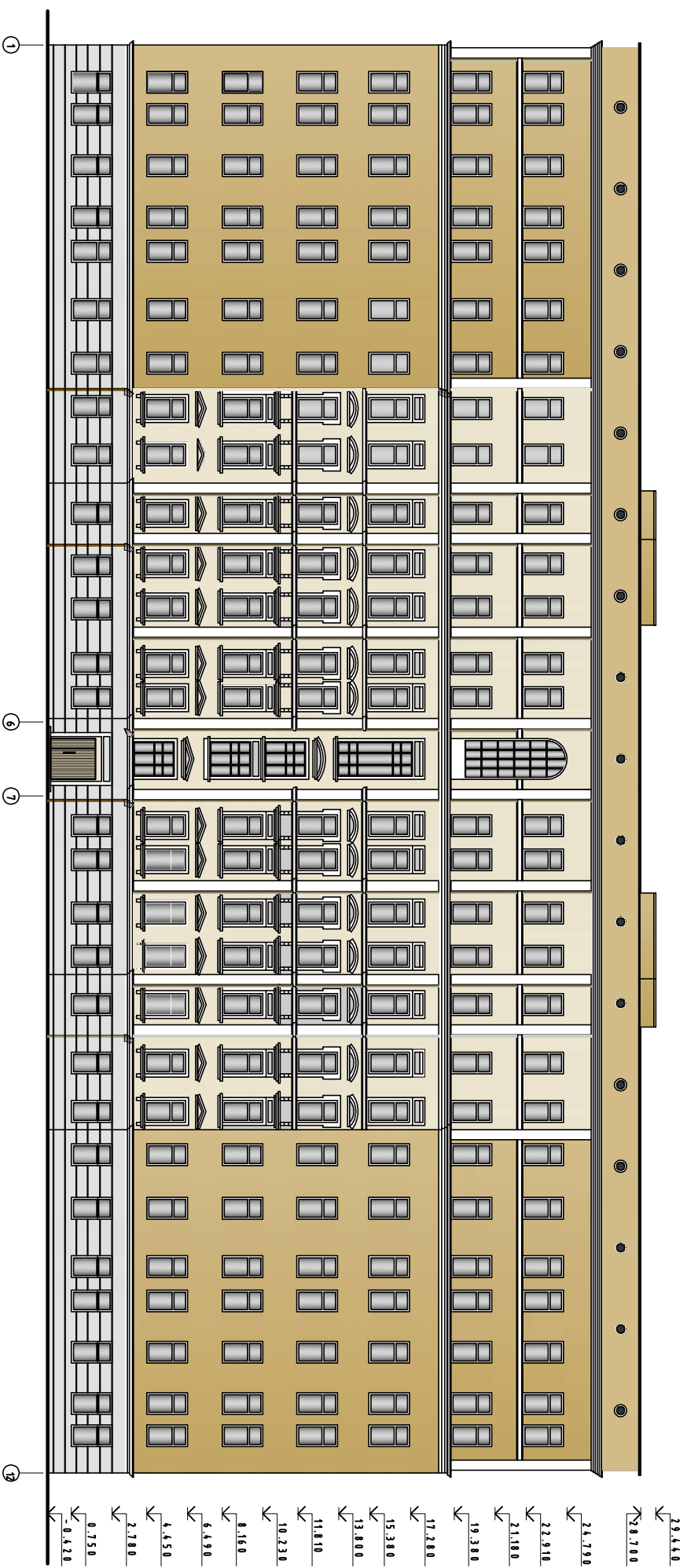
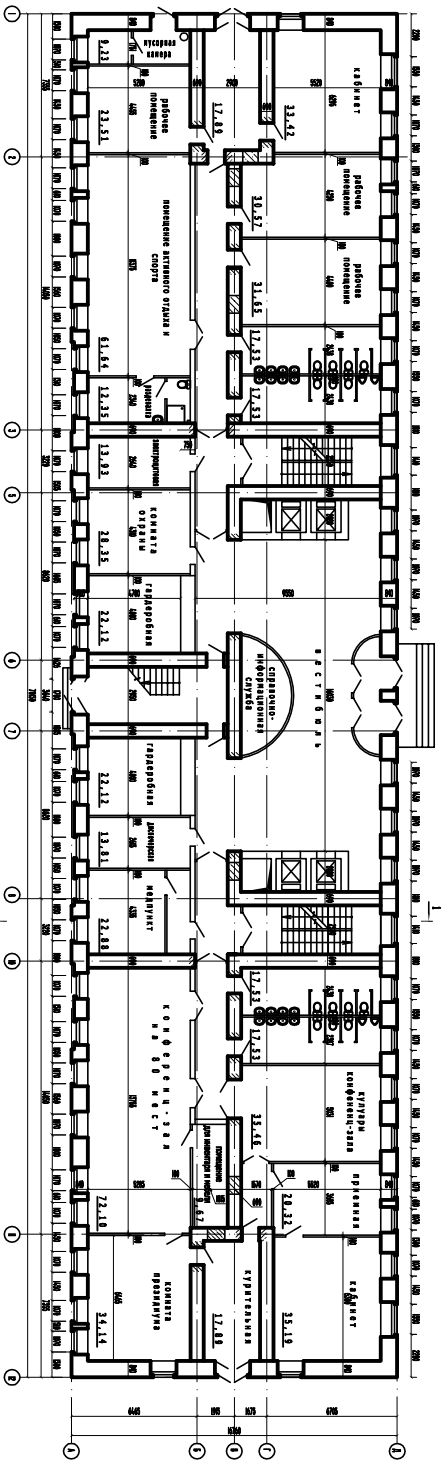
