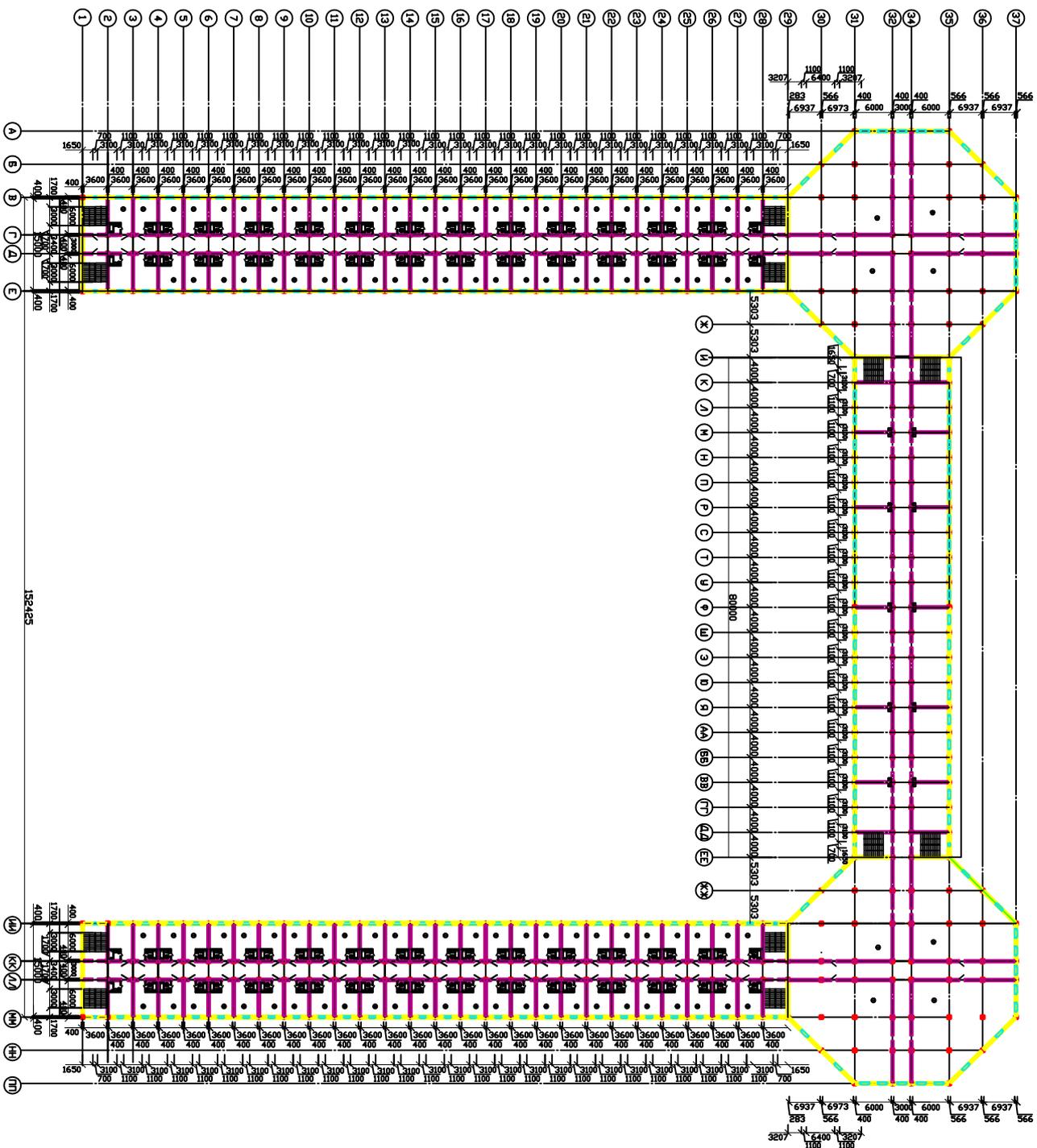


План первого этажа в осях 1-37
А-ПП на отметки 1,000 м



Экспликация помещений

| № п/п | Наименование | Площадь, м ² |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Этаж на отметке 6,200 | | |
| 1 | Помещение для коммунальной | 6732,72 |
| Помещения этажа на отметке -4,200 | | |
| 2 | Половое помещение | 5820,72 |
| 35 | Коридор | 912 |
| Первый этаж на отметке 0,000 | | |
| 37 | Жилые комнаты | 2784 |
| 38 | Учебные аудитории | 864 |
| 39 | Коридор | 912 |
| 40 | Общественные помещения | 2172,72 |
| Первый этаж на отметке 3,300 | | |
| 37 | Жилые комнаты | 2784 |
| 38 | Учебные аудитории | 864 |
| 39 | Коридор | 912 |
| 40 | Общественные помещения | 2172,72 |
| Первый этаж на отметке 6,600 | | |
| 37 | Жилые комнаты | 2784 |
| 38 | Учебные аудитории | 864 |
| 39 | Коридор | 912 |
| 40 | Общественные помещения | 2172,72 |
| Первый этаж на отметке 9,900 | | |
| 37 | Жилые комнаты | 2784 |
| 38 | Учебные аудитории | 864 |
| 39 | Коридор | 912 |
| 40 | Общественные помещения | 2172,72 |
| Итого | | |
| | | 33663,36 |

Экспликация первого этажа

| № | Наименование | Площадь единицы, м ² | Площадь всего, м ² |
|---|--|---------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Жилая комната (104) | 20 | 2080 |
| 2 | Ванная комната (104) | 4 | 416 |
| 3 | Коридор (2) | 336 | 672 |
| 4 | Учебные кабинеты (12) | 72 | 864 |
| 5 | Коридор | 240 | 240 |
| 6 | Лестничные клетки (12) | 24 | 288 |
| 7 | Кабинеты дополнительного образования (2) | 1086,36 | 2172,72 |

| Содержание | стр. |
|--|-------------|
| Введение | 6 |
| 1. Исследовательский раздел | |
| 1.1. Историческая справка | 9 |
| 1.2. Варианты управления территорией рощи «Зеленый шум» с точки зрения доходности | 17 |
