

(Слайд 1) Здравствуйте, уважаемые члены экзаменационной комиссии! Вашему вниманию предлагается выпускная квалификационная работа на тему – **«Управление и эксплуатация группы жилых домов по адресу Баумана 233/10».**

(Слайд 2) Цель выпускной квалификационной работы – объяснение и обоснование управленческих решений, которые повышают эффективность управления зданием.

Достижению цели способствовали задачи исследования, представленные на слайде презентации.

(Слайд 3) Проектируемый объект представляет собой здание из подвала, цокольного этажа, двенадцати этажей и машинного отделения.

Количество этажей 12;

количество квартир – 111 шт;

площадь застройки 988,74 м²;

общая площадь технических помещений – 693,32 м²;

общая площадь не жилых помещений – 970,14 м²;

общая площадь квартир (с учетом балкона) – 6 591,1 м²;

общая площадь здания – 9 172,79 м²;

строительный объем – 33 336,07 м³;

в том числе ниже отм. 0,000 – 2 366,53 м³;

Степень огнестойкости здания – II;

Уровень ответственности – II;

Расчетная сейсмичность площадки строительства – 8 баллов..

(Слайд 4) Рассматриваемый жилой дом расположен в Левобережном административном округе Ленинском р-не г. Иркутска по адресу ул. Баумана 233/10, . Модель Группы домов представлен на рисунке. Проектная и строительная документация выполнена проектной организацией: АО «Иркутский промстройпроект», дата разработки: 20.11.2015г. Земельный участок под строительство площадью 10 000 кв.м. находится в собственности ЗАО Иркутскпромстрой на основании свидетельства о государственной регистрации права от 25.11.2015г.

(Слайд 5) Основные характеристики фундамента: принят фундамент в виде сплошной плиты с заложением подошвы на абс. отм. 499,60 м. (- 3600 м.) грунты основания: на участке преобладают серые почвы, почвообразующие породы по мере углубления: насыпной грунт, суглинок твердый, суглинок полутвердый, суглинок тугопластичный, суглинок мягкопластичный, суглинок текучепластичный, песок пылеватый средней плотности, галечковый грунт. Схема инженерно-геологического разреза показана на рисунке.

(Слайд 6) Тип перекрытий: плоские монолитные железобетонные неразрезные многопролетные плиты, опертые по контуру. Толщина перекрытий, покрытий 200 мм, на отм. -3,600 – 300 мм. Армирование перекрытий предусмотрено в верхней и нижней зонах отдельными арматурными стержнями, объединяемыми в плоские сетки с помощью вязальной проволоки. Толщина защитного слоя рабочей арматуры – 20 мм, 30 мм на отм. -3,600. Сечение плит перекрытий представлено на рисунке.

(Слайд 7) Визуальное обследование эксплуатируемого жилых домов по ул. Баумана 233/10 в г. Иркутске выполнено студентом группы ЭУНбз-15-1 Богдановым Владиславом Николаевичем в апреле 2020 года. При обследовании установлено следующее:

1. Рассматриваемые здания – каменные, двенадцати этажные, прямоугольной формы в плане. Габаритные размеры здания в осях составляют 53,4×17.1 м, высота до конька крыши – 41,06 м.

2. Строительство жилого комплекса начато в 3 квартале 2016г. Возведен в декабре 2018 года.

3. При визуальном обследовании здания признаков изменения объемно-планировочного и конструктивного решений от требований проекта не выявлено.

4. Конструктивная схема здания представлена пространственной жесткой системой из поперечных и продольных монолитных железобетонных стен и таких же перекрытий.

5. Стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 250 мм с наружным утеплением из экструдированного пенополистирола толщиной 150 мм.

6. Номинальная толщина внутренних и наружных железобетонных стен составляет 180 мм.

7. Перекрытия – монолитные железобетонные, плоские. Плиты армированы двумя параллельными сетками, конструктивно связаны со стенами.

8. Сопротивление теплопередаче наружных стен составляет $5,37 \text{ м}^2 \times ^\circ\text{C}/\text{Вт}$.

9. Крыша – плоская, не эксплуатируемая. Утепление предусмотрено минераловатными плитами.

10. В целом, техническое состояние конструкций здания признано нормативным.

(Слайд 8) Учтены коэффициенты:

1. Коэффициент на сейсмичность – 1,04;
2. Коэффициент для строительства в стесненных условиях – 1,15;
3. Коэффициент учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства – 1,09;
4. Коэффициент перех. с 2017 г. на 2020 год – 1,045..

(Слайд 9) В настоящей оценке приведение ценообразующих характеристик объектов-аналогов к характеристикам оцениваемого объекта производится при помощи следующих поправок:

- 1) Поправка на дату продажи;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на износ;
- 4) Поправка на цену предложения;
- 5) Поправка на масштаб;
- 6) Поправка на отделку помещения;
- 7) Поправка на этаж (для офисных помещений).

Проведенные анализ и расчеты показывают, что по состоянию на «18» марта 2020 года оцениваемый объект недвижимости: Блок-секция №1 группы жилых домов, расположенного на земельном участке общей площадью 10 000 м² на праве собственности имеет следующую стоимость, определенную сравнительным подходом 417 061 000.

(Слайд 10) Общие выводы по финансовому состоянию:

1. Внеоборотные активы представлены преимущественно основными средствами. В последний год внеоборотные активы представлены только основными средствами.
2. В пассивах преобладает заемный капитал, имеет тенденцию к уменьшению.
3. Общий коэффициент ликвидности показывает, что у компании в течение пяти лет было достаточно оборотных средств для погашения краткосрочных обязательств.
4. Продолжительность операционного цикла уменьшилась, а значит, уменьшается потребность бизнеса в финансово-вых ресурсах и финансовые риски снижаются, продолжительность финансового цикла уменьшилось, находится на одном уровне.
5. В отчетном периоде эффективность основной деятельности предприятие имеет стабильно ровный показатель рентабельности.
6. Финансовое состояние компании по трехмерному показателю в 2015-2019 году оценивается как абсолютная финансовая устойчивость.
7. Чистая прибыль предприятия значительно увеличилась, что говорит о стабильности в финансово -хозяйственной деятельности..

(Слайд 11) Таким образом, цель работы достигнута. Спасибо за внимание! Доклад окончен.