

**Безверхнюк Тетяна Миколаївна**

Доктор наук з державного управління, професор, завідувач кафедри проектного менеджменту, [orcid.org/0000-0002-2567-8729](https://orcid.org/0000-0002-2567-8729)

Одеський регіональний інститут державного управління Національної академії державного управління при Президентові України, Одеса

**Азарова Ірина Борисівна**

Кандидат технічних наук, доцент кафедри проектного менеджменту, [orcid.org/0000-0002-9332-5124](https://orcid.org/0000-0002-9332-5124)

Одеський регіональний інститут державного управління Національної академії державного управління при Президентові України, Одеса

**Боровик Інна Станіславівна**

Старший викладач кафедри проектного менеджменту

Одеський регіональний інститут державного управління Національної академії державного управління при Президентові України, Одеса

**МЕТОДИ ОЦІНКИ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЕКТІВ**

***Анотація.** Впровадження нових законодавчих вимог щодо залучення громадськості до процесу прийняття ключових рішень щодо будівельних та девелоперських проектів вимагає доопрацювання їх методів оцінки. Наявні методи інвестиційної оцінки, оцінки впливу на довкілля, містобудівної оцінки та експертизи проектів будівництва мають ряд методологічних недоліків та застосовуються державними органами наприкінці процесу планування деяких проектів, коли простір для коректування їхньої інвестиційної ідеї вже сильно обмежений обраною ділянкою будівництва та прийнятими ключовими рішеннями щодо проекту. Тому девелоперу пропонується на початкових етапах планування визначити зону впливу девелоперського проекту та здійснювати оцінку впливу проекту в економічній, соціальній, екологічній та містобудівній сферах. Результати такої оцінки дають змогу отримати реальні вимірні аргументи для діалогу з громадськістю при подальшому проведенні громадських слухань щодо девелоперського проекту, а також можуть використовуватись у процесі реалізації проекту для управління залученням зацікавлених сторін.*

***Ключові слова:** управління девелоперськими проектами; методи оцінки девелоперських проектів; експертиза інвестиційних проектів; експертиза будівельних проектів; оцінка впливу на довкілля девелоперських проектів*

**Постановка проблеми дослідження**

За результатами попередніх досліджень [1; 2], девелопмент нерухомості було визначено як тип підприємницької інвестиційної проектно-орієнтованої та операційної діяльності, пов'язаної із якісною зміною наявного стану нерухомості (у т.ч. – земельних ділянок) з метою збільшення її цінності.

Інвестиційний характер девелопменту, безперечно, вимагає необхідності здійснення оцінювання девелоперських проектів передусім з інвестиційної точки зору. Тому багатьма науковцями були проведені дослідження методів інвестиційної та економічної оцінки проектів так званого «точкового» девелопменту (англ. – Infill Development) щодо забудови одним або кількома спорідненими за функцією об'єктами на одній земельній ділянці. Так, А. Н. Поршаковою зі співавторами [3], було запропоновано модель економічного механізму управління реалізацією проектів комплексної

житлової забудови територій, що дає змогу визначити за коефіцієнтами економічної готовності девелоперського проекту комплексний показник загальної економічної надійності за критерієм інвестиційної інтенсивності будівництва житлової забудови. Проте означена модель за її функціями-об'єктами може бути застосована лише для оцінки проектів девелопменту житлової нерухомості, а оцінку можливо здійснити лише в економічній сфері.

Однак науковець Л. А. Ощерін [4], досліджуючи більш масштабний вид девелопменту – девелопмент земель (англ. – Land Development), зауважує, що на вартість таких проектів впливають безліч факторів, що складно піддаються формалізації. Це характеристики специфіки ландшафту та привабливих «фокусних» точок, зручності під'їздів та мережі вулиць, екологічного стану довкілля та спектру наявних інженерних мереж. Наприклад, ділянки, з яких відкривається приваблива перспектива відкритих просторів або водних

об'єктів, продаються за вищою ціною. Однак атрактори привабливості того чи іншого ландшафту у кожного покупця дуже індивідуальні.

