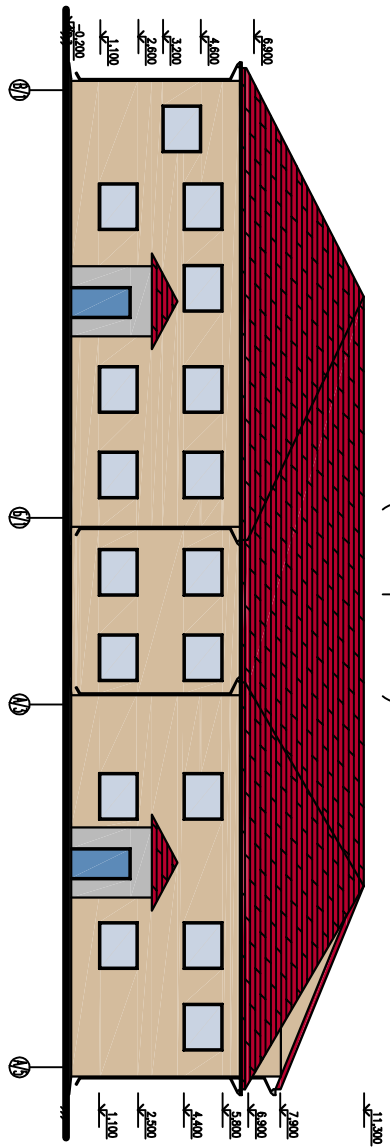
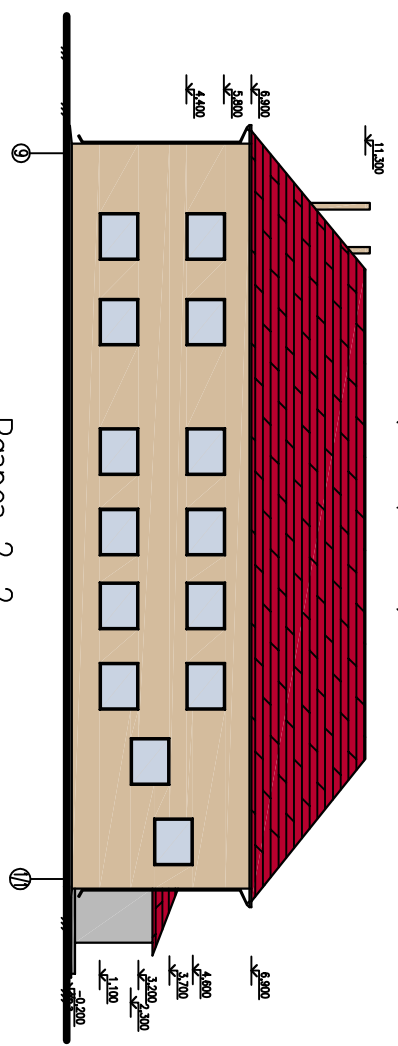


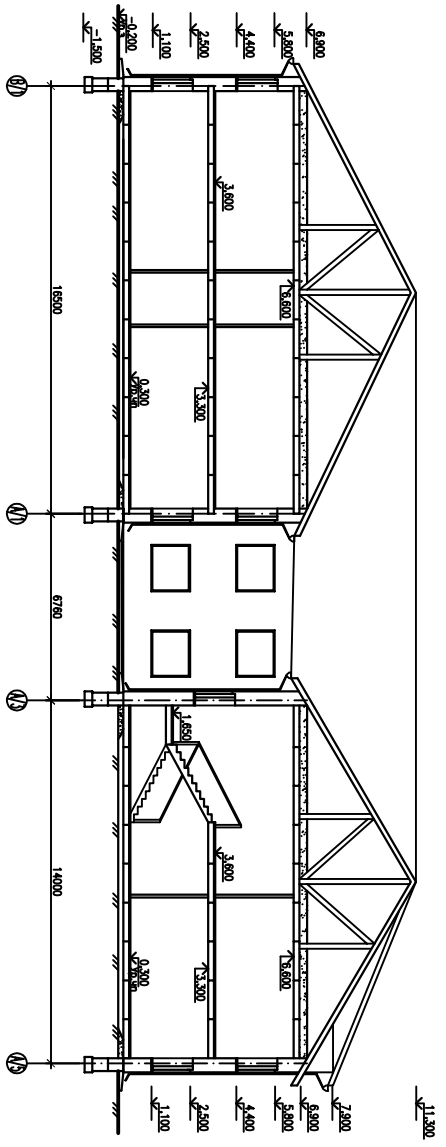
Фасад В/1-А/5
(2 вариант)



