

ВУЗ

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
на тему:**

**«Управление и эксплуатация группы жилых
домов по адресу Баумана 233/10»**

Выполнил:

Научный руководитель:

Цели и задачи

Цель работы – объяснение и обоснование управленческих решений, которые повышают эффективность управления зданием.

Задачи:

- Экспертиза объемно-планировочных решений группы жилых домов по ул. Баумана в г. Иркутске в Ленинском районе
- Осуществлена техническая экспертиза соответствия объемно-планировочных и конструктивных решений проектным.
- Осуществлена правовая экспертиза объекта недвижимости для рассмотрения правоустанавливающих документов.
- В разделе «Оценка недвижимости» найдена рыночная стоимость объекта, согласно ЛНЭИ с применением трех методов – затратного, доходного, сравнительного.
- В разделе «Управление недвижимостью» показано профессиональное управление недвижимостью, которое заключается в снижении затрат на эксплуатацию объекта и рациональном применении помещений.
- В разделе «Оценка бизнеса» показана оценка управляющей компании и определена ее рыночная стоимость при помощи доходного подхода.
- В разделе «БЖД» показано проектирование пожарной сигнализации жилого дома
- разделе «Экологическая экспертиза» определяем влияние экологических факторов во время строительства.

Технико-экономические показатели объекта

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;

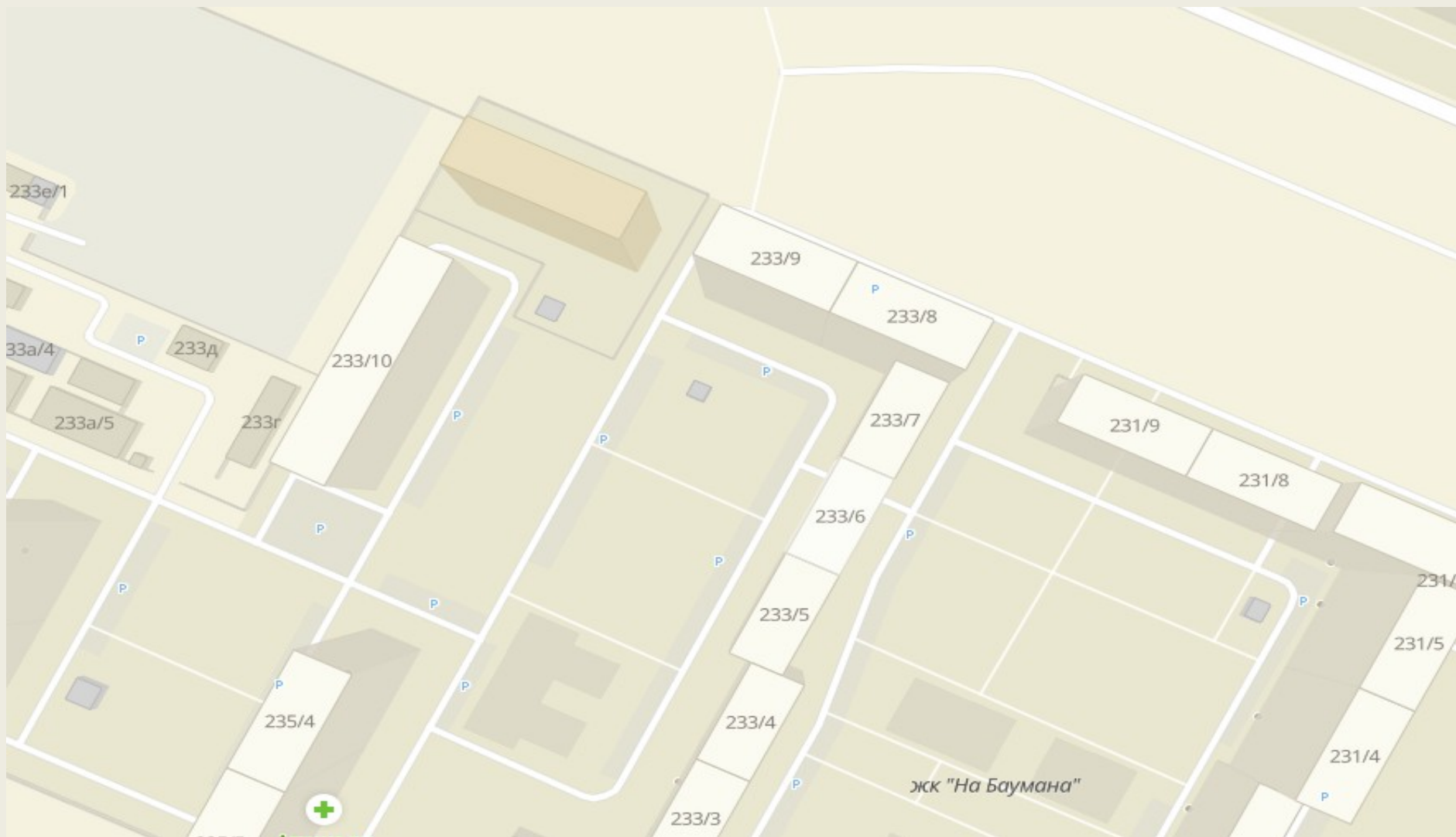
в том числе ниже отм. 0,000 – 2 366,53 м³;