Дослідник також підкреслює необхідність аналізу концепцій проектів девелопменту з точки зору інтересів землевласників сусідніх ділянок. Його досвід доводить, що несумісність проекту та характеру землекористування на сусідніх ділянках викликає невдоволення місцевих жителів, виражає їх протидію на відкритих слуханнях щодо затвердження проекту детальної забудови ділянки або її зонування. Хоча в багатьох випадках з інвестиційної точки зору обрана концепція використання ділянки буває цілком доречною, щоб проект відбувся, девелопер має обґрунтовувати громадськості обрану концепцію проекту, поверховість, щільність забудови та ін. Успішно зробити це за допомогою лише інвестиційних або техніко-економічних показників проекту буде дуже складно.

Тому при визначенні сутності девелопменту, деякі дослідники дотримуються підходу, пов'язаного з просторово-орієнтованим аспектом девелопменту. Вони вважають, що під девелопментом необхідно розуміти розвиток, який веде до якісної зміни не тільки самого об'єкта нерухомості, але і сукупної території розвитку [5].

### **Аналіз досліджень та публікацій щодо методик оцінки девелоперських проектів**

Девелопмент нерухомості та його окремі складові розглянуто у роботах таких вітчизняних вчених, як О.М. Гладка, О.А. Драпіковський, І.Б. Іванова, І.А. Педько, В.А. Рач та інші. За кордоном методологічні засади девелоперської діяльності досліджували Ю.О. Баркунов., О.М. Дюкова, Н.М. Караваєва, І.І. Мазур, С.Н. Максимов, Н.Г. Ольдерогге, Р.Б. Пейзер, В.П. Селіна, А.І. Солунський, Г.Б. Фрей, В.Д. Шапіро та багато інших вчених.

Наявна теоретико-методологічна основа оцінки девелоперських проектів пропонує переважно різні варіанти техніко-економічної та будівельної оцінки. Однак законодавче запровадження такого інструменту залучення громадськості до містобудівної діяльності, як громадські слухання, вимагає доопрацювання методології оцінки девелоперських проектів щодо можливості проведення оцінювання екологічних та соціальних аспектів проектів девелопменту разом з їхньою техніко-економічною оцінкою.

### **Мета статті**

Метою дослідження є формулювання універсального підходу до оцінки проектів девелопменту, який би більш повно визначав впливи таких проектів для усього кола зацікавлених сторін.

## **Виклад основного матеріалу**

### **Методи оцінки девелоперських проектів**

Оцінку в найзагальнішому вигляді визначають як встановлення вираженого в будь-яких характеристиках або одиницях вимірювання ступеня гідності явища – людини, речі, процесу[6].

Один з провідних дослідників методів управління інвестиційно-будівельними та девелоперськими проектами, І.І. Мазур [7], серед різних методів оцінки цих проектів визначає експертизу, що здійснюється на основі певних правил, зафіксованих документально у вигляді відомчих, нормативних та законодавчих актів.

На базі чинних нормативних документів в інвестиційній та будівельній сфері, з основних видів експертизи можна виокремити такі.

1. Державна експертиза інвестиційних проектів проводиться центральними органами виконавчої влади, які реалізують державну політику у сфері, якої стосується інвестиційний проект, або Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими держадміністраціями у разі, коли інвестиційний проект стосується розвитку відповідного регіону. Проведення цього виду експертизи передбачено законом [8] для інвестиційних проектів, що реалізуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних підприємств, установ та організацій, а також за рахунок кредитів, наданих під державні гарантії, інших форм державної підтримки для реалізації інвестиційних проектів, крім об'єктів будівництва, що споруджуються (реконструюються) із залученням коштів Фонду енергоефективності.

Метою проведення цього виду експертизи є визначення [9]:

- відповідності інвестиційного проекту вимогам законодавства та нормативам з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки;
- узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів;
- актуальності та соціальної спрямованості інвестиційного проекту;
- ефективності використання бюджетних коштів;
- достовірності техніко-економічних розрахунків та обґрунтованості обсягу і форми надання державної підтримки для реалізації інвестиційного проекту;
- наявності належного кадрового, матеріально-технічного забезпечення для реалізації інвестиційного проекту;

– економічної ефективності інвестиційного проекту.

Оцінка економічної ефективності інвестиційного проекту здійснюється за такими критеріями:

- чиста приведена вартість;
- внутрішня норма дохідності;
- дисконтований період окупності;
- індекс прибутковості.

