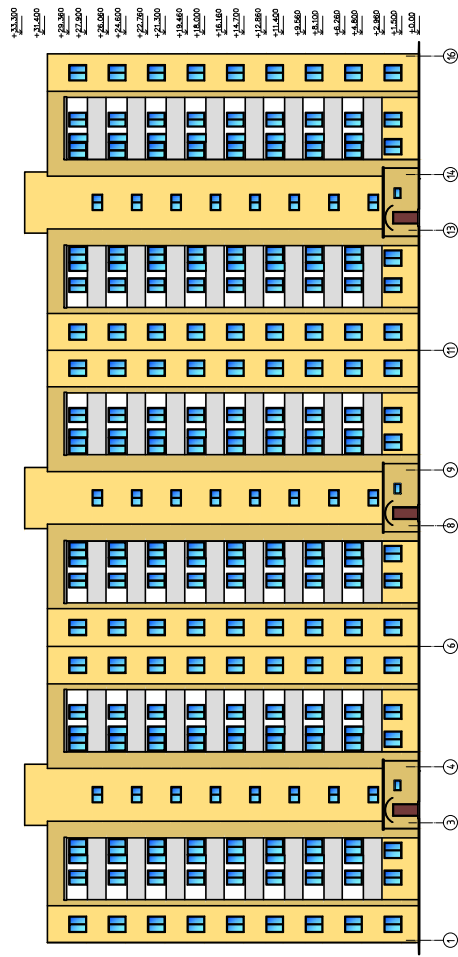
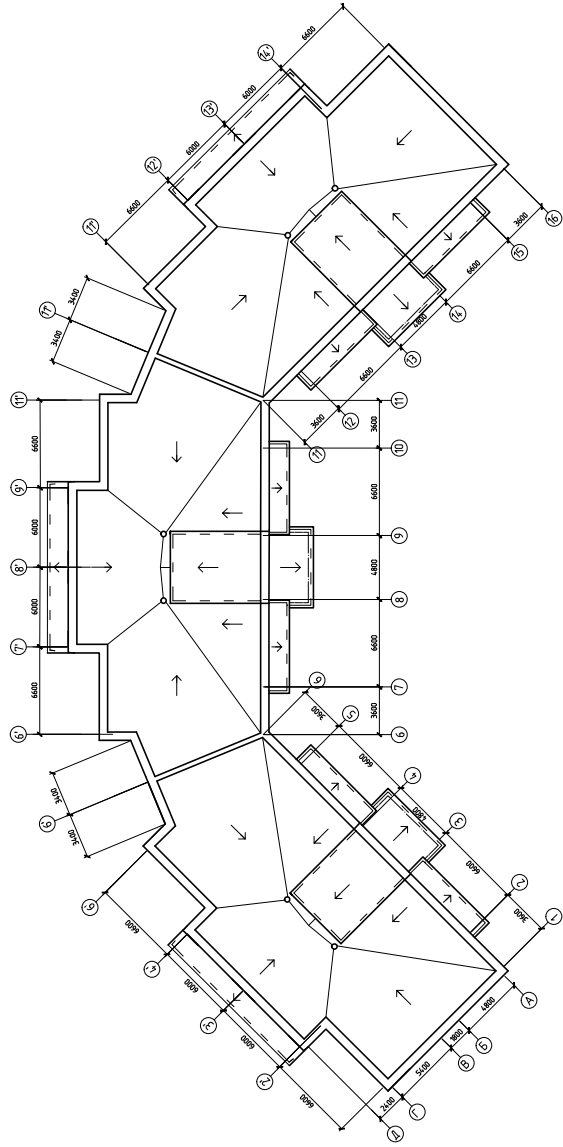


