



Технический Университет Молдовы

**РАЗРАБОТКА И АКТУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА –
СТРОИТЕЛЬСТВА ГОСТИНИЧНЫЙ -
РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС „WAKE”,
УКРАИНА**

Студент:

Петренко О.

Руководитель:

доцент. др.

Албу И. В.

Кишинэу, 2023

РЕЗЮМЕ

Petrenko Oleksii

РАЗРАБОТКА И АКТУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА – СТРОИТЕЛЬСТВА ГОСТИНИЧНЫЙ - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «WAKE», УКРАИНА

Структура данной работы представлена в соответствии с требованиями руководства по разработке магистерской диссертации, поставленными целями и этапами планируемого исследования. Согласно требованиям, магистерская диссертация включает в себя: содержание, введение, три главы, заключение, библиографический список и приложения.

Ключевые слова: проектирование, обновление, рекреация, технико-экономическое обоснование, эффективность инвестиций.

Магистерская работа «Разработка и актуализация проекта – строительство гостинично-развлекательного комплекса «Wake», Украина» представляет собой исследование теоретических и практических аспектов разработки проекта и его совершенствования в ходе реализации. В третьей главе данной работы проведена экономическая оценка инвестиционного проекта «Гостинично-развлекательный комплекс «Wake», Украина» и его последующая эксплуатация.

Целью данной работы является разработка и актуализация проекта по строительству и актуализации проекта Гостиничного - развлекательного комплекса „Wake”, Украина — это корректировка, согласно поступающим фактическим данным по выполнению задач проекта строительство.

Для реализации данной цели были поставлены и реализованы следующие **задачи:**

1. Исследование тенденции и перспектив разработки, актуализации и управления строительными проектами.
2. Обоснование принципов разработки и актуализации строительных проектов.
3. Анализ рынка недвижимости Киевская область, Украина.
4. Анализ проектов развития жилой недвижимости в Киевской области, Украина.
5. Усовершенствование проекта – строительства гостиничный - развлекательный комплекс „Wake”, UCRAINA.
6. Эффективное обеспечения развлекательного комплекса „Wake” коммуникациями.
7. Технико-экономическое обоснование возможности реализации проекта гостиничный - развлекательный комплекс „Wake”.

Объектом данного исследования является проект развития земельного участка площадью 9,86 га, в с. Дмытривка, Киевської області, Києво-Святошинського району, под строительства гостиничного - развлекательного комплекса „Wake”.

Данный отдельно-развлекательный комплекс (гостевые дома на воде) предназначен для отдыха любителей вейкбординга и желающих научиться данному виду спорта.

Работа состоит из 68 страниц, 16 таблиц, 25 рисунков, 7 формул, заключений, 22 дополнительных библиографий и приложений.

РЕЗУМАТ

Petrenko Oleksii

РАЗРАБОТКА И АКТУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА – СТРОИТЕЛЬСТВА ГОСТИНИЧНЫЙ - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС „WAKE”, UCRAINA

Structura lucrării este prezentată în corespundere cu cerințele ghidului de elaborare a tezelor de master, obiectivelor fixate și etapele cercetărilor planificate. Conform cerințelor teza de master cuprinde: cuprins, introducere, trei capitole, concluzii, referințe bibliografice și anexe.

Cuvinte-cheie: proiectare, actualizare, agreement, studiu de fezabilitate, eficiența investițiilor.

Teza de master „Dezvoltarea și actualizarea proiectului – construcția complexului hotelier și de divertisment „Wake”, Ucraina”, reprezintă o cercetare a aspectelor teoretice și practice privind elaborarea proiectului și perfecționarea acestuia pe parcursul realizării. În capitolul trei al prezentei lucrări sa efectuat evaluarea economică a proiectului investițional „Complex hotelier și de divertisment „Wake”, Ucraina” și exploatarea ulterioară a acestuia.

Scopul acestei lucrări este de a dezvolta și actualiza proiectul de construcție a Complexului Hotelier și Divertisment „Wake”, Ucraina - aceasta este o ajustare, conform datelor reale de proiect în curs de realizare și implementarea eficientă a sarcinilor proiectului de construcție.