Фасад 9-1/1
(2 вариант)

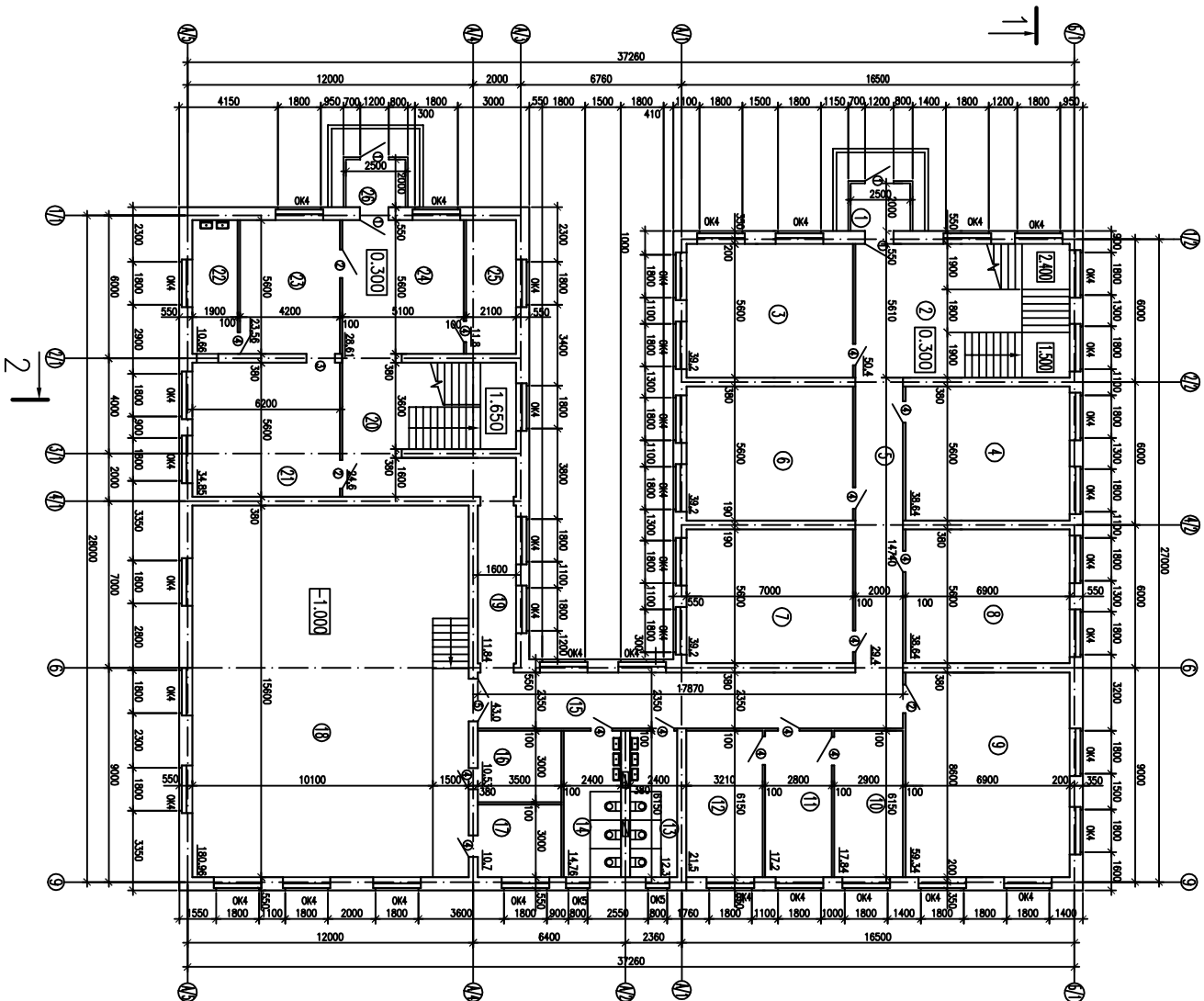


Разрез 2-2
(2 вариант)



План первого этажа после реконструкции

(2 вариант)