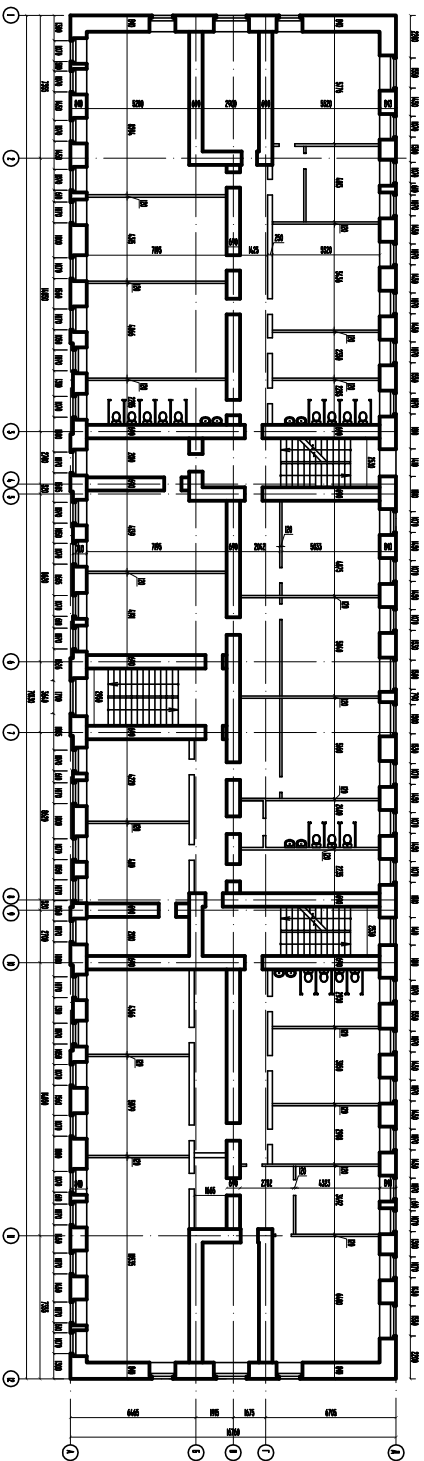