| 1.3. Анализ потенциальных потребителей, планируемого варианта использования территории роща «Зеленый шум» | 18 |
| 1.4. Анализ доходов населения | 28 |
| 2. Правовой раздел | |
| 2.1. Перевод земли рощи в категорию земель поселений | 32 |
| 2.2. Новое строительство и реконструкция на земельном участке роща «Зеленый шум» | 37 |
| 2.2.1. Принятие решения о реконструкции или новом строительстве на территории рощи «Зеленый шум» | 38 |
| 2.2.2. Инженерно – проектные изыскания | 38 |
| 2.2.3. Организация подрядных торгов | 40 |
| 2.2.4. Разрешение на строительство | 51 |
| 2.2.5. Ввод объекта в эксплуатацию после реконструкции или нового строительства | 58 |
| 2.2.6. Технический учет объектов недвижимости | 60 |
| 2.2.7. Государственная регистрация прав собственности на объект недвижимости после реконструкции или новом строительстве | 62 |
| 3. Технический раздел | |
| 3.1. Оценка местоположения комплекса роща «Зеленый шум» | 66 |
| 3.2. Техническое описание комплекса роща «Зеленый шум» | 75 |
| 3.2.1. Техническое описание жилых корпусов на территории роща «Зеленый шум» | 75 |
| 3.2.2. Техническое описание общественных корпусов на территории роща «Зеленый шум» | 109 |
| 3.2.3. Техническое описание спортивных сооружений на территории роща «Зеленый шум» | 121 |
| 3.3. Оценка технического состояния комплекса на территории роща «Зеленый шум» | 123 |
| 3.4. Определение физического износа элементов конструкций обследуемого комплекса на территории «Зеленый шум» | 128 |
| 3.5. Конструктивное решение жилых индивидуальных домов на территории роща «Зеленый шум» | 140 |
| 3.5.1. Генеральный план | 140 |
| 3.5.2. Объемно – планировочное решение | 143 |
| 3.5.3. Внутренняя отделка помещений | 144 |
| 3.5.4. Требования к проектированию жилых домов | 146 |
| 3.5.5. Теплотехнический расчет | 152 |
| 3.5.6. Проектирование фундаментов | 156 |