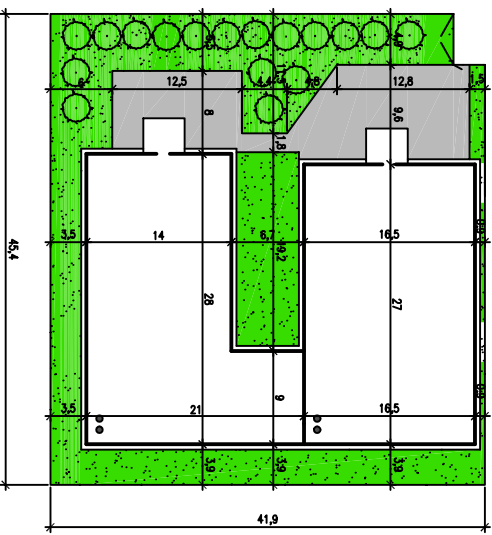
Технико-экономические показатели

N	Наименование	Площадь
1	Учебная площадь нового здания	508,44
2	Учебная площадь пристройки	221,91
3	Учебная площадь община	730,35
4	Педагогическая площадь нового здания	313,1
5	Педагогическая площадь пристройки	607,71
6	Педагогическая площадь община	920,81
7	Общая площадь нового здания	821,54
8	Общая площадь пристройки	829,62
9	Общая площадь община	1651,16
10	Площадь эксплуатации нового здания	445,0
11	Площадь эксплуатации пристройки	455,0
12	Площадь эксплуатации общины	890,5
13	Проектируемый объем реконструируемого здания	357,3
14	Средний объем пристройки	355,4
15	Средний объем общины	712,7
16	$K=Sn/S_0, n$	0,62
17	$K=Sp/S_0, p$	0,25
18	$K=Sp_0/S_0, 0$	0,44
19	$K=Vстр/п/S_0, п$	4,35
20	$K=Vстр/п/S_0, об$	4,28
21	$K=Vстр/об/S_0, об$	4,32

Экспликация помещений

N	Наименование	Площадь
1	Тамбур	5,0
2	Вестибюль	50,4
3	Учебный кабинет	39,2
4	Учебный кабинет	38,64
5	Коридор	29,4
6	Учебный кабинет	39,2
7	Учебный кабинет	39,2
8	Учебный кабинет	38,64
9	Учебный кабинет	59,34
10	Бухгалтерия	17,84
11	Прячонка	17,2
12	Кабинет директора	21,5
13	Санузел	12,3
14	Санузел	14,76
15	Коридор	43,0
16	Резервация	10,7
17	Резервация	10,53
18	Спортивный зал	180,96
19	Коридор	11,84
20	Холл	24,6
21	Обеденный зал	34,85
22	Погобное помещение	10,66
23	Раздевальня	23,56
24	Вестибюль	28,61
25	Гардероб	11,8
26	Тамбур	5,0