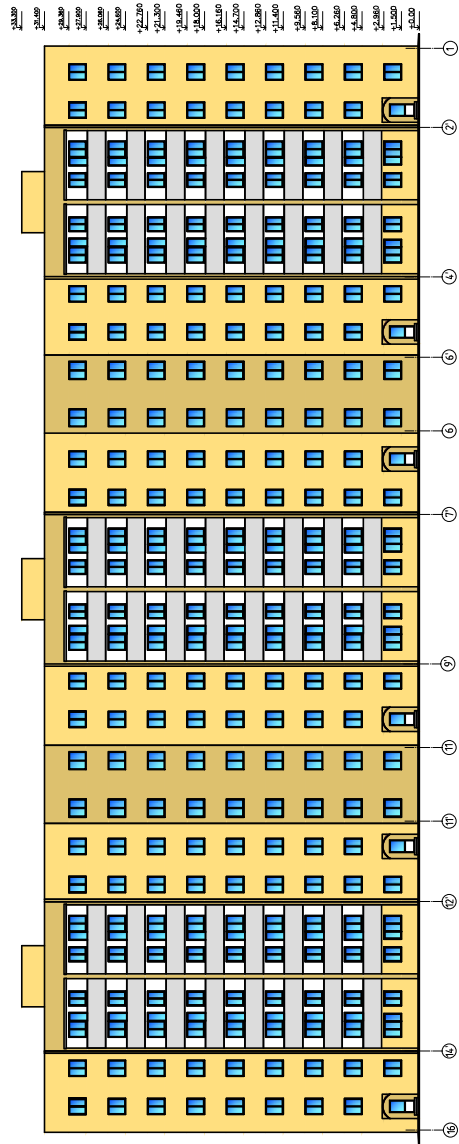
Фасад здания по осям "1-16"



План кровли



Фасад здания по осям "16-1"



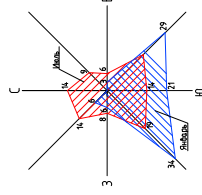
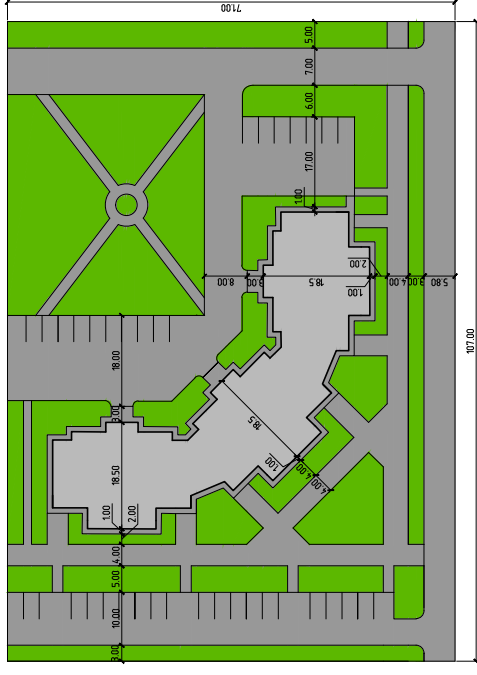
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели	Единица измерения	Величина
Спроектированный объем	м³	41 700
Площадь застройки	м²	1328
Площадь жилого здания	м²	7652
Число этажей (жилья)	-	9 (8)
Площадь, кб/р/лр		
Однокомнатные	м²	27,5
тип 1		37,1
тип 2		
Двухкомнатные	м²	55,6
тип 1		57,2
тип 2		55,1
тип 3		55,2
тип 4		
Нежилые помещения		
Общая площадь	м²	951
Площадь	м²	133,4
тип 1		14,28
тип 2		
Рассчетная площадь	м²	128,9
тип 1		134
тип 2		
Полезная площадь	м²	128,9
тип 1		134
тип 2		

Баланс территорий

Наименование	Единица измерения	Количество	%
Площадь участка	м²	7597	100
Площадь застройки	м²	1328	17,5
Площадь сбалансированного ландшафта	м²	2172	28,6
Площадь отмостки	м²	236	3,1
Площадь озеленения	м²	3659	50,8

