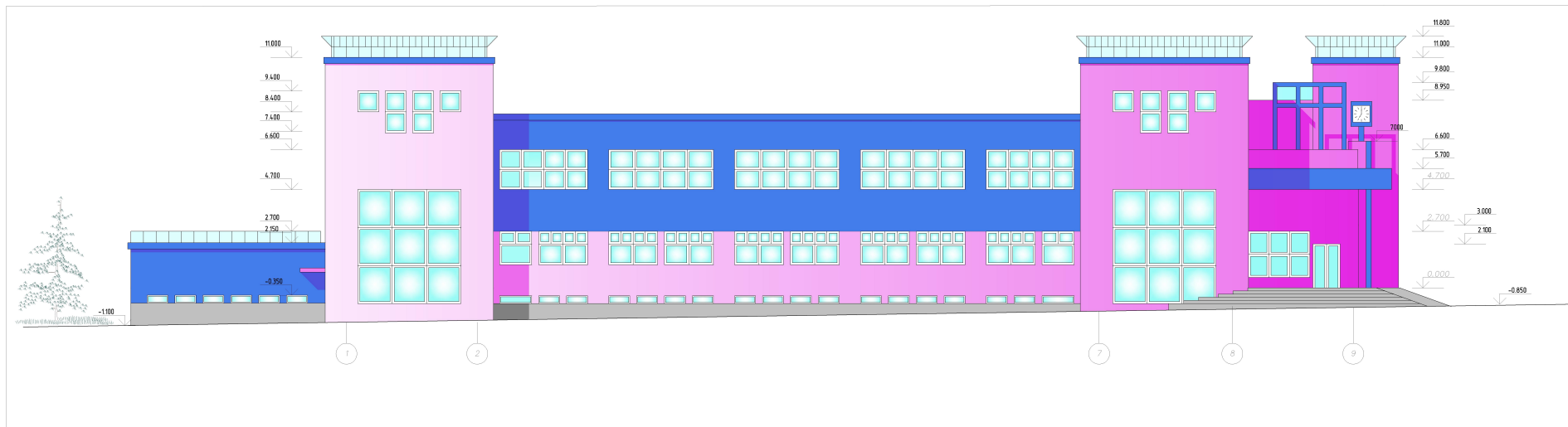


Фасад 1-9



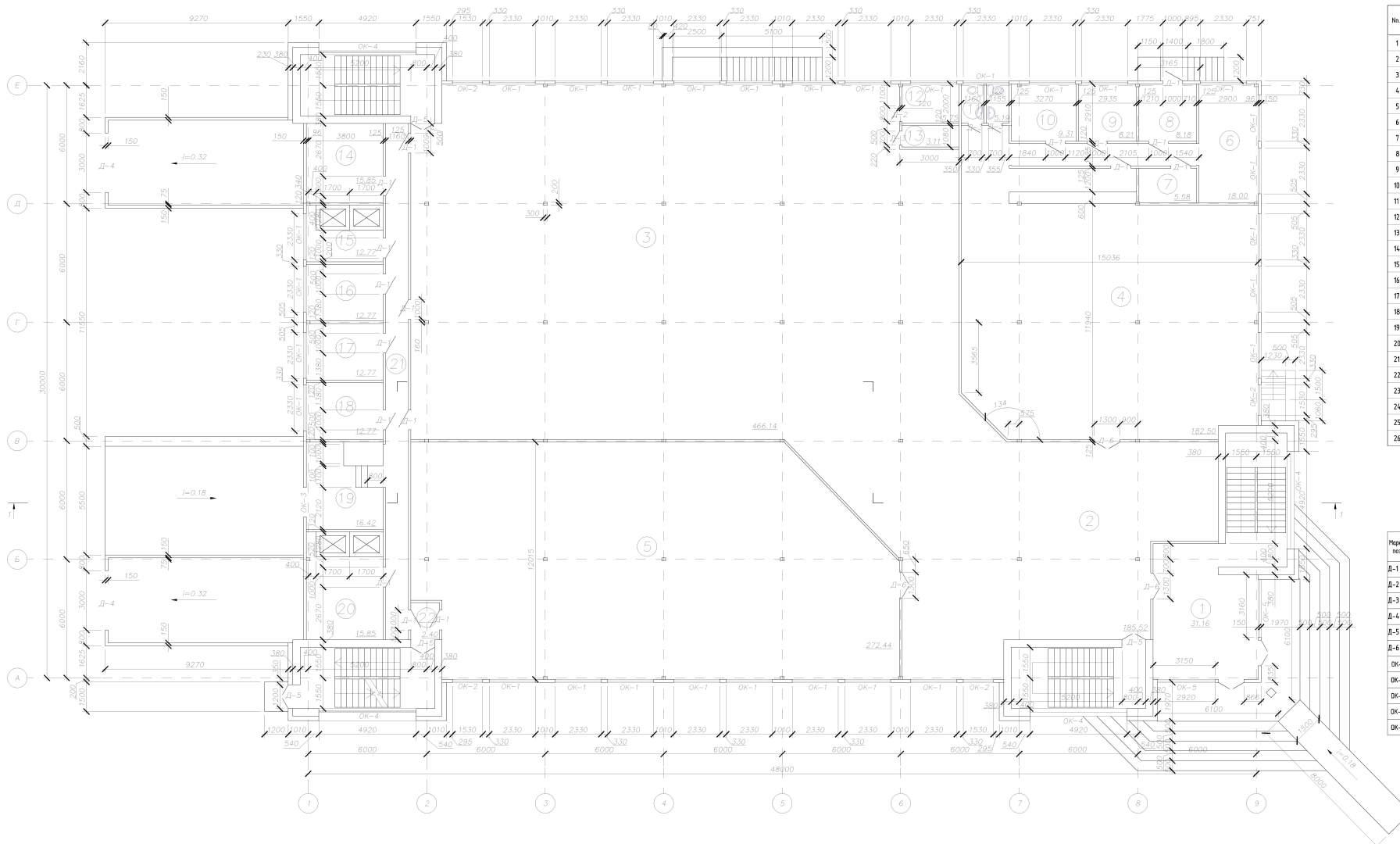
Фасад А-Е



				ФБОУ ВПО Черновский государственный университет		
				Инженерно-экономический институт		
Дизайнер	Фамилия	Подпись	Дата	Издательство: издательство областного университета (на примере "Издательство" - г. Черновцы)		
Зад. нар.	Корчица А.Г.			Склад	Лист	Листов
Исполн.	Черныш Т.С.			ВКР	2	16
Руковод.	Гайдак В.Б.			Фасад 1-9		
Консульт.	Черныш Т.С.			Фасад А-Е		
Директор	Корчица А.В.			Кафедра СТЭН		