Генеральный план



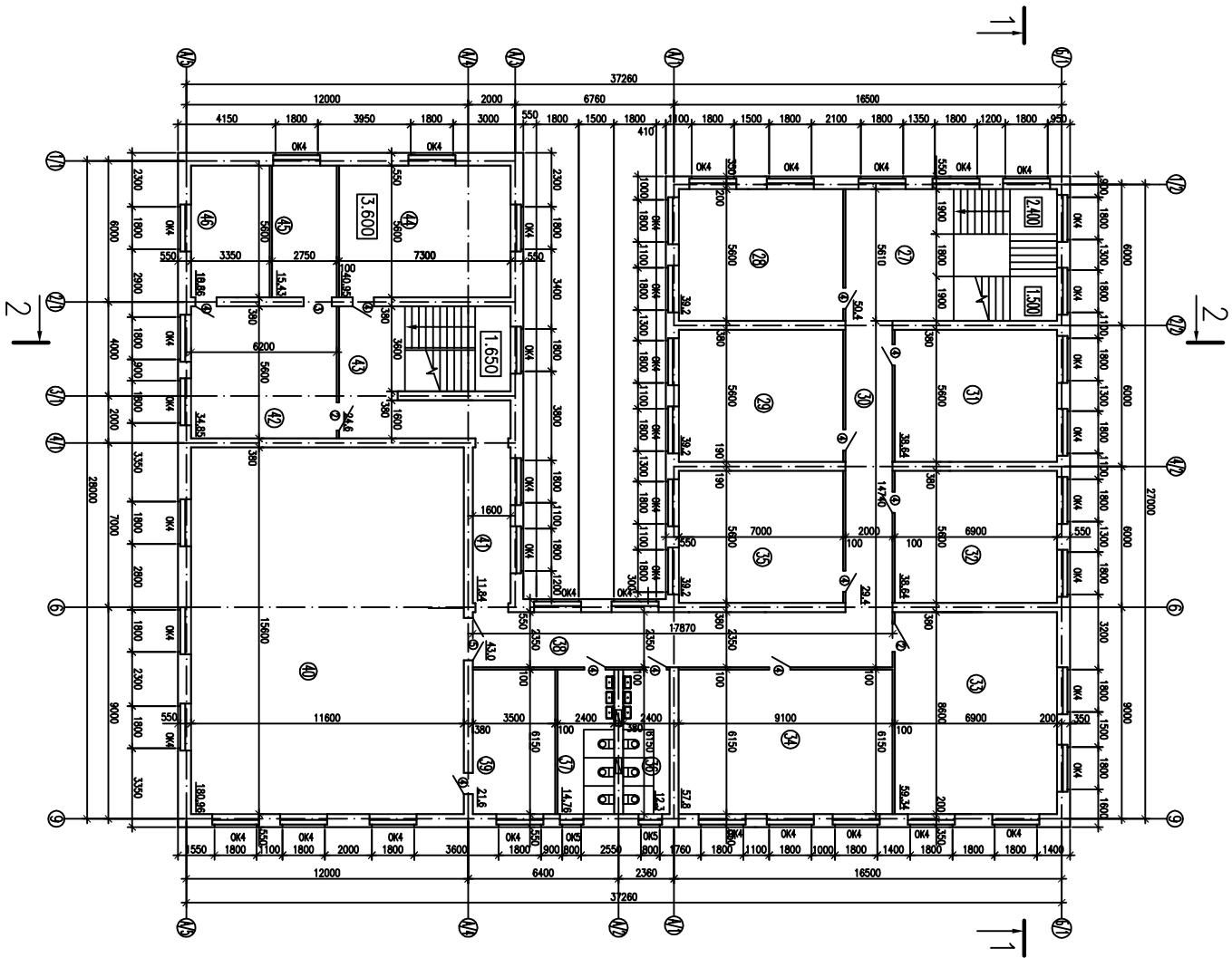
Экспликация зданий и сооружений

N	Наименование	Площадь
1	Новое здание	445,0
2	Пристройка	455,0

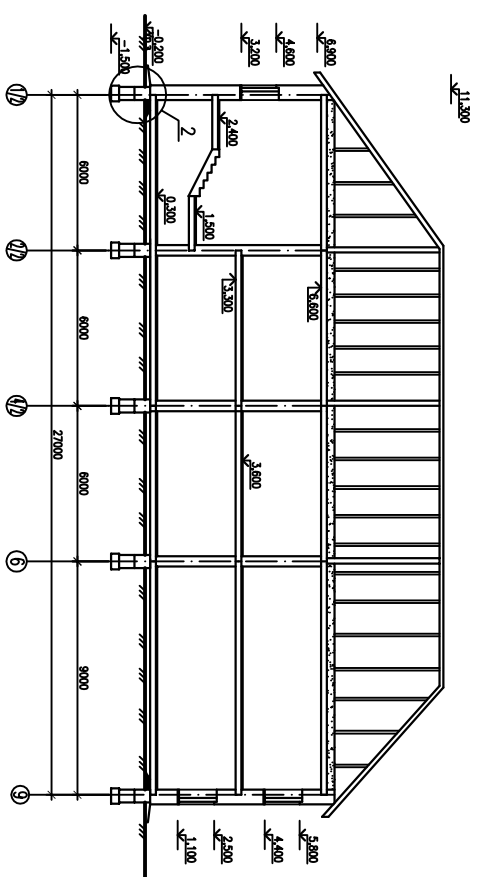
Технико-экономические показатели генерального плана

N	Наименование	Площадь	%
1	Площадь эксплуатации, вкл.	445,5	22,7%
2	Новое здание	445,0	22,6%
3	Пристройка	445,0	22,6%
4	Площадь озеленения	829,27	42,2%
5	Проезды и проходы	245,32	12,5%
6	Общая площадь	1985,09	100%

План второго этажа после реконструкции (2 вариант)

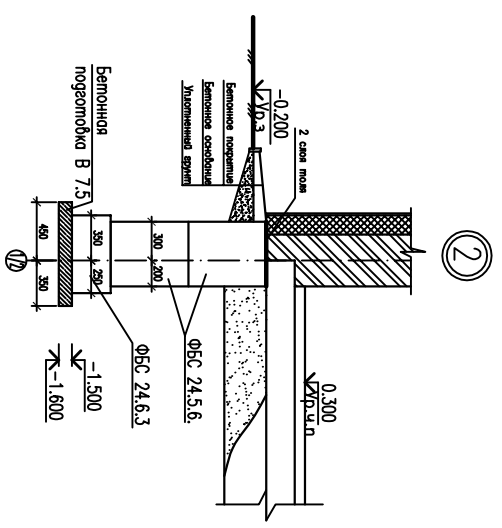


Разрез 1-1 (2 вариант)