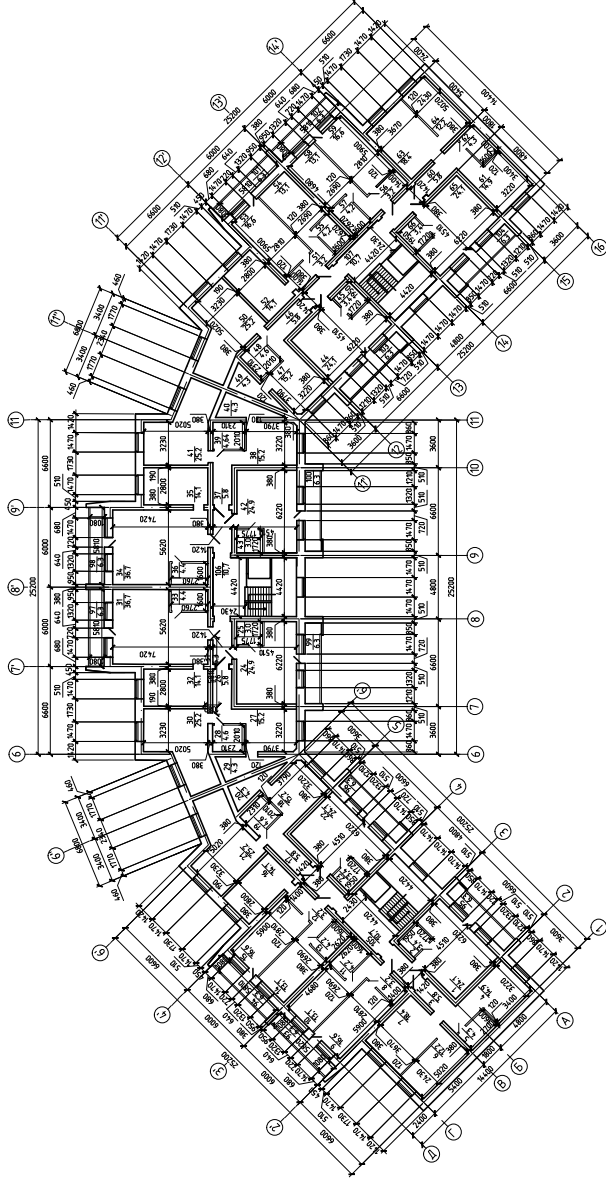
Генеральный план



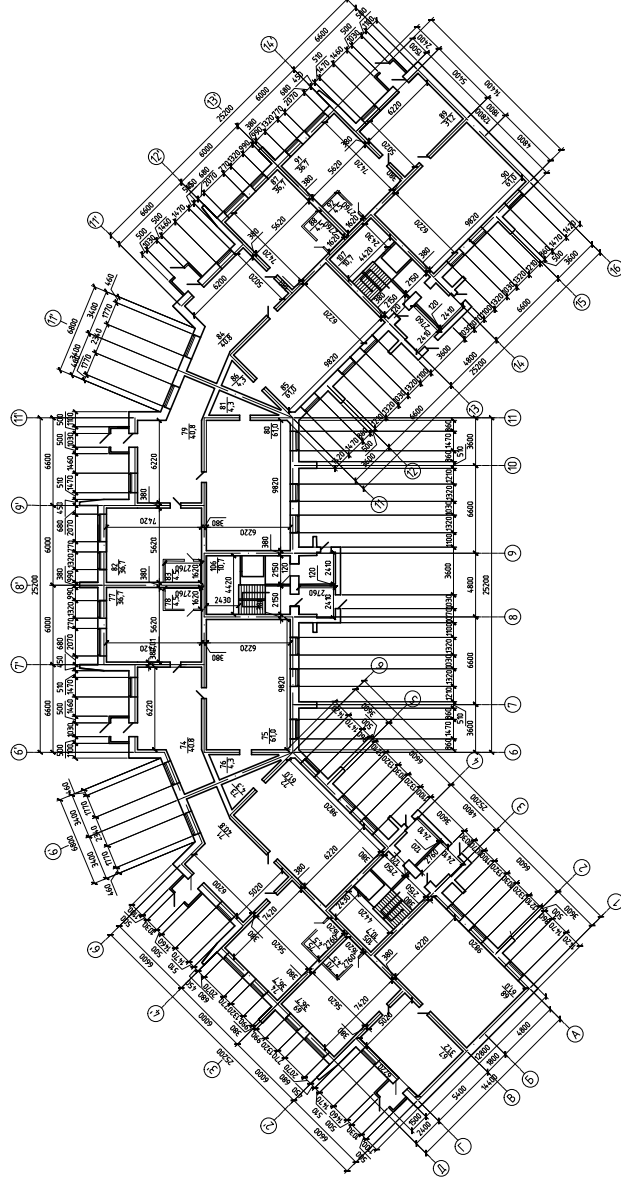
Ситуационный план



План второго этажа



План первого этажа



## Содержание

Введение.....	12
Раздел 1. Архитектурно – строительная часть.....	14
1.1. Исходные данные.....	15
1.2. Описание климатических условий района строительства.....	16
1.3. Описание генерального плана, баланс территории.....	17
1.4. Функциональная схема проектируемого здания.....	18
1.5. Объемно планировочные решения.....	20
1.6. Архитектурно – конструктивные решения.....	22
1.6.1. Фундамент.....	22
1.6.2. Стены и перегородки.....	22
1.6.3. Перекрытия и покрытие.....	22
1.6.4. Крыша и кровля.....	23
1.6.5. Окна и двери.....	23
1.6.6. Лестницы.....	23
1.6.7. Полы.....	24
1.7. Отделка здания.....	25
1.7.1. Внешняя отделка.....	25
1.7.2. Внутренняя отделка.....	26
1.8. Инженерные сети.....	27
1.9. Техничко-экономические показатели.....	27
Раздел 2. Техническая экспертиза.....	28
2.1. Общие положения.....	29
2.2. Цели и задачи обследования.....	30
2.3. Краткое описание объекта.....	32
2.4. Анализ технической документации.....	34
2.5. Результаты обследования строительных конструкций.....	35
2.5.1. Фундаменты.....	35
2.5.2. Наружные и внутренние несущие стены.....	35