Pentru atingerea acestui obiectiv au fost stabilite următoarele **sarcini**:

1. Studiul tendințelor și perspectivelor pentru dezvoltarea, actualizarea și managementul proiectelor de construcții.
2. Justificarea principiilor de dezvoltare și actualizare a proiectelor de construcții.
3. Analiza pieței imobiliare din regiunea Kiev, Ucraina.
4. Analiza proiectelor de dezvoltare imobiliara din regiunea Kiev, Ucraina.
5. Îmbunătățirea proiectului – construcția complexului hotelier și de divertisment „Wake”.
6. Furnizarea eficientă a complexului de divertisment „Wake” cu comunicații.
7. Studiu de fezabilitate a posibilității de implementare a proiectului complex hotelier și de divertisment „Wake”, Ucraina.

Obiectul acestui studiu este un proiect de dezvoltare a unui teren cu o suprafață de 9,86 hectare, în sat. Dmytrivka, regiunea Kiev, districtul Kiev-Svyatoshinsky, pentru construcția complexului hotelier și de divertisment „Wake”. Acest complex de divertisment separat (case de oaspeți pe apă) este destinat relaxării iubitorilor de wakeboard și celor care doresc să învețe acest sport.

Teza de master elaborată are un volum de 68 pagini, 16 tabele, 25 figuri, 7 formule, concluzii, 22 surse bibliografie și anexe.

ANNOTATION

Petrenko Oleksii

PROJECT DEVELOPMENT AND ACTUALIZATION – CONSTRUCTION OF HOTEL - ENTERTAINMENT COMPLEX "WAKE", UKRAINE

The structure of the paper is presented in accordance with the requirements of the master's theses development guide, the fixed objectives and the stages of the planned research. According to the requirements, the master's thesis includes: table of contents, introduction, three chapters, conclusions, bibliographic references and appendices.

Keywords: design, update, recreation, feasibility study, investment efficiency.

The master's thesis "Development and updating of the project - the construction of the hotel and entertainment complex "Wake", Ukraine", represents research of the theoretical and practical aspects regarding the development of the project and its improvement during the realization. In the third chapter of this paper, the economic evaluation of the investment project "Hotel and entertainment complex "Wake", Ukraine" and its subsequent operation was carried out.

The purpose of this work is to develop and update the construction project of the Hotel and Entertainment Complex "Wake", Ukraine - this is an adjustment, according to the actual project data in progress and the effective implementation of the tasks of the construction project.

To achieve this objective, the following tasks were established:

1. The study of trends and perspectives for the development, updating and management of construction projects.
2. Justification of the principles of development and updating of construction projects.
3. Analysis of the real estate market in the Kyiv region, Ukraine.
4. Analysis of real estate development projects in the Kyiv region, Ukraine.
5. Project improvement – construction of the hotel and entertainment complex "Wake".
6. Effective provision of the "Wake" entertainment complex with communications.
7. Feasibility study of the possibility of implementing the hotel and entertainment complex project "Wake", Ukraine.

The object of this study is a land development project with an area of 9.86 hectares, in the village. Dmytrivka, Kyiv region, Kyiv-Svyatoshinsky district, for the construction of the hotel and entertainment complex "Wake". This separate entertainment complex (guest houses on the water) is intended for the relaxation of wakeboard lovers and those who want to learn this sport.

The elaborated master's thesis has a volume of 68 pages, 16 tables, 25 figures, 7 formulas, conclusions, 22 sources, bibliography and appendices.