На жаль, методи оцінки та узгодження екологічних, економічних та соціальних інтересів при проведенні експертизи інвестиційних проектів у законодавчому документі [9] не визначені.

2. Оцінка впливу на довкілля проводиться уповноваженими територіальними органами – обласними, міськими Київською та Севастопольською державними адміністраціями (відповідними підрозділами з питань екології та природних ресурсів), органами виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань екології та природних ресурсів. В окремих випадках, визначених статтею 5 ч. 3,4 закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [10], оцінку впливу на довкілля проводить уповноважений центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Оцінка впливу на довкілля проводиться щодо дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища, урахування стану довкілля в місці, де планується провадити плановану діяльність, екологічних ризиків і прогнозів, перспектив соціально-економічного розвитку регіону, потужності та видів сукупного впливу (прямого та опосередкованого) на довкілля, у тому числі з урахуванням впливу наявних об'єктів, планованої діяльності та об'єктів, щодо яких отримано рішення про провадження планованої діяльності або розглядається питання про прийняття таких рішень.

Здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності першої та другої категорії видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля, що визначені частинами другою і третьою статті 3 закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [10]. Серед об'єктів першої категорії – нафтопереробні та газопереробні заводи, ТЕЦ, хімічне виробництво, будівництво автомагістралей та ін. До об'єктів другої категорії, що також підлягають оцінці впливу на довкілля, належать деякі об'єкти видобувної та енергетичної промисловості, налив територій на землях водного фонду, зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення та особливо цінних земель і деякі інші.

У процесі оцінки впливу на довкілля проводиться громадське обговорення з метою виявлення, збирання та врахування зауважень і пропозицій громадськості до планованої діяльності.

3. Метою проведення містобудівної оцінки, що провадиться уповноваженими органами містобудування та архітектури при видачі містобудівних умов та обмежень замовнику, є встановлення відповідності намірів замовника щодо розміщення об'єкта будівництва містобудівній документації на місцевому рівні. Містобудівна експертиза провадиться відповідно до ст. 29 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [11].

Невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні є підставою для відмови у наданні містобудівних умов і обмежень, та відповідно – у розміщенні об'єкта.

Серед параметрів проєктованого об'єкта будівництва, що аналізуються в ході містобудівної оцінки, є такі:

– вид планованої діяльності об'єкта та вид будівництва;

- висотність будинків, будівель та споруд;
- відсоток забудови земельної ділянки;
- для об'єктів житлового призначення –

щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);

– відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, наявних будинків та споруд;

– планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);

– охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до наявних інженерних мереж.

4. Метою проведення експертизи проєктів будівництва, згідно вітчизняному законодавству [12], є визначення якості проєктних рішень шляхом виявлення відхилень від вимог до міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для 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 проєкту будівництва.

Особливістю методик проведення всіх цих видів експертиз є те, що як об'єкт оцінки береться ізольований від оточення об'єкт нерухомості в його територіальних межах, без урахування впливу об'єкта на оточення. Або принципи визначення меж впливу проекту на оточення не вказуються. Саме цей обмежений методологічний підхід призводить до того, що оцінити екологічний або соціальний ефект девелоперських проектів дуже складно.

Дослідник А.В. Коновалова [5] підкреслює, що такий вид девелоперських проектів, як регіональні девелоперські проекти, мають системний, комплексний характер, спрямований на розвиток окремих територій, що дає інтегральний ефект на рівні регіону. На жаль, дослідниця розглядає впливи девелоперських проектів лише в економічній сфері.

Тому на думку авторів цього дослідження, перед проведенням оцінки девелоперського проекту доцільним є визначення «зони впливу» девелоперського проекту – території локації зацікавлених сторін, що відчуватимуть економічний, соціальний, містобудівний або екологічний вплив девелоперського проекту протягом повного життєвого циклу як самого проекту, так і продукту проекту.