					ДП Содержание	Лист
Изм.	Лист	№ докцм.	Подпись	Дата		

2.5.3. Плиты перекрытий.....	36
2.5.4. Крыша и кровля.....	36
2.5.5. Окна и двери.....	37
2.5.6. Лестницы.....	37
2.5.7. Полы .....	37
2.5.8. Наружная отделка .....	38
2.5.9. Внутренняя отделка.....	38
2.6. Фотографии дефектов.....	39
2.7. Ведомость дефектов.....	45
2.8.Определение физического износа здания .....	47
2.8.1. Определение физического износа нормативным методом.....	48
2.8.2. Определение физического износа методом срока жизни.....	51
2.8.3. Согласование результатов.....	52
2.9. Вывод.....	54
Раздел 3. Правовая экспертиза.....	55
3.1. Общие положения.....	56
3.2. Жилые помещения .....	57
3.3. Общее имущество в многоквартирном доме .....	58
3.4. Нежилые помещения на первом этаже.....	60
3.5. Анализ документов .....	60
3.6. Свидетельство о государственной регистрации права .....	61
3.7. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.....	62
3.8. Кадастровый паспорт на земельный участок.....	62
3.9. Анализ правового состояния документов .....	63
Раздел 4. Экономическая экспертиза .....	64
4.1. Задание на оценку .....	65
4.2. Применяемые стандарты оценки.....	65
4.3. Сертификат качества оценки .....	67
4.4. Ограничительные условия, допущения и ограничения .....	68