СОДЕРЖАНИЕ

В Е Д Е Н И Е	9
1. ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗРАБОТКИ, АКТУАЛИЗАЦИИ И УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ	11
1.1 Тенденции и перспективы разработки современных строительных проектов.....	11
1.2 Принципы разработки и актуализации строительных проектов	24
1.3 Эффективное управление строительными проектами	31
2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КИЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ, УКРАИНА	38
2.1 Анализ рынка жилой недвижимости Киевская область, Украина	38
2.2 Анализ предложений на рынке жилой недвижимости в Киевской области, Украина	41
2.3 Анализ проектов развития жилой недвижимости в Киевской области, Украина	48
3. УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЕКТА – СТРОИТЕЛЬСТВА ГОСТИНИЧНЫЙ - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС „WAKE”, УКРАИНА	53
3.1 Общие характеристики гостиничного - развлекательного комплекса „Wake”, Украина ...	53
3.2 Эффективное обеспечения коммуникациями	58
3.3 Техничко-экономическое обоснование возможности реализации проекта	64
ВЫВОДЫ	74
ЛИТЕРАТУРА	76
ПРИЛОЖЕНИЯ:	78

В Е Д Е Н И Е

Информация, содержащаяся в рабочем плане проекта развития земельного участка, должна обязательно постоянно контролироваться и актуализироваться в ходе выполнения проекта руководителем проекта.

Своевременная актуализация планов поможет спрогнозировать не только длительность задач с учетом фактических данных, определить срыв сроков проекта, но и заранее разработать стратегию дальнейшего реагирования на сложившуюся ситуацию.

Актуализация позволяет выявить и благоприятные факторы, если вся работа выполнялось вовремя и с нужным результатом при актуализации есть возможность не только сократить сроки выполнения задач проекта, но и расходы. При этом, если в дальнейшем в организации будут выполняться похожие шаблонные проекты, то останутся реальные данные, которые помогут предотвратить в дальнейшем большие отклонения планов проекта от контрактных планов.

Трудоемкость процедуры актуализации очень велика, так как необходимо собрать фактические данные, пересчитать прошлый период, пересчитать будущий период, проанализировать вновь полученные сроки, проанализировать вновь полученную загрузку ресурсов, произвести выравнивание ресурсов. Соответственно, рекомендуется выполнять актуализацию планов с помощью программных средств. Она является комплексным и повторяющимся процессом, который позволяет развивать планы проекта с учетом внутренних и внешних факторов в целях сохранения и улучшения показателей конкретного проекта.

Для того, чтобы результаты актуализации были наиболее точными, требуется производить своевременный и ежедневный учет фактических данных.

При планировании длительности задач руководитель проекта исходит из специфики работ и осуществляет планирование исходя из объемов, которые требуется выполнить.

Целью данной работы является разработка и актуализация проекта по строительству и актуализации проекта Гостиничного - развлекательного комплекса „Wake”, Ucraina — это корректировка, согласно поступающим фактическим данным по выполнению задач проекта строительство.

Для реализации данной цели были поставлены следующие **задачи**:

8. Исследование тенденции и перспектив разработки, актуализации и управления строительными проектами.
9. Обоснование принципов разработки и актуализации строительных проектов.

10. Анализ рынка недвижимости Киевская область, Украина.
11. Анализ проектов развития жилой недвижимости в Киевской области, Украина.
12. Усовершенствование проекта – строительства гостиничный - развлекательный комплекс „Wake”, UCRAINA.
13. Эффективное обеспечения развлекательного комплекса „Wake” коммуникациями.
14. Технико-экономическое обоснование возможности реализации проекта гостиничный - развлекательный комплекс „Wake”.

Объектом данного исследования является проект развития земельного участка площадью 9,86 га, в с. Дмитровка, Киевской области, Киево-Святошинского района, под строительства гостиничного - развлекательного комплекса „Wake”.

Данный отдельно-развлекательный комплекс (гостевые дома на воде) предназначен для отдыха любителей вейкбординга и желающих научиться данному виду спорта.

