

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы - «Инвестиционный проект строительства 6-ти этажного жилого дома в г.Оренбург».

Актуальность темы обусловлена тем, что жилищная проблема в современной России - одна из наиболее острых социально-экономических проблем. Поэтому расширение жилого фонда, строительство новых жилых домов на сегодняшний день является крайне важной задачей. Это удовлетворяет нарастающие потребности граждан в собственном жилье, в особенности молодых семей.

Целью работы является разработка инвестиционного проекта строительства многоквартирного жилого дома и оценка его экономической эффективности.

Для реализации цели был поставлен и решен ряд **задач**.

В ходе работы были рассмотрены техническое решение жилого дома, социально-экономическое положение города Оренбурга, в котором планируется строительство объекта, анализ рынка недвижимости города, расчет экономической эффективности проекта, изучение особенностей управления строительством, решение вопросов правовой части, а также экологической безопасности и безопасности жизнедеятельности.

Объект строительства - 6-ти этажный жилой дом. Район строительства – г. Оренбург.

В проектируемом здании инсоляция осуществляется боковым освещением – окнами и верхним – зенитным фонарем. Территория участка оснащена всеми необходимыми функциями, необходимые для реализации трудового процесса. Предусмотрены вспомогательные здания, это гаражи для стоянки автомобилей, ремонтная мастерская, также помещение, выполняющее роль склада. Разработаны противопожарные меры безопасности: противопожарный щит, ящик с песком.

Подробно рассмотрены технико-экономические показатели СПОЗУ.

При планировании решения квартир особое внимание уделено принципу функционального зонирования помещений: расчленение квартиры на общую зону (блок помещений – общая комната, передняя, кухня, санузел, оборудованный ванной умывальником, унитазом) и зону спальных комнат.

Жилой дом разделён на 4 секции. В здании: по 8 квартир в рядовой секции, 10 квартир в поворотной секции, 4 квартиры в концевой секции; все квартиры на каждом этаже объединены лестничным узлом и коридором. Входы из него предусмотрены во все квартиры. Квартиры ориентированы на благоприятную сторону горизонта.

Особое место занимает в этом процессе учёт местных природно-климатических и демографических условий. Климатические условия оказывают существенное влияние на компоновку застройки жилого образования.

По планировочной структуре дом относится к секционному. В доме предусмотрены лоджии. Важным фактором архитектурно - планировочного решения здания, влияющим на его инсоляцию и проветривание, является размер стеклопакетов и конструкция оконных блоков.

Отличительной особенностью здания является наличие мансардного этажа.

Материалом для наружных стен принят глиняный кирпич марки М100. Ширина кладки – в два кирпича. Тип кладки – шестирядный. Прочность конструкции стен обеспечивают прочность камня и раствора, укладка камней с взаимной перевязкой вертикальных швов.

Наружные стены утеплены слоем каменной ваты «IZOVOL» с $\gamma=100 \text{ кг/м}^3$.

Внутренние стены выполнены из кирпича толщиной 380 мм.

В здании запроектированы сборные железобетонные лестницы [5]. Лестницы собраны из отдельных проступей по серии 1.155-1.вып. 1, уложенных по косоурам по серии 1.450-1, и железобетонных площадок по серии 1.152.1-9с. Лестничные площадки

опираются всей гранью на металлические столы, приваренные к закладным деталям на стенах лестничных клеток. Ширина лестничных маршей 1350 мм, ширина лестничной площадки 1200 мм, уклон лестниц 1:1,75. Высота ступени междуэтажных лестниц - 148 мм, ширина - 330 мм.

Для безопасности движения лестницы оборудованы вертикальными ограждениями.

В ходе работы рассмотрена наружная и внутренняя отделка, инженерное обеспечение и оборудование, водопровод и канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение и системы связей.

Проведена экономическая экспертиза. Были рассмотрены общие сведения об Оренбурге, социально-экономическое положение города, анализ развития жилищного строительства, а также проведена оценка экономической эффективности проекта. Инвестиционный проект многоквартирного жилого является эффективным, так как чистый дисконтированный доход является положительным и составляет 122234650 руб., индекс доходности больше единицы, он равен 1,68.

В результате экономической экспертизы можно сделать вывод, что социально-экономическое развитие города характеризуется положительной динамикой социально-экономических показателей.

Сметная стоимость строительства составила 167 880 394 рублей.

Подробно рассмотрено управление строительством объекта недвижимости.

Инвестиции – это один из ограниченных элементов экономической политики. Осуществление эффективной инвестиционной деятельности во многом зависит от всего хода экономических реформ, как на макро-, так и на местном региональном уровне, и на микроуровне.

В данной работе было проанализировано не только инвестиционная привлекательность конкретного объекта недвижимости, но и целого сегмента рынка – жилой, коммерческой и офисной недвижимости. В работе рассматривается целесообразность вложения материальных средств в строительство для потенциального инвестора.

В г. Оренбурге активно развивается жилищное многоэтажное строительство, поэтому требуется квалифицированный экономический анализ наиболее инвестиционно-привлекательных вариантов таких проектов. Данные положения побуждают всех специалистов и руководителей в области строительства, инвестирования недвижимости. При реализации инвестиционного проекта строительства многоквартирного жилого дома в г. Оренбурге обязательно проведение правовой экспертизы. Законодательная база этой области многочисленна и разнообразна и участникам строительного процесса необходимо достаточно хорошо в ней ориентироваться. Необходимо знание различных нормативно-правовых документов, таких как Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

Также в ходе работы была рассмотрена подробно экологическая экспертиза.

Свод стандартов, норм, правил и других документов, регламентирующих этапы и условия строительной деятельности образуют нормативную базу всей деятельности при реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома.

Рассмотренные условия строительства жилого дома при соблюдении решений и мероприятий, предусмотренных в проекте с точки зрения охраны окружающей среды, не окажут воздействия на окружающую среду в больших количествах, чем это регламентировано нормативными документами.

С окончанием работ по строительству жилого дома на прилегающей к нему территории будут выполнены благоустройство и озеленение, которые будут способствовать оздоровлению окружающей среды.

В разделе «Безопасность жизнедеятельности» были предложены меры безопасности при перемещении грузов крана на строительной площадке. Также подробно рассмотрены требования к работающему персоналу.

В результате проведенной работы был сделан вывод о том, что строительство многоквартирного жилого дома является выгодным и необходимым, технически, экономически и социально обоснованным. Проект эффективен и может быть принят к реализации.

Таким образом, Цель работы - разработка инвестиционного проекта строительства многоквартирного жилого дома и оценка его экономической эффективности – **достигнута.**

Спасибо за внимание! Доклад окончен.