План 1 этажа

Экспликация помещений на 1 этаж



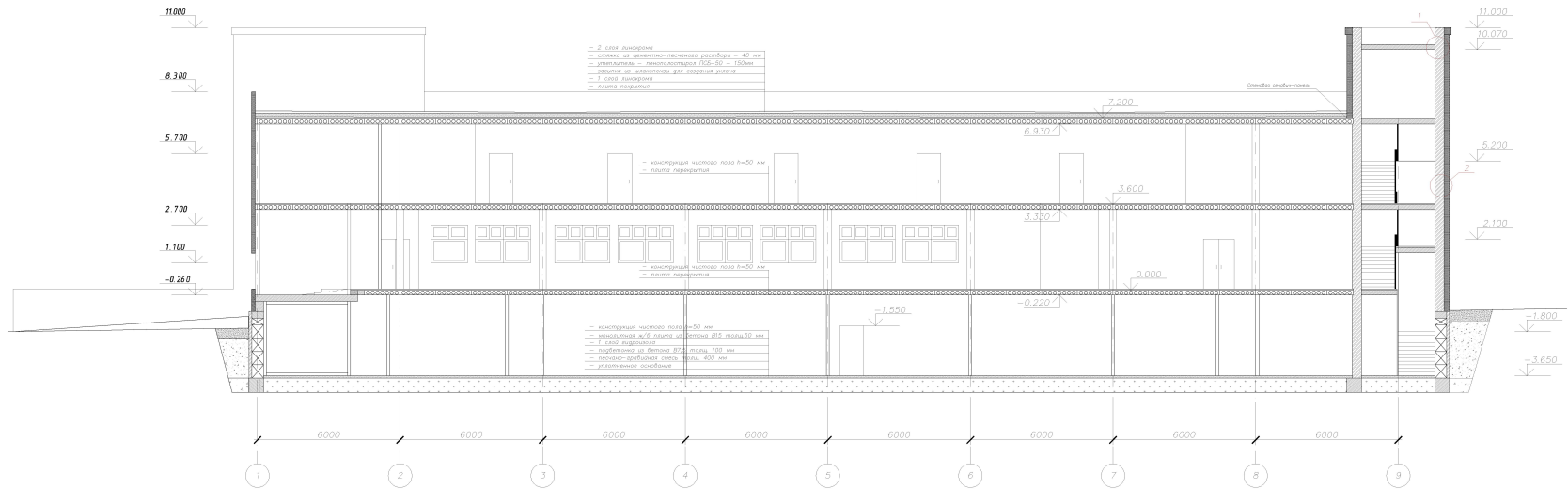
№п/п	Наименование	Площадь, м ²
1	Танбур	31.16
2	Холл	185.52
3	Торговый зал	466.14
4	Кафе	182.50
5	Иммерш-кафе	272.44
6	Помещение персонала	18.00
7	Подсобное помещение	5.58
8	Приемная	8.18
9	Кухня	8.21
10	Моечная	9.31
11	Санузлы	5.19
12	Моечная для тележек	5.75
13	Клабовая	3.11
14	Подсобное помещение	15.85
15	Подсобное помещение	12.77
16	Подсобное помещение	12.77
17	Подсобное помещение	12.77
18	Подсобное помещение	12.77
19	Приемочная для хлеба	16.42
20	Подсобное помещение	15.85
21	Коридор	35.06
22	Танбур	2.40
23	Лестница N1	24.99
24	Лестница N2	24.99
25	Лестница N3	24.99
26	Лестница N4	24.99