					ДП Содержание	<i>Лист</i>
Изм.	Лист	№ докцм.	Подпись	Дата		

4.5. Порядок оценки объектов недвижимости .....	70
4.6. Определения и понятия .....	71
4.7. Принципы, связанные с рыночной средой .....	74
4.7.1. Принцип замещения .....	74
4.7.2. Принцип полезности.....	74
4.7.3. Принцип изменения.....	75
4.7.4. Принцип зависимости .....	75
4.7.5. Принцип соответствия.....	75
4.7.6. Принцип спроса и предложения.....	75
4.7.6. Принцип конкуренции.....	75
4.8. Краткий обзор социально-экономической ситуации Кемеровской области.....	76
4.8.1. Социально экономическая ситуация в городе Кемерово .....	79
4.9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	83
4.10. Процедура оценки .....	85
4.11. Определение рыночной стоимости жилой части многоквартирного жилого дома сравнительным подходом.....	89
4.11.1. Определение рыночной стоимости однокомнатных квартир ....	89
4.11.1. Определение рыночной стоимости двухкомнатных квартир ....	93
4.12. Определение рыночной стоимости нежилой части многоквартирного жилого дома .....	98
4.12.1. Затратный подход .....	98
4.12.2. Сравнительный подход .....	108
4.12.3. Доходный подход.....	113
4.12.4. Согласование результатов.....	121
4.13. Определение рыночной стоимости многоквартирного дома.....	127
Раздел 5. Управленческая экспертиза .....	129
5.1. Общие положения по управлению многоквартирным домом и задачи бизнес-плана.....	130

					ДП Содержание	Лист
Изм.	Лист	№ докцм.	Подпись	Дата		

5.2. Характеристика комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома.....	133
5.3. Организация управления многоквартирным домом .....	137
5.3.1. Создание управляющей организации .....	139
5.3.2. Выбор управляющей организации.....	141
5.4. Организационно-финансовый план эксплуатации, обслуживания, ремонта и использования объектов многоквартирного дома.....	142
5.4.1. План использования объектов многоквартирного дома.....	142
5.4.2. Предоставление жилищно-коммунальных услуг .....	144
5.4.3. Управляющая организация в системе договорных отношений..	149
5.4.4. Штат обслуживающего персонала УК «Рекорд» .....	150
5.4.5. График работы персонала УК «Рекорд» .....	151
5.4.6. Штат сотрудников салона красоты «Complemente».....	153
5.4.7. График работы персонала салона красоты «Complemente».....	154
5.5. План маркетинга .....	154
5.5.1. Ценовая политика .....	155
5.5.2. Стоимость платных услуг управляющей организации.....	158
5.6. Бюджет управляющей организации.....	159
5.6.1. Сбор платежей с собственников многоквартирного дома .....	159
5.6.2. Финансовое планирование.....	161
5.6.3. Определение расходов управляющей организации .....	162
5.6.4. Определение доходов управляющей организации.....	178
5.6.5. Расчёт ежемесячного платежа собственников многоквартирного дома для первого года деятельности УК .....	183
5.7. Прогнозирование доходов и расходов УК на второй год деятельности .....	183
5.7.1. Расчёт ежемесячного платежа собственников многоквартирного дома для второго года деятельности УК .....	187