Мова повинна йти саме про вплив, як позитивний, так і негативний, а не про ефективність проекту. Тому що поняття ефективності, широко застосоване більшістю дослідників, через його тлумачення як співвідношення між досягнутим результатом і використаними ресурсами [13], призводить до того, що оцінка соціальних або екологічних впливів так чи інакше буде переводитись в економічну площину, чим значно ускладнюватись. До того ж, такий підхід дістав критики деяких дослідників [14] через отримувани за його допомогою хибні висновки – позитивні

економічні ефекти проектів є цілком виправданими, незважаючи на фактичну соціальну деградацію оточуючої забудови, розвиток якої в єдиному контексті із девелоперським проектом розглядається як неефективний.

Показники зони впливу девелоперських проектів в економічній, соціальній, екологічній та містобудівній сферах показано на рисунку.

Оцінку впливів девелоперського проекту у наведених чотирьох сферах доцільно проводити на одному з початкових етапів планування проекту – на етапі вибору ділянки під розміщення девелоперського проекту або розробки техніко-економічного обґрунтування. Таким чином, у випадку отримання негативних оцінок за будь-якою сферою впливу – обсяги коректування інвестиційної ідеї будуть незначними. На наступних стадіях проектування та виконання проекту цей процес стає більш трудомістким та накладає певні обмеження на можливість коректування ідеї.

Методологічною основою визначення економічного впливу девелоперських проектів може бути будь-яка з викладених методик інвестиційного та економічного аналізу проектів.

Оцінку соціального та екологічного впливів девелоперських проектів можна здійснити на базі методів та параметрів оцінки, викладених у ДБН А.2.2-1-2003 [15]. Традиційні соціальні показники кількості створюваних в рамках реалізації девелоперського проекту нових або додаткових робочих місць, що визначаються за фазами життєвого циклу проекту та продукту, необхідно доповнити характеристикою створюваного проектом навантаження на наявну соціальну та обслуговуючу інфраструктуру.

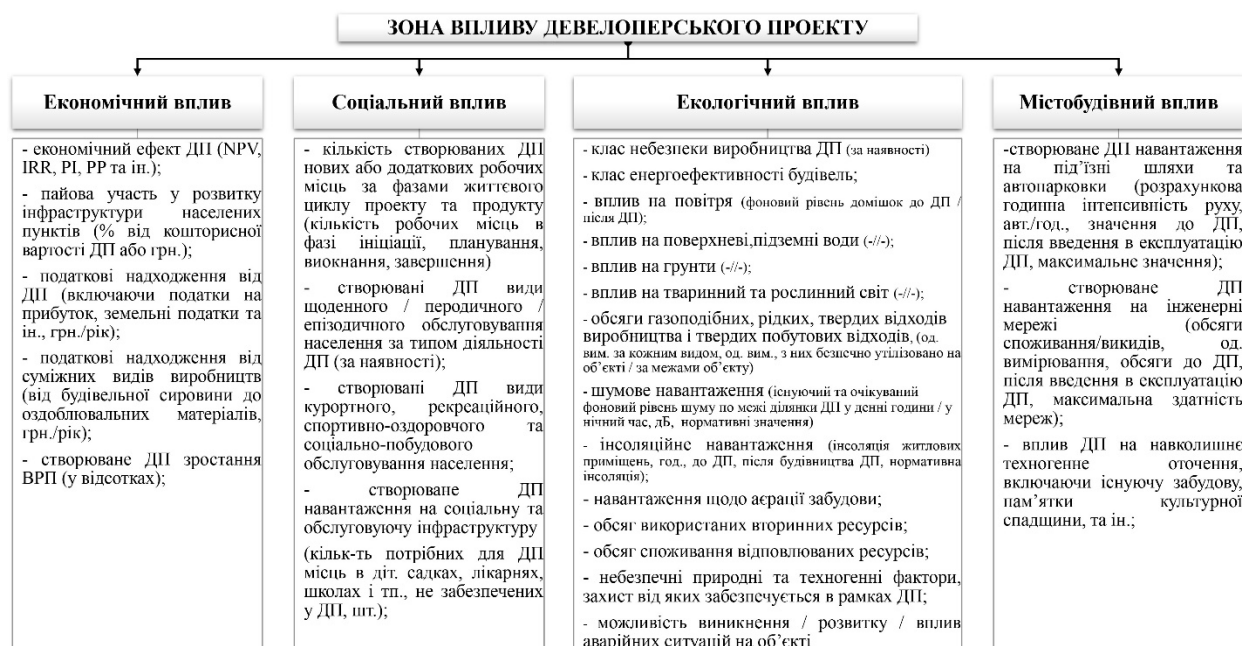


Рисунок – Показники зони впливу девелоперських проектів в економічній, соціальній, екологічній та містобудівній сферах

Мешканці прилеглих територій, а також й самі ініціатори проекту, мають розуміти скільки знадобиться для збудованих об'єктів додаткових місць в дитячих садочках, лікарнях, школах та спортивних закладах. І якщо ці потреби не можуть бути задоволені в рамках обраної концепції проекту, то говорити про збільшення цінності нерухомості, що є метою девелопменту, мабуть немає сенсу.