| | |
|--|-----|
| 3.6. Конструктивное решение спортивно – оздоровительной школы с углубленным изучением отдельных предметов на территории роща «Зеленый шум» | 171 |
| 3.6.1. Генеральный план | 171 |
| 3.6.2. Объемно – планировочное решение | 171 |
| 3.6.3. Внутренняя отделка помещений | 177 |
| 3.6.4. Требования к проектированию учебных комплексов | 179 |
| 3.6.5. Теплотехнический расчет | 189 |
| 3.6.6. Проектирование фундаментов | 196 |
| 3.6.7. Проектирование колонны | 212 |
| 3.7. Соответствие требованиям проекта нормативной документации | 221 |
| 3.8. Технология возведения здания | 227 |
| 3.9. Техника безопасности при возведении зданий и сооружений | 240 |
| 4. Экономический раздел | |
| 4.1. Экономическая обоснованность реализации ИСП | 241 |
| 4.2. Показатель экономической эффективности при строительстве школы | |
| 4.2.1. Определение расходной части ИСП при строительстве школы | |
| 4.2.2. Определение доходной части ИСП при строительстве школы | |
| 4.3. Реализация проекта | |
| 4.3.1. Реализация проекта за счет заемных средств | |
| 4.3.2. Реализация проекта за счет собственных средств | |
| 4.4. Выбор наиболее эффективного варианта | |
| 5. Управленческий раздел | |
| 5.1. Теоретические и концептуальные положения в управлении недвижимостью | 284 |
| 5.2. Фазы жизненного цикла проекта | 287 |
| 5.2.1. Участники проекта | 290 |
| 5.3. Функции управления проектом | 292 |
| 5.3.1. Функция управления временем | 292 |
| 5.3.2. Функция управления стоимостью | 295 |
| 5.3.3. Функция управления качеством работ | 296 |
| 5.4. Организационная структура | 299 |
| 5.5. Классификация и минимизация рисков реализации проекта | 310 |
| 5.6. Эффекты, достигнутые при реализации проекта | 314 |
| 6. Заключение | 315 |
| 7. Список литературы | |
| 8. Приложение к дипломному проекту на тему «Оценка эффективного управления территории рощи «Зеленый шум» | |

Введение

Темой данного дипломного проекта является «Оценка эффективного управления территорией рощи «Зеленый шум». Данная тема проекта отражает актуальность эффективного использования земельных участков арендуемых у Российской Федерации. Под термином «эффективное управления» подразумевается получение максимальной прибыли при использовании арендуемого земельного участка.

Целью дипломного проекта является «эффективное управления и развитие территории «Зеленый шум». Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач.

- анализ инфраструктуры территории рощи «Зеленый шум»;
- предоставления возможных вариантов управления территорией «Зеленый шум»;
- объективная оценка наиболее эффективного варианта развития территории «Зеленый шум»;

В представленном дипломном проекте рассматривается земельный участок роща «Зеленый шум» на территории Минусинского района, в уникальном сосновом бору. Роща «Зеленый шум» расположен на южной стороне острова Тагарское, в живописной местности в 5км от Минусинска, в Сосновом бору, одном из красивейших ленточных боров юга края. Чистый воздух с повышенным содержанием кислорода и озона.

Для дипломного проекта был выбран данный земельный участок, так как максимально доказано не эффективное управление. При ежегодной выплате арендной платы, земельный участок не приносит доходов для собственника.

Реализация проекта позволит улучшить деятельность организации с экономической и социальной точки зрения.

Данный дипломный проект состоит из 4-х глав:

Первая глава посвящена маркетинговым исследованиям, выявления потребителей предлагаемых услуг и варианты эффективного управления земельным участком «Зеленый шум».

Во второй главе рассматривается новое строительство и предлагается объемно – планировочное решение.

В третьей главе производится подсчет расходов на новое строительство и последующую эксплуатацию данного объекта, и подсчет доходов от деятельности объекта, с помощью проведения анализа сроков окупаемости.

В четвертой главе рассматривается структура предприятия и функциональное назначение должностных лиц.

В пятой главе рассматривается правовая возможность реализации проекта.

15 февраля 1964 года на живописном южном стороне острова Тагарское начал работать санаторий-профилакторий «Солнечный» и детский оздоровительный лагерь «Зеленый шум». Здание корпусов расположилось в бору, среди сосен и прекрасно вписывается в холмистый рельеф. Все подсобные службы расположены по-современному, компактно. На территории имеются стационарные коммуникации. В своей работе использует лечебные грязи, минеральную озерную и подземную воду.

Земельный участок находится в долгосрочной аренде. Пользователем арендованного земельного участка является Открытого акционерного общества «Управляющая производственно-строительная компания «Саянпромстрой» арендодателем является Российская федерация, улучшения на земельном участке являются частной собственностью Открытого акционерного общества «Управляющая производственно-строительная компания «Саянпромстрой». Земельный участок площадью 5,6 гектаров имеет назначение детского летнего оздоровительного лагеря и относится к категориям земель особо охраняемых с рекреационным назначением. В данный момент времени лагерь не используется, так как здания и сооружения нуждаются в капитальном ремонте. Собственник улучшений не

заинтересован в капитальном ремонте и дальнейшем использовании собственности.

В дипломном проекте будут предложены варианты управления земельным участком и доказано их эффективное применение для получения прибыли от использования арендуемого земельного участка.