Ведомость оконных и дверных проемов

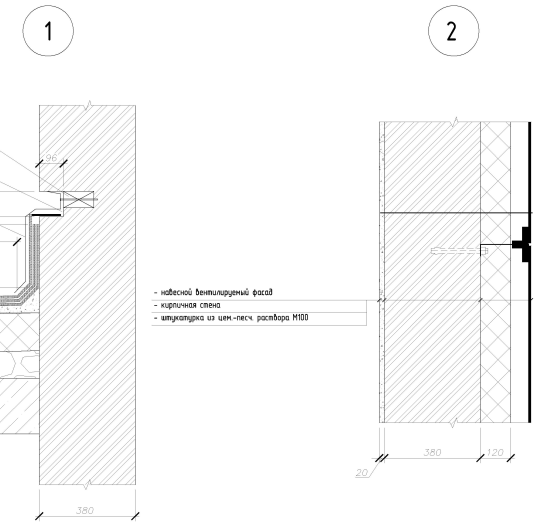
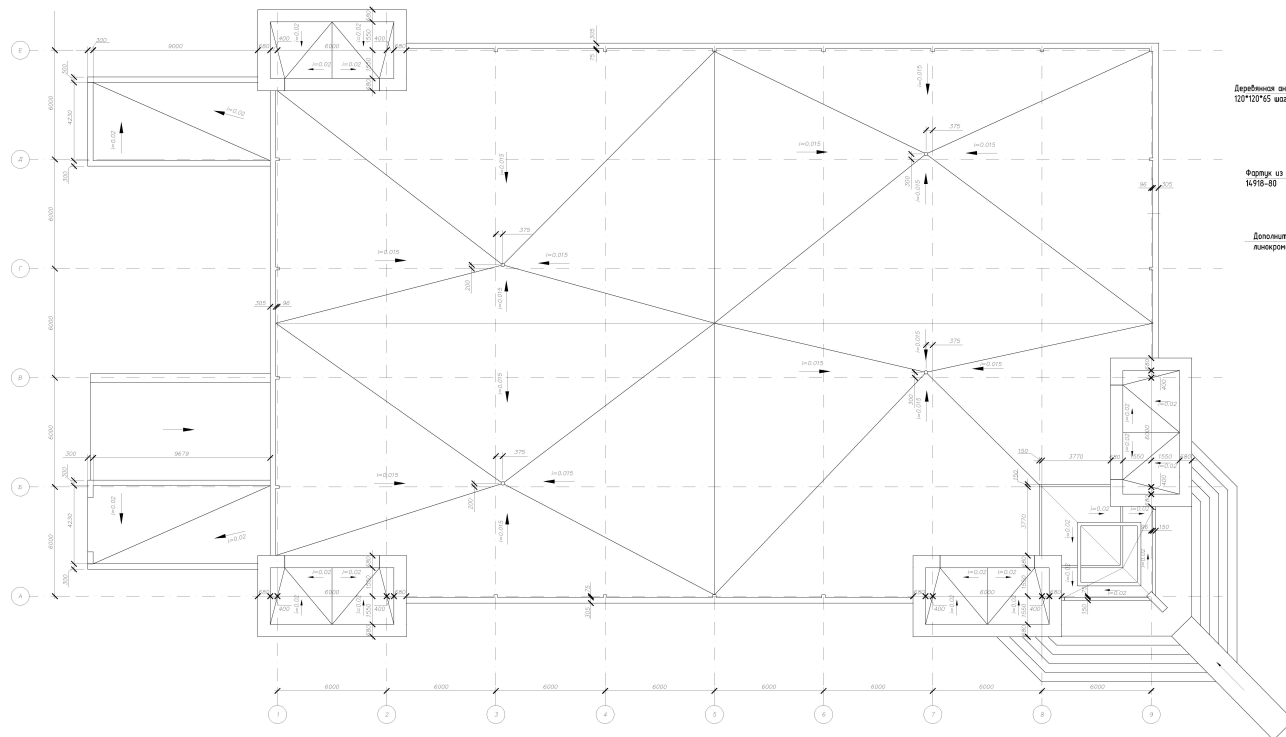
Марка, поз.	Размер проема h*б, мм
Д-1	2100*1000
Д-2	2100*800
Д-3	2100*700
Д-4	3500*3000
Д-5	2100*1200
Д-6	2100*1300
ОК-1	1600*2330
ОК-2	1600*1530
ОК-3	1500*1500
ОК-4	5450*4920
ОК-5	2200*2920

ФГБОУ ВПО Череповецкий государственный университет				Инженерно-экономический институт			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Утверждено: Экспликация объекта недвижимости (на плане №1 "Экспликация" в г. Череповец)	Листы	Листов	
Зад.кор.	Григорьев А.Г.				ВКР	3	16
Исполн.	Черныш Т.Л.						
Руковод.	Гайдарова О.В.						
Консульт.	Черныш Т.Л.						
Диспетчер	Королева А.В.						
План первого этажа				Кафедра СТЭН			

1-1



План кровли



		ФГБОУ ВПО Череповецкий государственный университет				
		Инженерно-экономический институт				
Директор	Функция	Подпись	Дата	Утверждение эксплуатацией объекта недвижимости (на площадке ПЗ "Голубинский" в г. Череповец)	ВКР	Лист
Зав. кафедрой	Череповец А.Г.				4	16
Начальник	Череповец Т.С.					
Руководитель	Гайдакова В.Б.					
Консультант	Череповец Т.С.					
Дисциплина	Череповец А.В.					
Разрез 1-1, план кровли, узлы					Кафедра СТЭН	

Введение

Недвижимость занимает особое место среди всех элементов экономики. Она, с одной стороны, входит в состав средств производства (земельные участки, производственные, складские, торговые и прочие здания, инженерные сооружения и др.) и служит базой хозяйственной деятельности организации всех форм собственности, с другой – является основой личного существования граждан и служит предметом потребления (квартиры, гаражи и т.д.). Недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

Развитие рыночной экономики в России привело к многообразию форм собственности и возрождению собственника. Появилась возможность по своему усмотрению распорядиться принадлежащем собственнику недвижимым имуществом. У каждого, кто задумывается реализовать свои права собственника, возникает много проблем и вопросов. Одним из основных является вопрос об управлении эксплуатацией недвижимости.