Оцінка містобудівного впливу може здійснюватись за методами та параметрами, викладеними у ДБН Б.2.2-12:2018 [16]. Частина викладених у цьому нормативному документі параметрів може також характеризувати вплив девелоперського проекту у соціальній сфері.

### Висновки

Запропонований у процесі цього дослідження підхід до оцінки девелоперських проектів за його впливами в економічній, соціальній, екологічній та містобудівній сферах є перспективним інструментом для узгодження екологічних, економічних і соціальних інтересів при розробці та погодженні девелоперських проектів із громадськістю. Залучення

громадськості як повноцінного учасника містобудівної діяльності відповідає новим вимогам вітчизняного законодавства та базовим принципам стейкхолдер-менеджменту.

Виконана за наведеною схемою оцінка впливу проекту допоможе отримати більш повну картину взаємодії проекту з його оточенням, ніж інвестиційний або техніко-економічний аналіз.

Також така оцінка надаватиме реальні вимірні аргументи для діалогу із громадськістю при подальшому проведенні громадських слухань щодо девелоперського проекту. Результати оцінки можуть використовуватись далі у процесі управління залученням зацікавлених сторін у виконання проекту. Перспективними напрямками подальших досліджень можуть бути обрані пошуки методів формування комплексного висновку за результатами отриманих оцінок впливу девелоперських проектів в економічній, соціальній, екологічній та містобудівній сферах, а також розробка методів проведення оцінки девелоперських проектів на засадах сталого розвитку.

### Список літератури

1. Азарова І.Б. Характерні особливості та класифікація девелоперських проектів / І.Б. Азарова // *Управління розвитком складних систем.* – 2017. – №32. – С. 1–12.
2. Рибак А.І. Ціннісно-орієнтоване управління інвестиційно-будівельними житловими проектами / А.І. Рибак, І.Б. Азарова // *Управління розвитком складних систем.* – 2013. – №24. – С. 49 – 56.
3. Поршакова А.Н., Сегаєв І.Н., Новікова Т.С., Старостін С.В. Аналіз економічного механізму управління реалізацією проектів комплексної житлової забудови територій в життєвих циклах девелопменту об'єктів нерухомості [Електронний ресурс] // *Сучасні проблеми науки та освіти.* – 2014. – № 6. – Режим доступу: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=15919>
4. Оцєрін Л. А., Пешикова М. В. Методичні підходи до розробки концепції інноваційного розвитку території, як основи ленд-девелопменту в житловому будівництві // *Звітки вузів. Інвестиції. Будівництво. Нерухомість.* – 2011. – №1(1). – С. 10 – 19.
5. Коновалова А.В. Девелоперські проекти як основа розвитку інвестиційно-будівельної діяльності регіону // *Вісник РГЕУ РИНХ.* – 2014. – №4(48). – С.118 – 125.
6. Автономов А.С., Хананашвили Н.Л. *Оценкосоциальных проектов: учебно-пособие* / под общ. ред. А.С. Автономова. – М.: Издательская группа «Юрист», 2014. – 240 с.
7. *Управління проектами: [навчальний посібник]* / Мазур І. І., Шапіро В. Д., Ольдерогге Н. Г. – М. : Омега-Л, 2009. – 960 с.
8. Про інвестиційну діяльність: Закон України 18.09.1991 № 1560-ХІІ [Електронний ресурс]. – Верховна Рада України. Офіц. сайт. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
9. Про затвердження Порядку проведення державної експертизи інвестиційних проектів: Постанова Кабінету міністрів України від 09.06.2011 № 701 [Електронний ресурс]. – Верховна Рада України. Офіц. сайт. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/701-2011-%D0%BF>
10. Про оцінку впливу на довкілля: Закон України від 23.05.2017 № 2059-VIII [Електронний ресурс]. – Верховна Рада України. Офіц. сайт. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19>
11. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI VIII [Електронний ресурс]. – Верховна Рада України. Офіц. сайт. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
12. Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: постанова Кабінету міністрів України від 11.05.2011 №560 [Електронний ресурс]. – Верховна Рада України. Офіц. сайт. – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF>
13. ISO 9000:2015 "Quality management systems – Fundamentals and vocabulary", IDT [Electronic source] / <https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:9000:ed-4:v1:ru>