Степень огнестойкости здания – II;

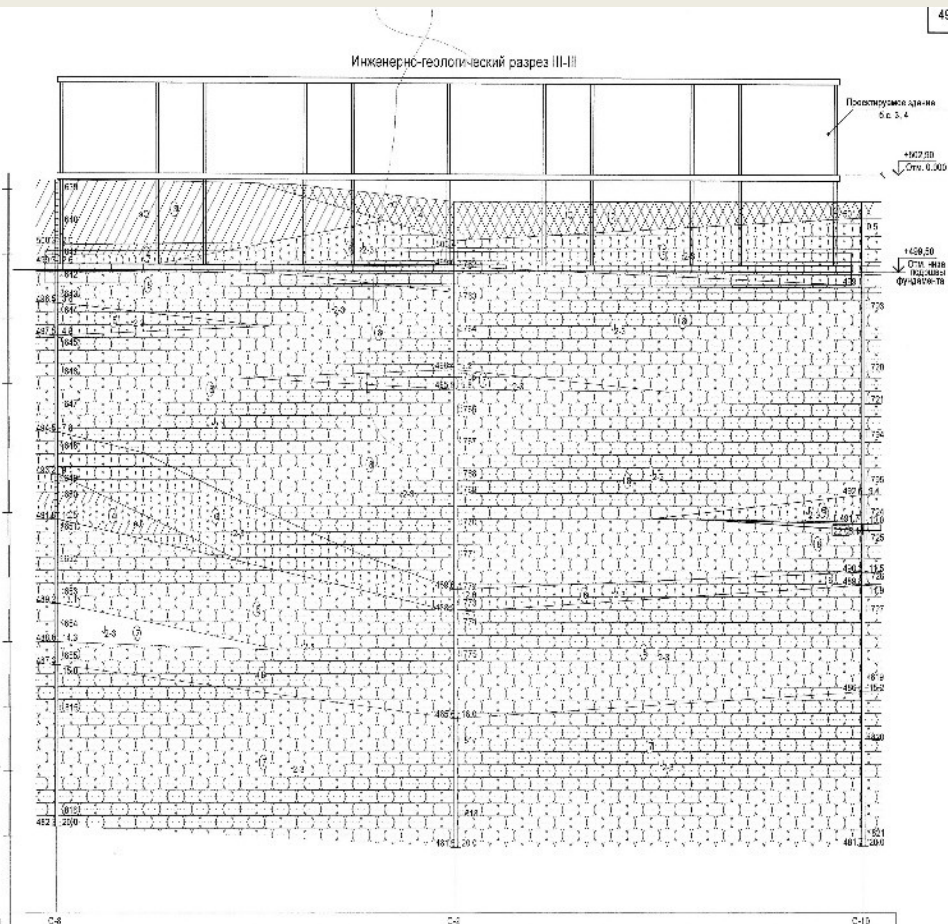
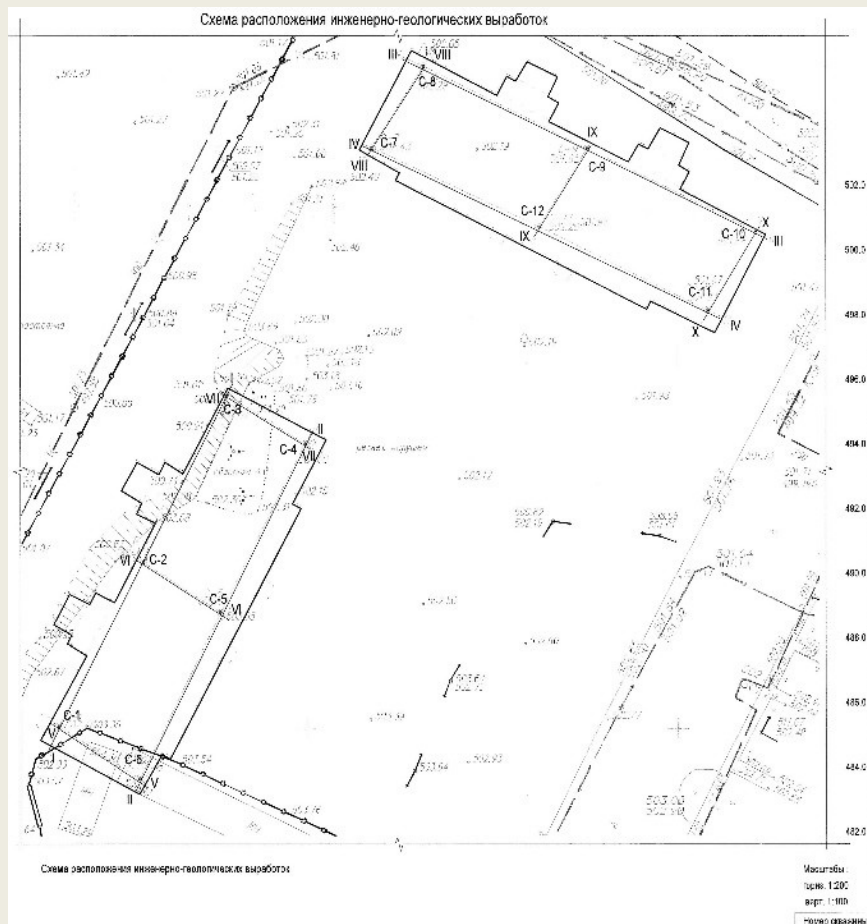
Уровень ответственности – II;