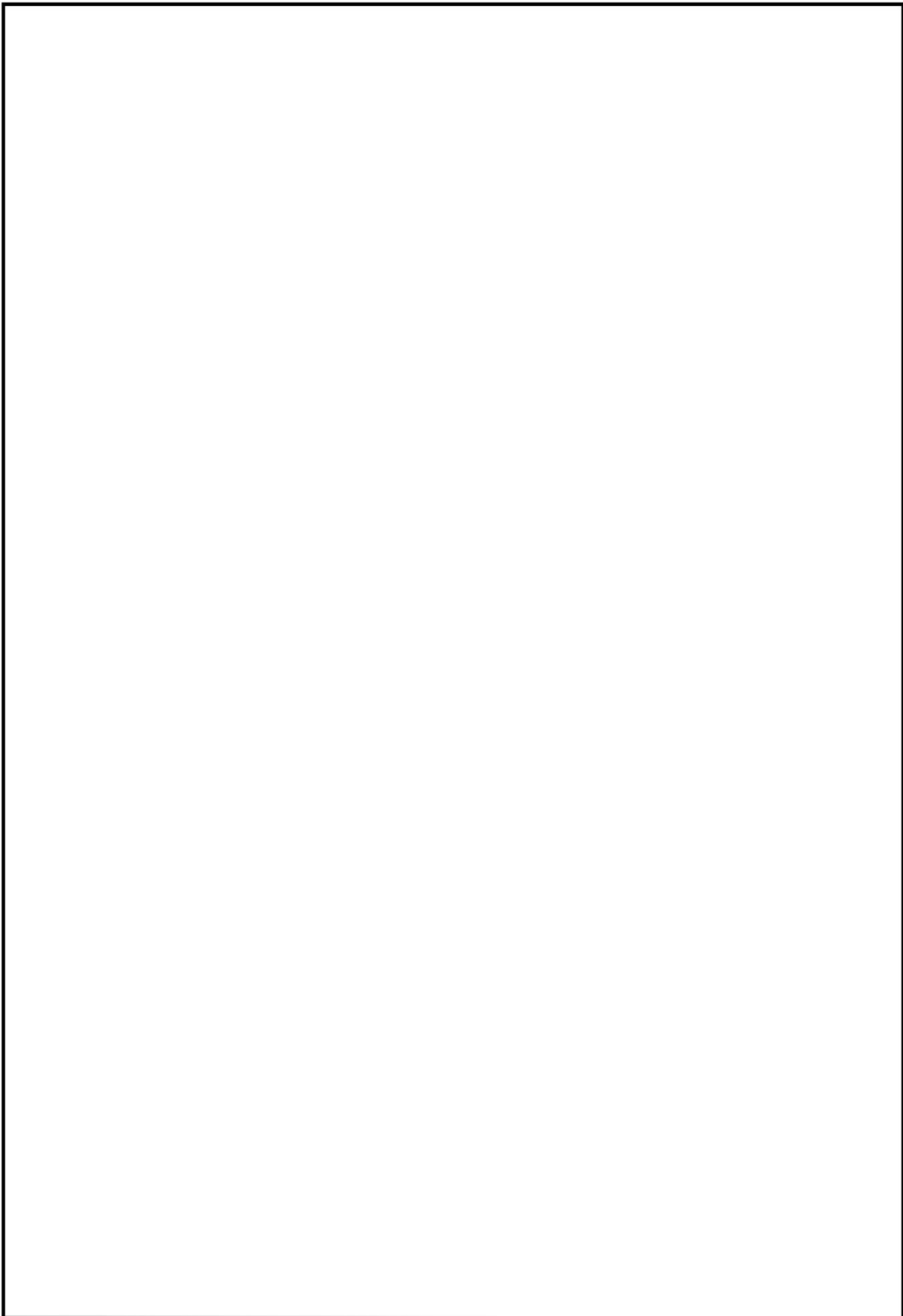
					ДП Содержание	Лист
Изм.	Лист	№ докцм.	Подпись	Дата		



7.2.4. Описание технологии и организации ведения работ .....	224
7.2.5. Калькуляция трудовых затрат и заработной платы .....	229
7.2.6. Расчет состава бригады .....	232
7.2.7. Определение потребности в материально-технических ресурсах	233
7.2.8. Мероприятия по охране труда и технике безопасности .....	234
7.2.9. Схема операционного контроля качества .....	239
7.2.10. Техничко-экономические показатели.....	242
Заключение .....	243
Список литературы .....	245

					ДП Содержание	<i>Лист</i>
Изм.	Лист	№ докц.	Подпись	Дата		






#### **1.4. Функциональная схема проектируемого здания**

Объект представляет собой девятиэтажный 150- квартирный жилой дом с нежилым помещением на первом этаже и состоит из трех секций. В плане здание имеет сложную угловую конфигурацию.

На первом этаже расположено шесть трехкомнатных квартир. Две квартиры расположенные в секции, между осями «6-11» и две квартиры расположенные в секции, между осями «11-16», имеют индивидуальный выход на улицу Двужильного. Две трехкомнатных квартиры, расположенных в секции, между осями «1-6», имеют индивидуальный выход на улицу Космическая.

На 2 этаже – расположено 18 квартир (8 однокомнатных, 10 двухкомнатных). В секции между осями «1-6» расположены 3 однокомнатных квартиры и 3 двухкомнатных квартиры, в секции между осями «6-11» расположены 2 однокомнатных квартиры и 4 двухкомнатных квартиры, в секции между осями «11-16» расположены 3 однокомнатных квартиры и 3 двухкомнатных квартиры.