В настоящее время в г. Череповце возникают условия стремительного развития сети торговых центров и конкурентная борьба выводит на передний план проблему экономического выживания данного предприятия.

Для владельца коммерческой недвижимости торговый центр – это не только здание, но и актив, приносящий доход. Удержавшись на рынке торговых услуг и прочно закрепившись на нем, владелец сможет получать максимальный доход. Поэтому при принятии управленческого решения, связанного с эксплуатацией торгового центра, необходимо провести все виды экспертиз объекта недвижимости и сделать выводы об эффективности эксплуатации данного имущества.

Все вышесказанное обусловило актуальность темы дипломного проекта, определило его цель и задачи.

					5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Цель выполнения дипломного проекта заключается в выборе наиболее эффективного варианта управления эксплуатацией объекта недвижимости (на примере торгового центра «Галактика» в г.Череповце).

Цель выполнения дипломного проекта обусловила необходимость постановки и решения следующих задач:

1) Анализ архитектурного решения по рассматриваемому объекту, который включает в себя:

- характеристику территории района застройки с разработкой генерального плана участка;
- архитектурно-планировочные решения объекта, в т.ч. планы проектируемого здания, основные разрезы, фасады;
- обоснование и описание конструктивной схемы здания, а также основных конструктивных элементов;
- инженерно-техническое обеспечение объекта.

2) Обоснование принятия основных организационно-технологических решений по данному объекту, в связи с чем производятся:

- расчеты по определению объемов работ по текущему ремонту;
- описание технологии и организации выполнения работ по текущему ремонту подвешеного потолка;
- описание правил техники безопасности и охраны труда при производстве работ.

3) Оценка соответствия экологическим стандартам эксплуатации объекта. При этом проводится:

- характеристика объекта как источника загрязнения атмосферы, поверхностных и подземных вод, и как источника образования отходов;
- рассмотрение мероприятий по охране окружающей природной среды.

4) Проведение экспертизы управления, которая включает в себя:

- определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования
- анализ социально-экономического положения г. Череповца;
- анализ состояния и особенностей развития рынка недвижимости в г. Череповце;

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ

Лист

- определение рыночной стоимости объекта оценки тремя подходами.

5) Анализ эксплуатации объекта недвижимости включает в себя:

- особенности эксплуатации кровли из мягкого наплавляемого материала – линокрома;

- текущий ремонт мягкой кровли из линокрома.

6) Проведение экономической экспертизы проекта. Включает в себя:

- анализ социально-экономического положения г. Череповца;

- анализ состояния и особенностей развития рынка недвижимости в г. Череповце;

- анализ доходов и расходов, которые генерирует объект недвижимости;

- определение рыночной стоимости объекта оценки тремя подходами;

- анализ чувствительности проекта.

7) Исследование проекта на предмет его совместимости с действующим законодательством, а именно оценка соответствия правовых документов проекта определенным правовым критериям нормативных документов.

8) Управление качеством проекта.

В качестве объекта для дипломного проектирования был выбран реальный проект – торговый центр «Галактика», расположенный по адресу: г. Череповец, ул.Беляева, д.59. Предметом дипломного проектирования является проект эксплуатации торгового центра.

При написании дипломного проекта использовались следующие источники информации: научные труды отечественных и зарубежных ученых и специалистов, руководства по расчетам, пособия и методические указания; законодательные и нормативные акты; учебная литература; официальная статистическая информация; статьи из журналов, газет и других периодических изданий; всемирная сеть Internet.

					5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

I Архитектурный раздел

1.1 Градостроительная ситуация. Генеральный план

					5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Торговый центр «Галактика» расположен по адресу город Череповец, ул. Беляева, 59. Главным фасадом здание обращено на улицу Беляева. Участок имеет прямоугольную конфигурацию. Площадь участка в границах благоустройства составляет 5 520 м², площадь участка по землеотводу – 5 036 м², площадь застройки 1801,5 м².