Фасад в осях 1-12

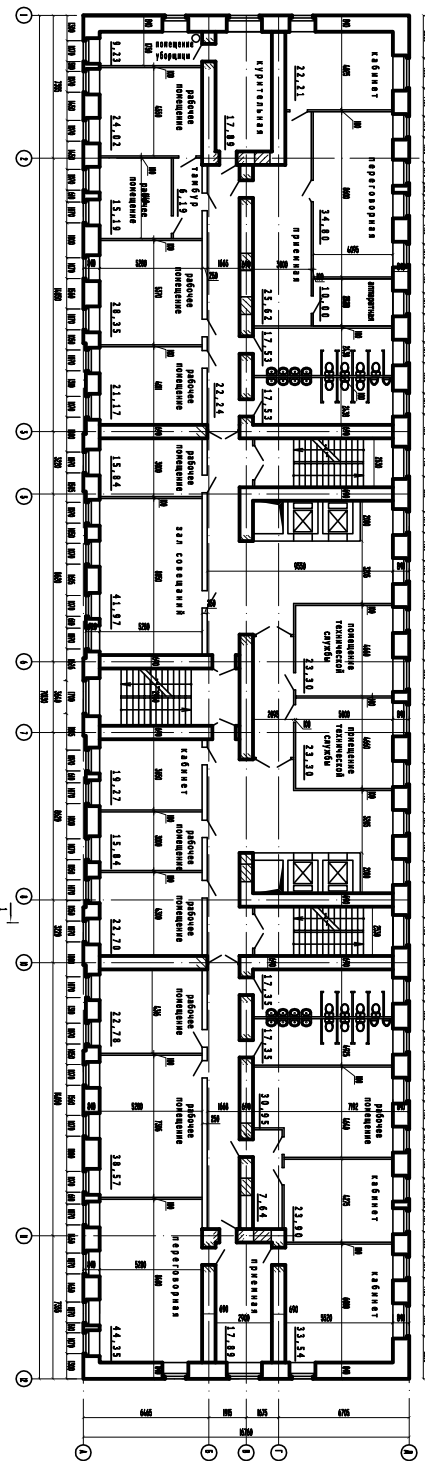




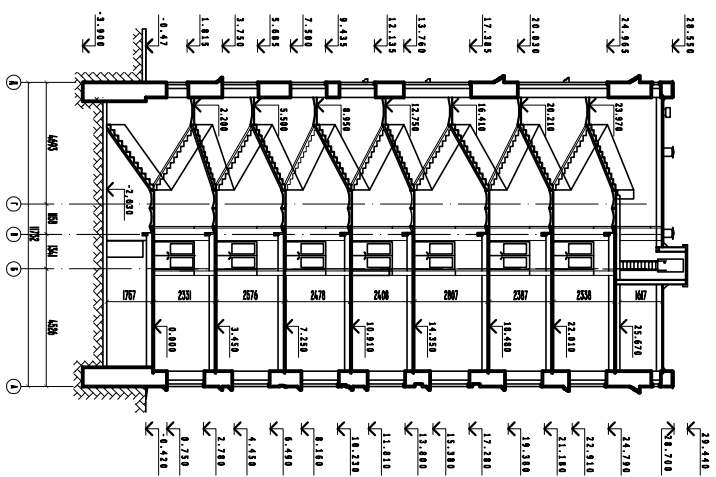
План 3-го этажа до реконструкции



План 3-го этажа после реконструкции












Разрез 1-1



Ситуационный план М 1:500



Условные обозначения:

-  - асфальтовое покрытие;
-  - реконструкция здания;
-  - существующие строения жилого;
-  - существующие здания нежилого;
-  - центральный мелкой формы;
-  - АДДС - аварийно-диспетчерская служба;
-  - номер последовательности объекта здания;
-  - трансформаторная подстанция;
-  - зеленые насаждения

1.2. Характеристика объекта до реконструкции.

Реконструируемое здание административное располагается по адресу: улица Земляной Вал дом 64 строение 2. Главный фасад на левой стороне улицы Земляной Вал (прежнее название – улицы Земляной Вал – улица Чкалова).

Здание до революционной постройки (1912 год). Первоначально оно было построено пятиэтажным, но после революции в 1936 году были надстроены 6 7 этажи.

По функциональному назначению здание принадлежит к нежилой группе зданий и представляет собой нежилое административное здание «Управления делами ВЦСПС (Всесоюзный центральный совет профессиональных союзов)». В настоящий момент здание передано в частные владения и после реконструкции будет отдано в аренду под офисные помещения.

Площадь участка застройки здания составляет 2045 кв.м

Главный фасад здания ориентирован на запад.

1.3. Конструктивные решения здания

По конструктивной схемой здание переставляет собой стеновую систему с продольными несущими стенами.

В конструкциях здания применены решения и материалы, традиционные для дореволюционного периода строительства. Краткая характеристика технологический элементов:

- фундамент – ленточный бутобетонный, глубиной заложения 3,9 м. Гидроизоляция горизонтальная, асфальтовая.
- наружные стены здания – кирпичные, толщиной 830 - 690 мм
- перекрытия – деревянный накат по деревянным балкам
- лестничные клетки - 2-х маршевые, каменные, по металлическим оштукатуренным косоурам, ступени каменные.
- перегородки - деревянные толщиной 110мм.
- оконные и дверные заполнения - двойные с отдельными по вертикали переплетами, двери - филенчатые

							Лист
							4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- крыша – двускатная сплошной конфигурации с чердачным помещением, покрытие из оцинкованной стали. Стропила - наклонные 210 х 260 и брусков 150х150, обрешетка 100 х 35 с прозором 100-250мм.

- строительные элементы инженерного оборудования здания - здание оборудовано центральным отоплением, холодным водоснабжением и газоснабжением. Мусоропровод и лифт отсутствуют.