Квартиры в доме объединены вертикальными коммуникациями (лифты, лестницы) и горизонтальными (коридоры) в осях: «3-4», «8-9», «13-14» между осями «А-В».

С 2005 года и по сегодняшний день объект используется как жилое здание.

#### **1.5. Объемно-планировочное решение**

Объемно-планировочная схема здания – трехсекционная. В плане здание имеет сложную угловую конфигурацию, с размерами:

– в осях «1-2'», «4'-6», «6-7'», «9'-11», «11-12'», «14'-16» м/о «А-Д», с размерами в осях 6м x 12 м;

– в осях «2' -4'», «7'-9'», «12'-14'» м/о «Б-Д», с размерами в осях 12м x 14,4 м.

Высота здания равна 33,3 метра. Высота этажа составляет 3,3 метра, высота помещения - 3 метра. В здание расположены 3 лестницы, в осях «2-3», «8-9» и «13-14». Также имеется 6 индивидуальных входов в нежилые помещения на 1 этаже – по оси «Б», между осями: «1-2», «5-6», «6-7», «10-11», «11-12», «15-16»

В таблице 1.2 представлена экспликация помещений здания.

Таблица 1.2

Экспликация помещений

№ на плане	Наименование помещения	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1 этаж		
67,89.	Нежилое помещение	31,2
68,72,75,80,85,90.	Нежилое помещение	61,0
69,74,77,82,87,91.	Нежилое помещение	36,7
70,75,78,83,88,92,	Сан.узел	4,5
71,74,79,84	Нежилое помещение	40,8
73,76,81,86	Кладовая	4.3
2-9 этаж		
1,22,24,42,44,65	Комната	24,1
2,23,25,43,45,66	Сан. узел	3,4
3,17,26,37,46,60	Коридор	5,8
4,61	Комната	14,9

5,62	Сан. узел	4,3
6,64	Кухня	12,2
7,63	Комната	18,4
8,12,51,56	Коридор	3,2
9,15,53,59	Комната	16,6
10,14,54,58	Кухня	13,1
11,13,33,36,55,57	Сан. узел	4,2
16,32,35,52	Комната	14,1
18,27,38,47	Комната	15,2
19,28,39,48	Сан. узел	4,6
20,29,40,49	Кладовая	4,3
21,30,41,50	Комната	25,2
31,34	Комната	36,7
93- 104	Лоджия	6,3
105-107	Лестничная клетка	10,7

### 1.6. Архитектурно-конструктивные решения

Конструктивная система здания – бескаркасная, схема с поперечными и продольными несущими стенами.

### **1.6.1. Фундамент**

Фундамент здания – железобетонный свайный с ростверком, уложен под всеми несущими стенами здания. Длина забивных свай – 6м, шаг – 2м. Ширина ростверка – 750мм.

### **1.6.2. Стены и перегородки**

Наружные стены, несущие из обыкновенного красного кирпича марки М75 на цементно-песчаном растворе марки М25, толщиной - 640мм. Внутренние несущие стены выполнены из кирпича марки М75 на растворе марки М25 толщиной 380мм.

Перегородки выполнены из кирпича марки М75 на растворе марки М50 толщиной 120мм.

### **1.6.3. Перекрытия и покрытие**

Перекрытия - плиты сборные железобетонные пустотные размерами 3000×5400 мм, 1800×3600 мм и 2400×1200 мм. Плиты покрытия смонтированы на несущие продольные и поперечные стены.

### **1.6.4. Конструкция крыши и кровли**

Крыша плоская. Кровля многоквартирного дома рулонная 3-слойная, устроенная по цементному основанию, с уклоном в сторону внутреннего организованного водостока.

### **1.6.5. Окна и двери**

В здании установлены пластиковые окна с 2-х камерным стеклопакетом, створчатые.