ЛИТЕРАТУРА

1. Новые технологии в строительстве 2023. [Просмотрено 12.09.2023]. Доступно: <https://www.planradar.com/ru/novye-tehnologii-v-stroitelstve/>
2. Топ-10 тенденций и инноваций в строительной отрасли в 2022 году. [Просмотрено 12.09.2023]. Доступно: <https://buildsim.ru/technology/top-10-tendencij-i-innovacij-v-stroitelnoj-otrasli-v-2022-godu/>
3. Ю. В. Аникин, Н. С. Царев. Проектное дело в строительстве. [Просмотрено 20.09.2023]. Доступно: www.efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/34798/1/978-5-7996-1481-2.pdf
4. Руководство по разработке проектов. [Просмотрено 20.09.2023]. Доступно: www.efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://itpgrad.ru/upload/iblock/fdc/unkv7x6adjzd7lzel18i31ae442qf26k/05_Kniga-5_Rukovodstvo_po_razrabotke_proektov.pdf
5. Эффективное управление строительными проектами. [Просмотрено 11.10.2023]. Доступно: <https://urbanvoicesonline.com/effektivnoe-upravlenie-stroitel-nymi-proektami/>
6. Операционный менеджмент и управление операционным портфелем строительной организации: определения и факторы. [Просмотрено 12.10.2023]. Доступно: <https://integral-russia.ru/2020/09/17/operatsionnyj-menedzhment-i-upravlenie-operatsionnym-portfelem-stroitelnoj-organizatsii-opredeleniya-i-factory/>
7. Зуб А. Т., Южэнь Лю. Эффективность управления строительными проектами. [Просмотрено 12.10.2023]. Доступно: <file:///C:/Users/user/Downloads/effektivnost-upravleniya-stroitelnymi-proektami.pdf>
8. Аналитическое исследование рынка недвижимости. [Просмотрено 16.10.2023]. Доступно: https://www.impulse-consulting.com.ua/ru/analiticheskoe-issledovaniya-rinka/?gclid=CjwKCAjwysipBhBXEiwApJOcu7PPLt5gkAbwus58olJg-PRREkHF-4ptGDNNzBoXn9OIYLxQwv5GnRoCUEkQAvD_BwE
9. Информация от оператора рынка недвижимости. [Просмотрено 24.10.2023]. Доступно: www.dom.pliz.info
10. Информация от оператора рынка недвижимости. [Просмотрено 24.10.2023]. Доступно: www.olx.ua
11. Информация от оператора рынка недвижимости. [Просмотрено 28.10.2023]. Доступно: www.rieltor.ua
12. Информация от оператора рынка недвижимости. [Просмотрено 28.10.2023]. Доступно: www.bon.ua

13. Анализ стоимости продажи квартир по районам. <https://kiev.krysha.ua/tseny/adtype-kupit>
14. Месторасположение - развлекательного комплекса „Wake”. [Просмотрено 29.10.2023].
Доступно: <https://www.google.com/maps/@50.4629245,30.1240765,10z?entry=ttu>
15. Что такое актуализация проекта и как это влияет на его эффективность. [Просмотрено 08.11.2023].
Доступно: <https://obzorposudy.ru/polezno/cto-takoe-aktualizaciya-proekta-i-kak-eto-vliyaet-na-ego-effektivnost>
16. Корректировка и актуализация проекта. [Просмотрено 18.11.2023].
Доступно: www.home-matic.ru
17. Актуализация проекта. [Просмотрено 24.11.2023].
Доступно: <https://dzen.ru/list/questions/aktualizaciia-proekta-eto>
18. Л. Н. БОРОНИНА, З. В. СЕНУК. Основы управления проектами. [Просмотрено 24.11.2023].
Доступно: <https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/30881/1/978-5-7996-1416-4.pdf>
19. Управление проектами: организация, методы, системы и инструменты. [Просмотрено 27.11.2023].
Доступно: <https://1solution.ru/events/articles/upravlenie-proektami-organizatsiya-metody-sistemy-i-instrumenty/>
20. Разработка проектно–сметной документации — это работа или услуга. [Просмотрено 27.11.2023].
Доступно: <https://www.serconsrus.ru/post/razrabotka-proektno-smetnoy-dokumentatsii-eto-rabota-ili-usluga/>
21. Положение и регламент управления проектами компании. [Просмотрено 04.12.2023].
Доступно: https://www.businessstudio.ru/articles/article/polozhenie_i_reglament_upravleniya_proektami_kompa/
22. Планирование строительных работ. [Просмотрено 04.12.2023].
https://www.1cbit.ru/blog/planirovanie-stroitelnykh-rabot-sopostavlenie-plana-i-fakta/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F