНЯХ
			РЕКОНСТРУКЦІЯ ТРАНСПОРТНІ РОЗВ'ЯЗКИ В РІЗНИХ РІВНЯХ
			ТРАНСПОРТНІ ТУНЕЛІ ТА ПЕРЕХОДИ ЧЕРЕЗ р.ДНІПРО
			ЗАЛІЗНИЦЯ
			МЕЖІ
			М. КИЄВА



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

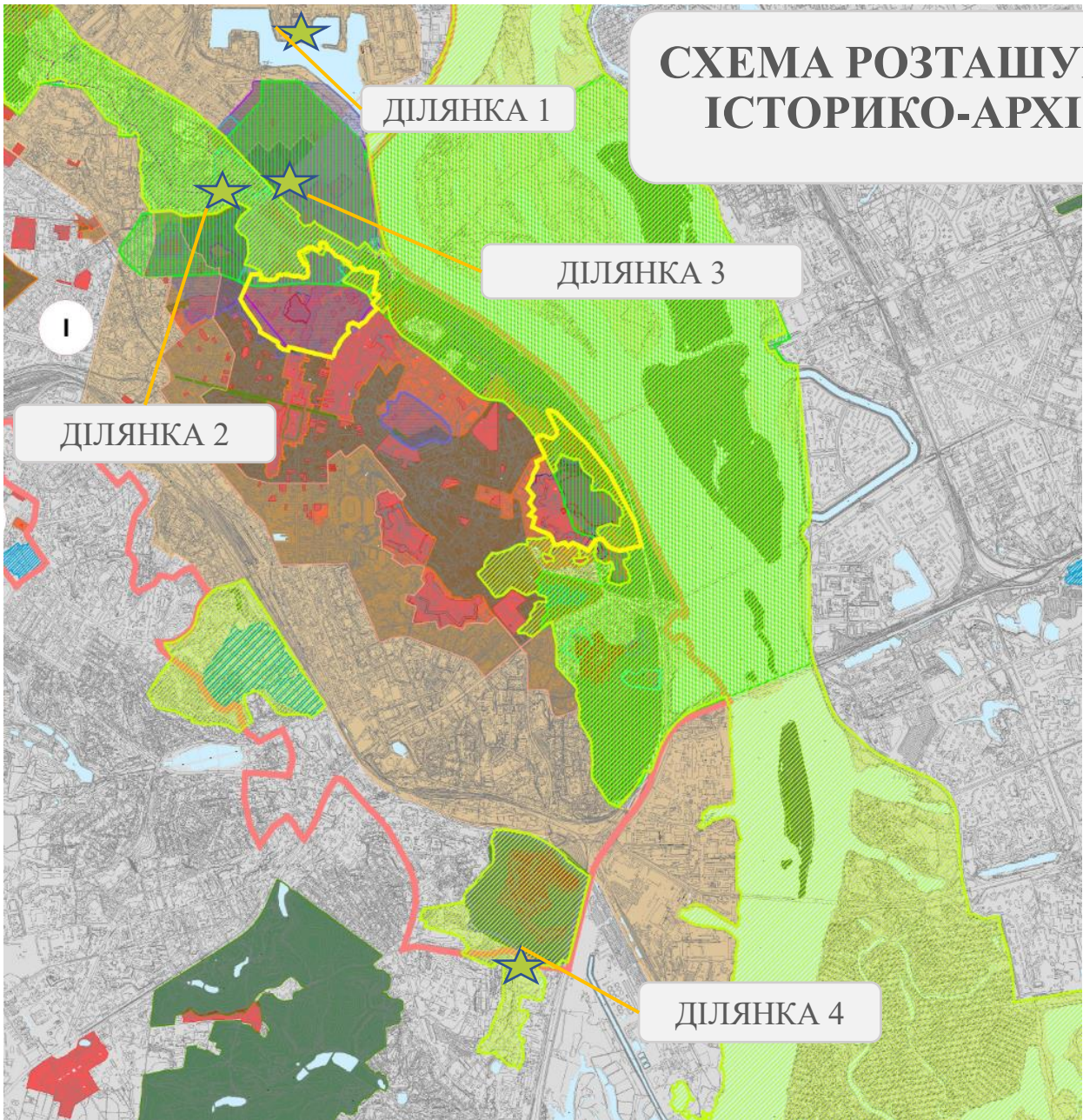


ДІЛЯНКА 4








УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Існуючий стан	Розрахунковий період	Перспектива	Лінії та станції метрополітену:
			СВЯТОШИНСЬКО-БРОВАРСЬКА ЛІНІЯ
			ОБОЛОНСЬКО-ТЕРЕМКІВСЬКА ЛІНІЯ
			СИРЕЦЬКО-ПЕЧЕРСЬКА ЛІНІЯ
			ПОДІЛЬСЬКО-ВИГУРІВСЬКА ЛІНІЯ
			ПЕРЕСАДОЧНІ ВУЗЛИ МІЖ ЛІНІЯМИ
			ДЕПО МЕТРОПОЛІТЕНУ
			ЛІНІЇ ТА СТАНЦІЇ ЗАЛІЗНИЦІ
			ЛІНІЯ МІСЬКОЇ ЗАЛІЗНИЦІ
			ЛІНІЇ ШВИДКІСНОГО ТРАМВАЮ
			ТРАМВАЙНІ ЛІНІЇ






СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОМУ ПЛАНІ М. КИЄВА








Межі та території

-  - національних (державних) заповідників
-  - історико-меморіальних заповідників
-  - заповідник «Стародавній Київ»
-  - архітектурних заповідників (відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 16.07.79 р. № 920)
-  - об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО
-  - буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО
-  - територій пам'яток
-  - архітектурних охоронних зон охоронних зон пам'яток
-  - зони регулювання забудови I категорії
-  - зони регулювання забудови II категорії
-  - зони регулювання забудови III категорії
-  - історичних ареалів
-  - зруйнованих фортифікаційних споруд

2. Археологія

-  Пам'ятки археології національного значення
-  Пам'ятки археології місцевого значення
-  Щойно виявлені об'єкти археологічної спадщини
-  Археологічні заповідники
-  Археологічні охоронні зони

3. Історичний ландшафт, природно-заповідний фонд

-  Пам'ятка ландшафту, історії (історичний ландшафт київських гір і долини р.Дніпра)
-  Об'єкти природно-заповідного фонду (існуючий стан)
-  Історичні кладовища - об'єкти культурної спадщини
-  Меморіальні заповідники
-  Зона охоронюваного ландшафту (відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 16.07.79 р. № 920)

ТАБЛИЦЯ ПОРІВНЯННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА ВИЗНАЧЕНИМИ КРИТЕРІЯМИ

16

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

Не задовільняє

0,2

0,7

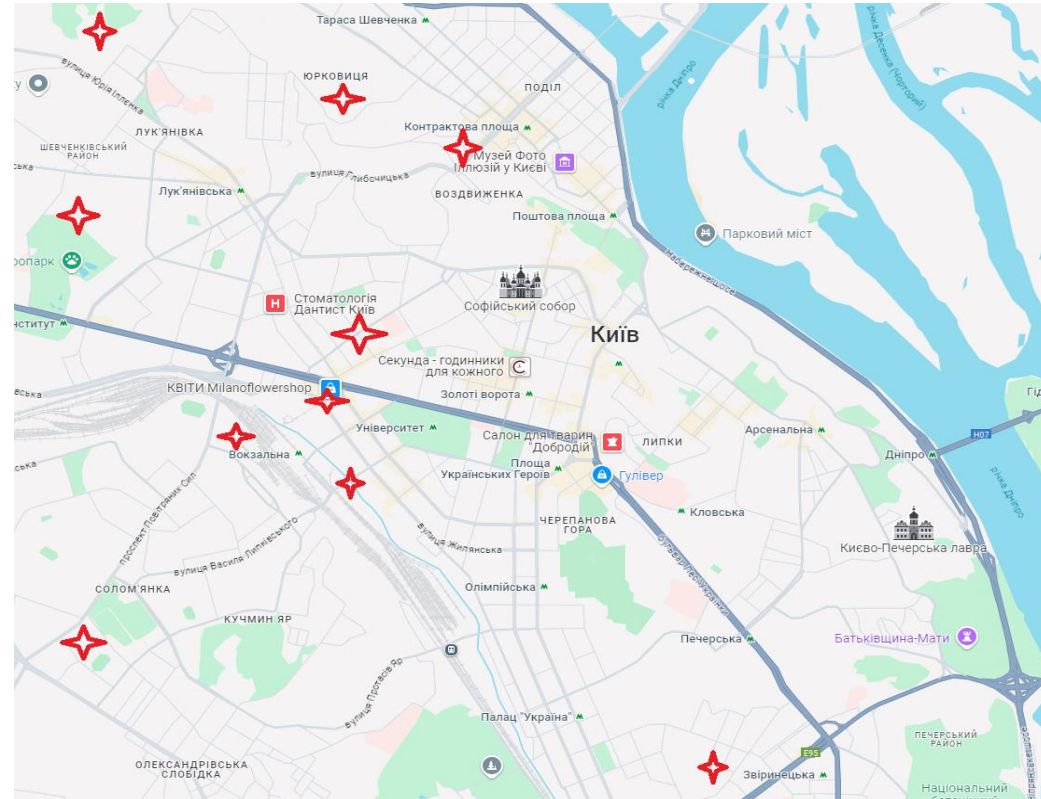
0,9

1

Повністю задовільняє

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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



ПОПРАВКИ, ЩО ВРАХОВУВАЛИСЬ ПРИ РОЗРАХУНКУ:

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

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

РИНКОВА ВАРТІСТЬ 1 М² НА ДАТУ РОЗРАХУНКУ

198.45 ДОЛ. США АБО 8334,9 ГРН/ М2

РИНКОВА ВАРТІСТЬ ДІЛЯНКИ

11 668 860 ГРН

ВИСНОВКИ

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

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

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

ПРОВЕДЕНИЙ SWAP-АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ВІДПОВІДНІСТЬ КРИТЕРІЯМ ВИБОРУ.

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