Экспликация помещений

N	Наименование	Площадь
27	Холл	50,4
28	Учебный кабинет	39,2
29	Учебный кабинет	39,2
30	Коридор	29,4
31	Учебный кабинет	38,64
32	Учебный кабинет	38,64
33	Учебный кабинет	59,34
34	Предподвальская	57,8
35	Учебный кабинет	39,2
36	Санузел	12,3
37	Санузел	14,76
38	Коридор	43,0
39	Посреднее помещение	21,6
40	Амбывый зал	180,96
41	Коридор	11,84
42	Читальный зал	34,85
43	Холл	24,6
44	Учебный кабинет	40,95
45	Кабинет	15,43
46	Интернет зал	18,8



Содержание

ВВЕДЕНИЕ	4
1. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ РАЗДЕЛ	6
1.1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ХАКАССКОГО КОЛЛЕДЖА ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ПРАВА	7
1.2. ОЦЕНКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ХАКАССКОГО КОЛЛЕДЖА ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ПРАВА	8
1.3. СТРУКТУРНО-ДИНАМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ХАКАССКОГО КОЛЛЕДЖА ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ПРАВА	10
1.4. АНАЛИЗ ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ	17
1.5. АНАЛИЗ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ХАКАССКОГО КОЛЛЕДЖА ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ПРАВА	20
1.6. АНАЛИЗ ПРЕДПОЧТЕНИЙ УЧАЩИХСЯ И ПРЕПОДАВАТЕЛЕЙ	26
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	38
2. ИНЖЕНЕРНЫЙ РАЗДЕЛ	39
2.1.1. ОЦЕНКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	40
2.1.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	42
2.1.3. ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЯ	44
2.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ КОНСТРУКЦИЙ ОБСЛЕДУЕМОГО ОБЪЕКТА.	47
2.1.5. ПРОВЕДЕНИЕ ИНСТРУМЕНТАЛЬНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ	57
2.1.5.1. ОБСЛЕДОВАНИЕ ОСНОВАНИЙ И ФУНДАМЕНТОВ	57
2.1.5.2. ОБСЛЕДОВАНИЕ СТЕН	58
2.1.5.3. ОБСЛЕДОВАНИЕ ПЕРЕГОРОДОК	60
2.1.5.4. ОБСЛЕДОВАНИЕ ПЕРЕКРЫТИЙ И ПОКРЫТИЙ	60
2.1.5.5. ОБСЛЕДОВАНИЕ ОКОННЫХ ЗАПОЛНЕНИЙ	63
2.1.5.6. ОБСЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ	64
2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ НОРМАТИВНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ	65
2.2.1. НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ОБЪЕКТУ	65
2.2.2. СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ НОРМ	69
2.2.3. КОРРЕКТИРОВКА И УТОЧНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ НОРМ	72
2.3. ИНЖЕНЕРНО-ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ	79
2.3.1. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ	81
2.3.2. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ	84
2.3.3. ВНУТРЕННЯЯ И ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	86
2.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СООТВЕТСТВИЯ ТРЕБОВАНИЯМ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	87
2.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СООТВЕТСТВИЯ САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ НОРМАМ	92
2.3.6. ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЙ РАСЧЕТ	93
2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕСУЩЕЙ СПОСОБНОСТИ ОСНОВАНИЙ И ФУНДАМЕНТОВ	97
2.4.1. ОЦЕНКА ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПЛОЩАДКИ	98
2.4.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВАНИЙ И ФУНДАМЕНТОВ.	100
2.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ГРУНТА	101
2.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ГЛУБИНЫ ЗАЛОЖЕНИЯ ФУНДАМЕНТА.	102
2.4.5. СБОР НАГРУЗОК.	103
2.4.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕСУЩЕЙ СПОСОБНОСТИ ФУНДАМЕНТОВ ПОД НАРУЖНОЙ СТеной ЗДАНИЯ	105
2.4.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕСУЩЕЙ СПОСОБНОСТИ ФУНДАМЕНТОВ ПОД ВНУТРЕННЕЙ СТеной ЗДАНИЯ	108
2.4.8. СБОР НАГРУЗОК ДЛЯ ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ НАДСТРОЙКИ.	111