Вертикальная планировка решена в соответствии с топографической съемкой, отметками существующих зданий.

Кроме проектируемого здания торгового центра запроектирована площадка для временной стоянки автотранспорта, площадка для мусороконтейнеров, проезды с асфальтобетонным покрытием, тротуары и площадки – с плитным покрытием.

Свободная от застройки территория озеленяется путем посадки высокорастущих деревьев, декоративного кустарника, устройством газонов.

Площадь устраиваемого дорожного покрытия составляет 2360 м², плитное покрытие тротуаров – 1230 м², отмостка – 156 м², газон – 1290 м².

1.2 Объемно-планировочное и конструктивное решение здания

1.2.1 Объемно-планировочное решение

Рассматриваемое здание торгового центра представляет собой двухэтажное здание с прямоугольной конфигурацией в плане с размерами в осях 30*48 м. Конструктивная схема здания – каркасная. Каркас решен по связевой системе с вертикальными диафрагмами жесткости, роль которых играют металлические связи и кирпичные стены лестничных клеток.

Первый этаж занимают продуктовый супермаркет с торговой площадью 864,5 м² и кафе на 50 посадочных мест. На втором этаже располагаются торговые помещения для реализации протмтоваров, офисные и подсобные помещения. Под зданием имеется подвал, в котором размещаются торговые, складские помещения и подсобные помещения продуктового супермаркета. Высота подвального этажа – 3,65 м, высота надземных этажей – 3,6 м.

Высота здания составляет 11м; строительный объем здания равен 19019 м³.

					5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

В здании имеется четыре лестничных клетки, две из которых используются для сообщения между этажами и не учитываются при эвакуации. Подвальный этаж имеет два выхода непосредственно наружу.

Для загрузки хлеба в уровне первого этажа продуктового супермаркета имеется надземный открытый пандус, для загрузки остальных продуктов и промтоваров предусмотрены два закрытых пандуса.

Наружная отделка

Наружные стены облицованы сэндвич-панелями на минераловатном утеплителе. Цоколь здания отделан фасадной плиткой «Крокк» серого цвета. Нащельники – в цвет стеновых панелей. Пол крылец облицовывается тротуарной плиткой фирмы «Крокк», пандус – из асфальтобетона. Ограждения крыльца и пандусов выполняются из металлических труб мебельного производства с окраской серым цветом в заводских условиях.

Гаражные подъемные ворота изготовлены фирмой «Ногтапп».

1.2.2 Конструктивное решение

Решения по конструктивным элементам здания сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1

Характеристика основных конструктивных элементов

Конструктивные элементы	Принятое решение
Фундаменты	Свайные из железобетонных забивных свай и монолитных железобетонных ростверков
Конструктивная схема	Каркасное здание (каркас металлический)
Колонны	Металлические из двутавра
Балки	Металлические из двутавра
Стены	Стеновые сэндвич-панели
Наружные стены подвального этажа	Из бетонных блоков стен подвала
Перегородки	Гипсокартонные по металлическому каркасу, в помещениях с влажным режимом – из влагостойкого гипсокартона
Перекрытие	Сборное железобетонное из многопустотных плит
Кровля	Плоская – 2 слоя линокрома
Полы	Керамогранит, линолеум, керамическая плитка
Окна	Сборчатые стеклопакеты ПВХ

Внутренняя отделка помещений.

					5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

В проекте принят следующий вид отделки потолка: подвесной потолок «ARMSTRONG».

В помещениях различного назначения применяются следующие виды отделки стен: водоземлюсионная окраска на всю высоту, в санузлах и моечных – облицовка из плитки, в подсобных и технических помещениях – окраска масляной краской на всю высоту.

В отделке полов применяются:

- керамическая плитка с шероховатой поверхностью – торговый зал, кафе, лестницы, технические и подсобные помещения;
- линолеум – в административных и офисных помещениях.

					5ЭН-51 108 270115.13 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		