1.4. Оценка физического износа основных конструкций.

Существующий фундамент – ленточный из бутового камня. На данный момент физический износ составляет 31%, что характеризует общее состояние фундамента как удовлетворительное.

Существующие стены – полнотелый кирпич 270*130*67. Наружные стены – 830 мм, внутренние стены – 690 мм. Физический износ – 30%, что характеризует общее состояние стен как удовлетворительное.

Существующие перегородки – деревянные каркасно-обшивные 110 мм. Находятся в неудовлетворительном состоянии и не соответствуют новой планировочной структуре помещений.

Перекрытия – балочно-накатанные над 1-7 этажах выполнены из массивных деревянных балок с сечением 320х400мм с накатом из бревен 160мм(h). Физический износ – 60%, что характеризует общее техническое состояние как неудовлетворительное.

Лестницы – выполнены из кирпичных сводов по металлическим балкам (двутавр 20). Физический износ сводчатого перекрытия – 29%, что характеризует общее состояние свода как удовлетворительное.

Крыша – двускатная. Выполнена из деревянных стропил 210х260мм, подкосы и распорки 150х150. Физический износ – 45%, что характеризует общее состояние крыши как неудовлетворительное.

1.5. Объемно-планировочные решения

							Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Реконструкция объекта включает в себя ряд мероприятий, выполнение которых позволяет максимально эффективно использовать рассматриваемую застройку и прилегающую территорию:

1. Замена перекрытий;
2. Разработка вариантов новых архитектурно-планировочных решений общественного здания;
3. Благоустройство прилегающей территории;
4. Проведение работ по ремонту основных конструкций здания.

Объемно-планировочные решения разработаны на основе СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения» и СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

Основными проектными решениями реконструкции здания являются устройство лифтов вдоль осей «5 и 8», устройство мусоропровода в левой части здания по оси «1», а также размещение рабочих, приемных, кабинетов, вспомогательных помещений, санитарно – бытовых помещений в соответствии с действующими нормативными документами.

Первый этаж:

На первом этаже располагаются помещения входной группы. В состав этой группы входят такие помещения как: вестибюль, гардероб верхней одежды при вестибюле, комната охраны, пост охраны и справочно – информационная служба. Также в состав помещений 1-го этажа входит конференц зал на 80 человек и кулуары при конференц зале, помещение для активного отдыха, рабочие помещения и кабинеты.

Второй этаж:

В группу помещений второго этажа ходит пищевой блок, рассчитанный на 100 человек. Обеденный блок включает в себя: обеденный зал, раздаточную, помещения производственной группы. Пищевой блок располагается в правой части здания в осях «8-12». В левой части здания в осях «1-8» запроектированы рабочие помещения, кабинеты и приемные.

							Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Пищевой блок выполнен в соответствии с МГСН 4.14-98 «Предприятия общественного питания».

Третий - седьмой этаж:

3 - 7 –й этажи представляют собой типовые этажи.

В состав помещений этих этажей входят кабинеты, приемные, зал совещаний, переговорная и рабочие помещения.

1.6. Конструктивные решения

В местах где имеются трещины и выбоины предусматриваются решения по ремонту фундамента:

1. Торкретирование фундамента.

Суть этого способа заключается в нанесении на разрушенную поверхность фундамента цементно-песчаного раствора под давлением из торкрет-пушки.

Усиление выполняется захватками по 1,5 м.

Устраивается восстановление гидроизоляции фундамента путем насыщения кладки гидроизоляционным раствором.

Стены

Несущая способность стены достаточна, однако есть места, где прочность кладки снижена, отсюда следует, что необходима цементация, а также заделка (расшивка) трещин.

Перегородки

Новые перегородки в здании выполняются из кирпича на первом этаже и сборными из П-образного профиля обшитого гипсокартонном, с заполнением пространства между листами гипсокартона звукоизоляционным материалом .

Перекрытия

Предусматривается полная замена междуэтажных перекрытий над подвальным и 1-7 этажами, на железобетонное монолитное, соответствующее требованиям противопожарной безопасности зданий. Новое перекрытие устраивается по

							Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

проектируемым балкам I 30. По конструктивному решению перекрытие монолитное ребристое, ребрами в вниз.

Толщина монолитной плиты 70 мм. Перекрытие устраивается по второстепенным балкам с шагом 2000 мм. Второстепенные балки опираются на несущие кирпичные стены, а также на главные балки в осях «3-10 по оси В».

Главная балка представляет собой двутавр № I 24 (глубина 380 мм).