Типоразмеры :

– жилые помещения: 1320×1770 мм, 1470×1770 мм;

- нежилых помещения: 1320×1770 мм , 2070×1770 мм;
- в подъезде: 1470×860мм, 560 × 870 мм.

Дверной проем заполнен дверным блоком, который состоит из неподвижной части - дверная коробка и открывающейся части - дверного полотна. В рассматриваемом объекте для заполнения наружных дверных проемов используются простые металлические двери размером 2800×1030 мм, для входных квартирных проемов - размером 2000×800мм, для заполнения внутренних дверных проемов применяются деревянные двери размером: 2000×800 мм (комнаты), 2000×700 мм (сан. узлы) и пластиковые с 2-х камерным стеклопакетом размером 2175× 720( лоджии).

#### 1.6.6. Лестницы

Лестницы – двух маршевые из сборных железобетонных маршей и площадок. Лестничная клетка запроектирована с искусственным освещением, ширина марша 1000 мм.

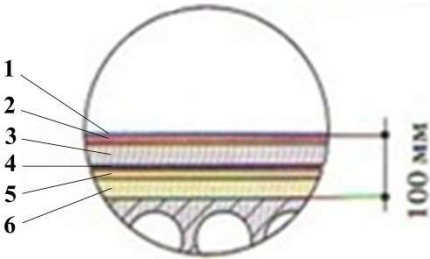
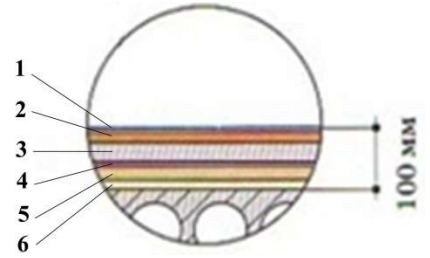
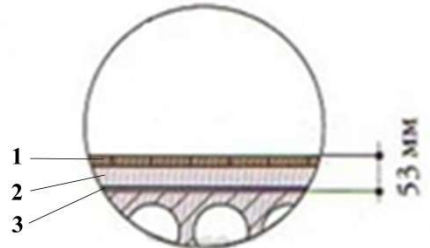
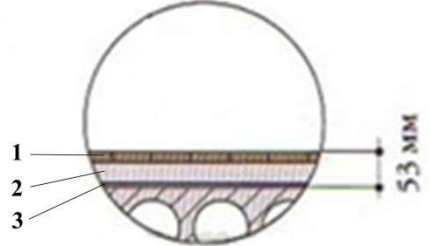
#### 1.6.7. Полы

Экспликация полов здания представлена в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Экспликация полов

Помещение	Эскиз конструкции	Состав слоев
-----------	-------------------	--------------

Помещение	Эскиз конструкции	Состав слоев
Жилые комнаты, прихожие, коридоры квартир		<p><b>1</b> – бытовой линолеум на теплоизолирующей основе (5 мм); <b>2</b> – слой полимерцемента (8 мм); <b>3</b> – стяжка цементнопесчаная (40 мм); <b>4</b> – слой рубероида с напуском полотен (3 мм); <b>5</b> – ДВП-М-12 на битумной мастике (13 мм); <b>6</b> – песчаная засыпка (32 мм)</p>
Кухни		<p><b>1</b> – бытовой линолеум на холодной водостойкой мастике (3 мм); <b>2</b> – ДВП-Т (4 мм) на горячей битумной мастике (5 мм); <b>3</b> – стяжка цементнопесчаная (40 мм); <b>4</b> – слой рубероида с напуском полотен (3 мм); <b>5</b> – ДВП-М-12 на битумной мастике (13 мм); <b>6</b> – песчаная засыпка (35 мм)</p>
Санузлы		<p><b>1</b> – плитка керамическая (10 мм); <b>2</b> – стяжка цементнопесчаная (40 мм); <b>3</b> – слой рубероида с напуском полотен (3 мм)</p>
Нежилое помещение		<p><b>1</b> – плитка керамическая (10 мм); <b>2</b> – стяжка цементнопесчаная (40 мм); <b>3</b> – слой рубероида с напуском полотен (3 мм)</p>