2.4.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕСУЩЕЙ СПОСОБНОСТИ ФУНДАМЕНТОВ ПОД НАРУЖНОЙ СТеной здания ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ _____	113
2.4.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕСУЩЕЙ СПОСОБНОСТИ ФУНДАМЕНТОВ ПОД ВНУТРЕННЕЙ СТеной здания _____	115
2.5. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ _____	117
2.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ _____	121
3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ _____	123
3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДНОЙ ЧАСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА _____	124
3.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРИСТРОЙКОЙ _____	124
3.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ НАДСТРОЙКОЙ ВТОРОГО ЭТАЖА НАД СУЩЕСТВУЮЩИМ ЗДАНИЕМ _____	126
3.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ОБЪЕКТА _____	128
3.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ _____	130
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА _____	131
3.3. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА _____	134
3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА _____	139
3.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ _____	147
4. УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ _____	149
4.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ УЧЕБНОГО КОРПУСА ХАКАССКОГО КОЛЛЕДЖА ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ПРАВА _____	150
4.1.1. Участники инвестиционно-строительного проекта _____	151
4.1.2. Функции участников инвестиционно-строительного проекта _____	152
4.1.3. Взаимодействие участников инвестиционно-строительного проекта _____	157
4.2. План-график реализации инвестиционно-строительного проекта _____	173
4.3. Структура штатного обеспечения реализации проекта _____	175
4.4. Оценка рисков реализации проекта и мероприятия по их минимизации _____	178
4.5. Рекомендации по обеспечению качества реализации проекта _____	182
4.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ _____	188
ЗАКЛЮЧЕНИЕ _____	190
Приложение 1.1 _____	194
Приложение 2.1 _____	196
Приложение 2.2 _____	197
Приложение 2.3 _____	199
Приложение 2.4 _____	199
Приложение 2.5 _____	200
Приложение 2.6 _____	200
Приложение 3.1 _____	201
Приложение 3.2 _____	208
Приложение 3.3 _____	214
Приложение 4.1 _____	221
Приложение 4.2 _____	222
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ _____	223

Цель технического обследования заключается в определении действительного технического состояния здания и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени для установления состава и объема работ капитального ремонта или реконструкции на объекте.

Здание общей площадью 366 м² располагается на участке 1560,8 м². Согласно данным технического паспорта (таблица 2.2.) объекта площадь участка по документам составляет 2005 м², фактически – 1560,8 м². В ходе визуального осмотра объекта фактическая площадь участка была уточнена и составляет 1850,93 м².

Таблица 2.2.

Технико-экономические показатели участка

Характеристика	Ед. изм.	Значение
Площадь участка	м ²	1560,8
Площадь застройки	м ²	428,5
Объем здания	м ³	1153
Общая площадь	м ²	366

1. Назначение обследуемого здания – учебное;
2. Конструктивная схема здания – бескаркасная (стеновая);
3. Количество этажей – 1 этаж;
4. Год постройки – 1968г.; пристройки – 2002г.
5. Фундаменты бетонные ленточные на отметке -1.600, основанием под фундаменты служат галечниковые грунты с песчаным заполнителем (см. Приложение 1);
6. Стены выполнены из бруса хвойных пород второго сорта;
7. Перегородки деревянные;
8. Перекрытия деревянные, утеплитель – шлак.

9. Кровля скатная с покрытием из асбестоцементных волнистых листов.

10. Полы – деревянные по лагам.

11. Отделка фасада – деревянная обшивка стен.

12. Внутренняя отделка стен – штукатурка, гипсокартон, окраска.

13. Состояние здания по наружному виду:

- 1) частичное отсутствие отмостки;
- 2) частичное отсутствие обшивки стен;
- 3) отсутствие системы водоотвода.

14. Благоустройство площадки произведено.

Техническое описание объекта представлено в виде таблицы (таблица 2.3.).

Таблица 2.3.

Техническое описание объекта

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов
Число этажей	1
Фундаменты	Ленточные бутовые, блочные
Наружные стены (материал)	Деревянные
Перегородки (материал)	Деревянные, гипсокартонные
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Скатная
Полы	Деревянные по лагам
Проемы:	
Оконные	1-створные, деревянные, пластиковые
Дверные	Простые
Отделка:	Простая
Наружная	Частичная обшивка
Внутренняя	Штукатурка, побелка, покраска
Санитарно-электротехнические работы:	
Центральное отопление	Да
Электроснабжение	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да