14. Ільїн М.О. Проблеми оцінки ефективності девелоперських проектів // Російське підприємництво. – 2010. – № 4 – 1. – С. 90 – 93.

15. Проектування. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд: ДБН А.2.2-1-2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-242>

16. Планування і забудова території: ДБН Б.2.2-12:2018 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b\\_2\\_2\\_12/1-1-0-1802](http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802)

Стаття надійшла до редколегії 04.03.2019

#### **Безверхнюк Татьяна Николаевна**

Доктор наук государственного управления, профессор, заведующая кафедрой проектного менеджмента, [orcid.org/0000-0002-2567-8729](http://orcid.org/0000-0002-2567-8729)

Одесский региональный институт государственного управления Национальной академии государственного управления при Президенте Украины, Одесса

#### **Азарова Ирина Борисовна**

Кандидат технических наук, доцент кафедры проектного менеджмента, [orcid.org/0000-0002-9332-5124](http://orcid.org/0000-0002-9332-5124)

Одесский региональный институт государственного управления Национальной академии государственного управления при Президенте Украины, Одесса

#### **Боровик Инна Станиславовна**

Старший преподаватель кафедры проектного менеджмента

Одесский региональный институт государственного управления Национальной академии государственного управления при Президенте Украины, Одесса

### **МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ**

**Аннотация.** Внедрение новых законодательных требований по привлечению общественности к процессу принятия ключевых решений в отношении строительных и девелоперских проектов требует доработки их методов оценки. Существующие методы инвестиционной оценки, оценки воздействия на окружающую среду, градостроительной оценки и экспертизы проектов строительства имеют ряд методологических недостатков и применяются государственными органами в конце процесса планирования некоторых проектов, когда пространство для корректировки их инвестиционной идеи уже сильно ограничено выбором конкретного участка строительства и принятыми ключевыми решениями по проекту. Поэтому в рамках исследования девелоперу предлагается на начальных этапах планирования определять зону влияния девелоперского проекта и осуществлять оценку влияния проекта в экономической, социальной, экологической и градостроительной сферах. Результаты такой оценки позволяют получить реальные измеримые аргументы для диалога с общественностью при последующем проведении общественных слушаний по девелоперскому проекту, а также могут использоваться в ходе реализации проекта для управления путем привлечения заинтересованных сторон.

**Ключевые слова:** управления девелоперскими проектами; методы оценки девелоперских проектов; экспертиза инвестиционных проектов; экспертиза строительных проектов; оценка воздействия на окружающую среду девелоперских проектов

#### **Bezverkhnyuk Tatyana Nikolaevna**

DSc (Public Administration), Professor, Head of the Department of Project Management, [orcid.org/0000-0002-2567-8729](http://orcid.org/0000-0002-2567-8729)

Odessa Regional Institute of Public Administration of the National Academy of Public Administration under the President of Ukraine, Odessa

#### **Azarova Irina Borisovna**

PhD (Eng.), Associate Professor of the Department of Project Management, [orcid.org/0000-0002-9332-5124](http://orcid.org/0000-0002-9332-5124)

Odessa Regional Institute of Public Administration of the National Academy of Public Administration under the President of Ukraine, Odessa

#### **Borovik Inna Stanislavovna**

Senior Lecturer of the Department of Project Management

Odessa Regional Institute of Public Administration of the National Academy of Public Administration under the President of Ukraine, Odessa