Расчетная сейсмичность площадки строительства – 8 баллов

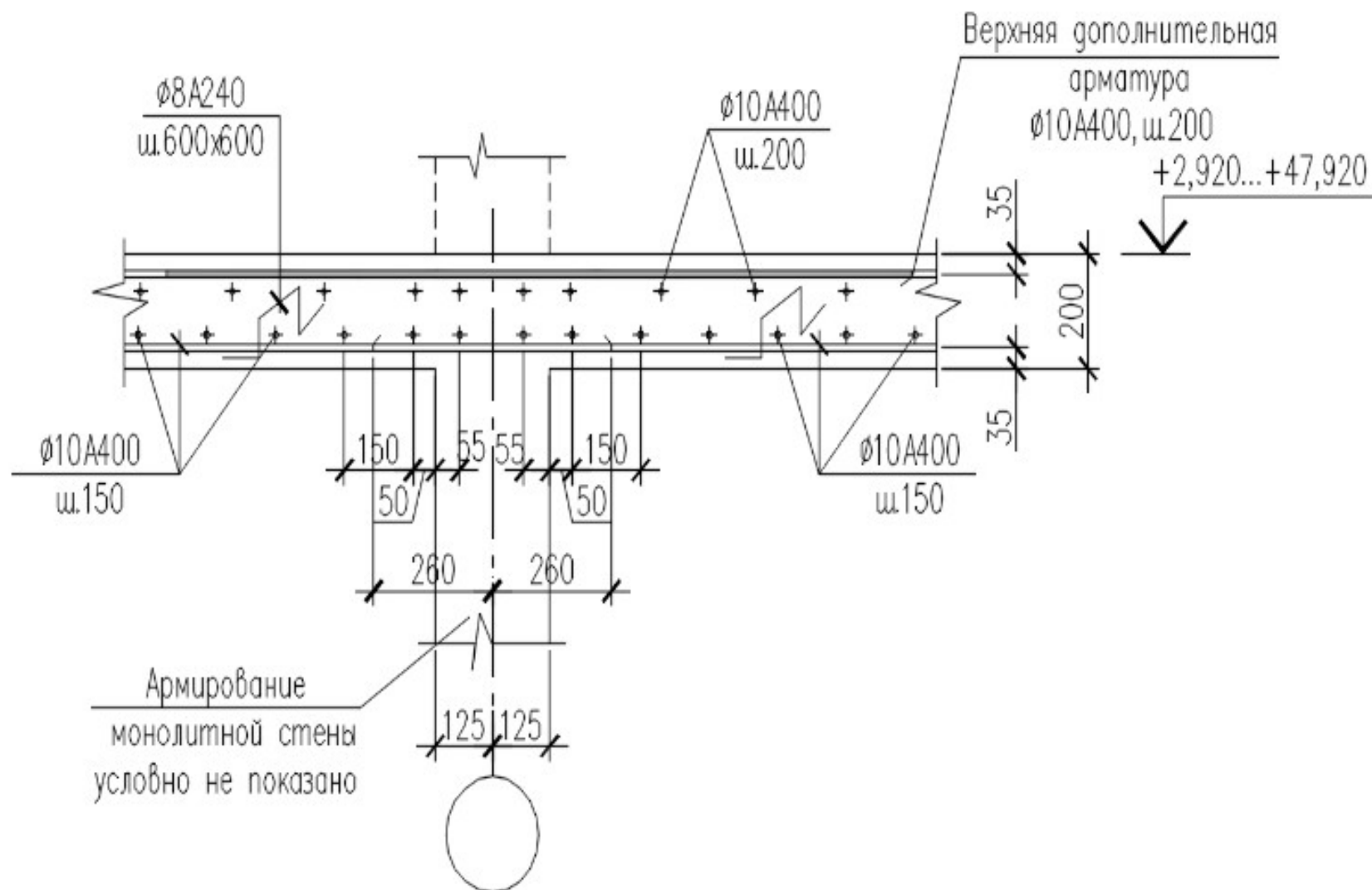
Модель в городе Иркутск



Геологический разрез



Узлы перекрытий



При обследовании установлено следующее:

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.

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

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

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

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

Номинальная толщина внутренних и наружных железобетонных стен составляет 180 мм.

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

Учтены коэффициенты

Коэффициент на сейсмичность
– 1,04;

Коэффициент для
строительства в стесненных
условиях – 1,15;

Коэффициент учитывающий
регионально-климатические
условия осуществления
строительства – 1,09;

Коэффициент перех. с 2017 г. на
2020 год – 1,045

Возможные поправки

Поправка на дату
продажи;

Поправка на
местоположение;

Поправка на износ;

Поправка на цену
предложения;

Поправка на масштаб;

Поправка на отделку
помещения;

Поправка на этаж (для
офисных помещений).

Общие выводы по финансовому состоянию

- Общие выводы по финансовому состоянию:
- Внеоборотные активы представлены преимущественно основными средствами. В последний год внеоборотные активы представлены только основными средствами.
- В пассивах преобладает заемный капитал, имеет тенденцию к уменьшению.
- Общий коэффициент ликвидности показывает, что у компании в течение пяти лет было достаточно оборотных средств для погашения краткосрочных обязательств.
- 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.
- В отчетном периоде эффективность основной деятельности предприятие имеет стабильно ровный показатель рентабельности.
- Финансовое состояние компании по трехмерному показателю в 2015-2019 году оценивается как абсолютная финансовая устойчивость.
- Чистая прибыль предприятия значительно увеличилась, что говорит о стабильности в финансово -хозяйственной деятельности.

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!