Второстепенная балка бвутавр № I 30 (глубина операния 250мм).

Лестницы

В зависимости от степени изношенности элементов, предусматривается замена или ремонт отдельных ступеней; также для улучшения общего вида лестничной клетки производится облицовка ступеней и площадок керамогранитными напольными плитками, кованое ограждение лестничных маршей очищается от старой краски и заново окрашивается, монтируются новые деревянные перила.

Окна и двери

Новые окна с тройным стеклопакетом выполняются из трехслойного клееного бруса. Окна выполняются двухстворчатые разделенные в вертикальном положении с фрамугой, чтобы не нарушать исторический облик здания.

Двери в здании деревянные устанавливаются в соответствии с проектным положением.

Наружные двери металлические с отделкой шпоном и внутренней теплозащитой.

Полы

Новые полы выполняются 5-ти видов:

1. керамическая плитка (напольная) – проектируется в сан узлах;
2. плитка напольная мраморная – проектируется в вестибюле здания на 1-м этаже;
3. паркет штучный – проектируется в переговорных, конференц зале и коридорах;

							Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

4. линолеум на теплозвукоизолирующей подоснове – проектируется в рабочих комнатах и во вспомогательных помещениях;
5. ламинат – проектируется в кабинетах и других помещениях административного назначения;

							Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Содержание

Введение.....	4
1.Архитектурно-строительный раздел.....	5
1.1 Характеристика участка.....	6
1.2 Характеристика объекта до реконструкции.....	8
1.3 Конструктивные решения здания.....	9
1.4 Оценка физического износа основных конструкций.....	9
1.5 Объемно-планировочные решения.....	10
1.6. Конструктивные решения.....	14
1.7. Теплотехнический расчет ограждающих конструкций.....	16
1.8. Инженерное оборудование здания.....	19
1.9. Техничко-экономические показатели к проекту реконструкции.....	22
2.Экономический раздел.....	23
2.1. Анализ рынка торгово-развлекательных центров.....	24
2.1.1. Краткая характеристика экономики Московской области.....	24
2.1.2. Анализ рынка торговой недвижимости города Москва.....	26
2.1.3. Анализ рынка автопарковок города Москва.....	31
2.1.4. Анализ рынка земельных участков.....	35
2.2. Классификация помещений офисных зданий.....	37
2.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.....	40
2.3.1. Затратный подход.....	41
2.3.2. Сравнительный подход.....	43
2.3.3. Доходный подход.....	46
2.3.4. Согласование результатов оценки.....	51
2.4. Расчет основных показателей эффективности инвестиционного проекта и их анализ.....	53
2.4.1. Расчет ставки дисконтирования.....	54

<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
Выполнил Руководитель Консультант Н. контроль Зав кафедрой						<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						РП		

2.4.2. Определение периода (срока) окупаемости вложений в недвижимость.....	55
2.4.3. Расчет чистой текущей стоимости доходов.....	57
2.4.4. Расчет внутренней нормы доходности проекта.....	60
2.4.5. Анализ рассчитанных показателей эффективности.....	63
3.Управленческий раздел.....	65
3.1. Реконструкция (общие сведения).....	66
3.2. Состав работ подготовительного периода.....	67
3.3. Основной период производства работ.....	68
3.4. Технологии выполнения ремонтно-строительных работ.....	69
3.4.1. Земляные работы.....	69
3.4.2. Ремонт и гидроизоляция фундаментов.....	70
3.4.3. Устройство перекрытий.....	70
3.4.4. Устройство перегородок.....	71
3.4.5. Устройство крыши.....	72
3.4.6. Устройство оконных и дверных заполнений.....	73
3.4.7. Штукатурные работы.....	73
3.4.8. Облицовочные работы.....	75
3.4.9. Малярные работы.....	75
3.4.10. Обойные работы.....	77
3.4.11. Устройство полов.....	78
3.4.12. Ремонт фасада.....	80
3.5. Календарное планирование.....	81
3.5.1. Составление ведомости объемов работ, их трудоемкости.....	82
3.5.2. Расчет состава бригады.....	83
3.6. Схема участников реконструкции объекта.....	85
4. Правовой раздел.....	87
4.1. Правовая экспертиза.....	88
4.2 Порядок согласования документов по рассматриваемому объекту недвижимости.....	89

											Лист
											2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						

4.3. Договор купли-продажи земельного участка.....	95
4.4. Проведение торгов в Российской Федерации.....	104
4.4.1. Заключение договора на торгах.....	104
Заключение.....	106
Список использованной литературы.....	107