### **METHODS FOR DEVELOPMENT PROJECTS EVALUATING**

**Abstract.** The introduction of new legislative requirements for involving the public in the key decisions making process regarding construction and development projects requires the refinement of their assessment methods. The existing methods of investment appraisal, environmental impact assessment, city planning appraisal and examination of construction projects have a number of methodological shortcomings. They are applied by the state authorities at the end of some projects planning process, while the space for adjusting the investment idea is strongly limited by specific construction site and key project decisions choice. Therefore, the developer have to determine the development project influence zone at the initial stage of planning to assess the impact of the project in the economic, social, environmental and urban areas. Executed under the scheme, the project's impact assessment will provide much more complete picture of the project interaction with its environment than investment or technical and economic analysis. Results of such an assessment provide real measurable arguments for a dialogue with the public during the subsequent public hearings on a development project. They are also used during the project executing to control the stakeholders involvement process.

**Keywords:** management of development projects; evaluation methods for development projects; examination of investment projects; examination of construction projects; environmental impact assessment of development project

#### References

1. Azarova, I.B. (2017). Characteristic features and classification of developer projects. *Management of the development of complex systems*, 32, 1-12.
2. Rybak, A.I. (2013). Valuably oriented management of investment-building housing projects. *Management of the development of complex systems*, 24, 49-56.
3. Porshakova, A.N., Segae, I.N., Novikova, T.S. & Starostin, S.V. (2014). Analysis of the economic mechanism for managing the implementation of complex housing development projects in the life cycles of real estate development [Electronic resource] / <http://www.science-education.ru/en/article/view?id=15919>
4. Oschirin, L.A. & Peshkova, M.V. (2011). Methodological approaches to the development of the concept of innovative development of territories as the basis of land development in housing construction. *News of universities. Investments Construction. Real estate*, 1 (1), 10-19.
5. Konovalova, A.V. (2014). Development projects as a basis for the development of investment and construction activity in the region. *Bulletin of the RGUE RINCH*, 4 (48), 118-125.
6. Avtonomov, A.C. & Hananashvili, N.L. (2014). *Assessment of social projects: a manual*. M.: Publishing Group Lawyer, 240.
7. Mazur, I.I., Shapiro, V.D. & Olgerogge, N.G. (2009). *Project management: [textbook]*. M.: Omega-L, 960.
8. About investment activity: the Law of Ukraine of 18.09.1991 No. 1560-XII [Electronic resource] / <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
9. On Approval of the Procedure for Conducting a State Expert Examination of Investment Projects: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of June 9, 2011 No. 701 [Electronic Resource] / <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/701-2011-%D0%BF>
10. About assessment of environmental impact: the Law of Ukraine of May 23, 2017 No. 2059-VIII [Electronic resource] / <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19>
11. On regulation of urban development activities: the Law of Ukraine of 17.02.2011 No. 3038-VI VIII [Electronic resource] / <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
12. On approval of the Procedure for approving construction projects and conducting their examination and the invalidation of certain resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine: Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 05.11.2011 №560 [Electronic resource] / <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF>
13. ISO 9000:2015 "Quality management systems – Fundamentals and vocabulary", IDT [Electronic source] / <https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:9000:ed-4:v1:ru>
14. Ilyin, M.O. (2010). Problems of evaluating the effectiveness of developer projects. *Russian business*, 4-1, 90-93.
15. DBN A.2.2-1-2003 "Designing. Composition and content of materials for environmental impact assessment (EIA) in the design and construction of enterprises, buildings and structures" [Electronic resource] / <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-242>
16. DBN B.2.2-12: 2018 "Planning and building of territories" [Electronic resource] / [http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b\\_2\\_2\\_12/1-1-0-1802](http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802)

#### Посилання на публікацію

- APA Bezverkhnyuk, T.N., Azarova, I.B. & Borovik, I.S. (2019). *Methods for Development Projects Evaluating. Management of Development of Complex Systems*, 38, 13 – 19, [dx.doi.org/10.6084/m9.figshare.9783299](https://doi.org/10.6084/m9.figshare.9783299).
- ДСТУ Безверхнюк Т.М. Методи оцінки девелоперських проектів [Текст] / Т.М. Безверхнюк, І.Б. Азарова, І.С. Боровик // *Управління розвитком складних систем*. – 2019. – №38. – С. 13 – 19, [dx.doi.org/10.6084/m9.figshare.9783299](https://doi.org/10.6084/m9.figshare.9783299).