

Вступний Звіт

**за результатами аудиту
«Багатофункціонального комплексу на вул. Антоновича, 136-138 у
Голосіївському районі м. Києва».**



ЗМІСТ

ХІД ВИКОНАННЯ РОБІТ	3
ЗАГАЛЬНИЙ ОПИС ОБ'ЄКТУ.....	4
ЗАГАЛЬНІ ДАНІ.....	6
АНАЛІЗ ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ.	9
ЗАЛУЧЕНІ ПІДРЯДНІ ОРГАНІЗАЦІЇ.....	17
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ТА АНАЛІЗ НАДАНОГО ГРАФІКУ БУДІВНИЦТВА.....	18
ФОТОЗВІТ ПРОГРЕСУ НА ОБ'ЄКТІ	21

ХІД ВИКОНАННЯ РОБІТ

Етапи роботи:

1. Ознайомлення з наявною документацією.
2. Проведення візуального огляду зовнішніх конструкцій, внутрішнього оздоблення та інженерних мереж в межах доступності. Фотофіксація характерного стану об'єкту, на момент візиту.
3. Аналіз продуктивності основних учасників проекту (проектна група та генеральний підрядник).
4. Аналіз графіка від підрядника з коментарями та оцінка реалістичності кінцевого терміну готовності об'єкта.
5. Оформлення звіту за результатами обстеження.

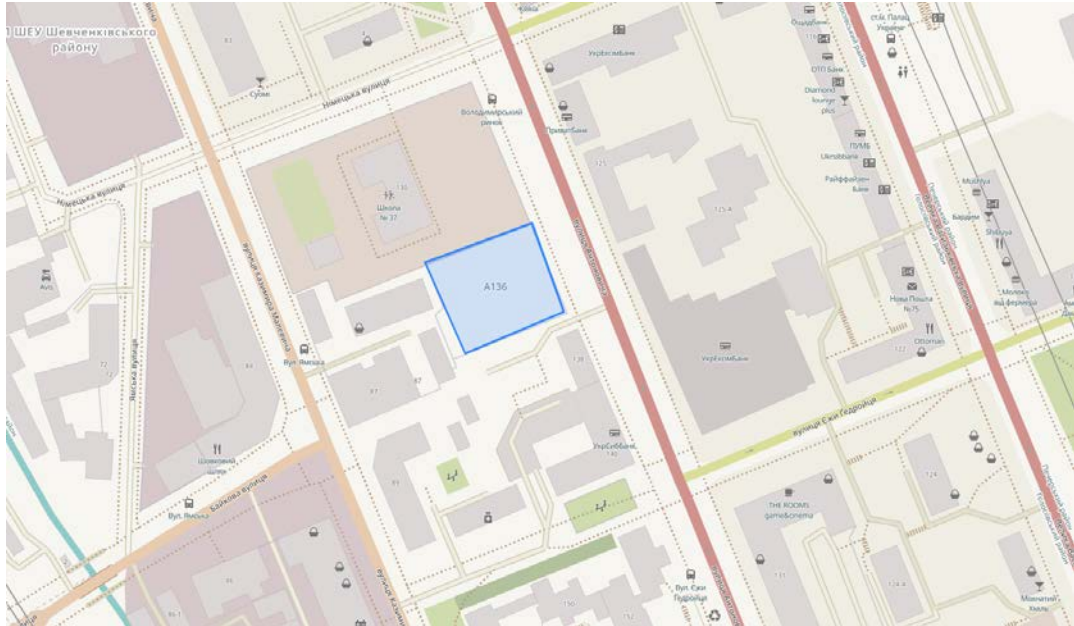
ЗАГАЛЬНИЙ ОПИС ОБ'ЄКТУ.

Загальний вигляд



Об'єкт нерухомого майна, який підлягає обстеженню, розташований вздовж однієї із центральної транспортної артерій міста за адресою: вул. Антоновича, 136-138 Голосіївського району м. Києва. Під'їзд до об'єкту здійснюється з вулиці Антоновича. Стан дорожнього покриття – розцінюється як «задовільний». Ділянка має природній схил у бік вулиці Казимира Малевича. Характеристика рельєфу- спокійний. Будівля розташована на відстані 4,6 км від залізничного вокзалу, 8,5 км від Міжнародного аеропорту «Київ» імені Ігоря Сікорського та 5,4 км від головної площі міста. Поруч розташований Національний палац мистецтв «Україна».

Схема місцерозташування (50.419524017963845, 30.518163140584683).



Локація об'єкту

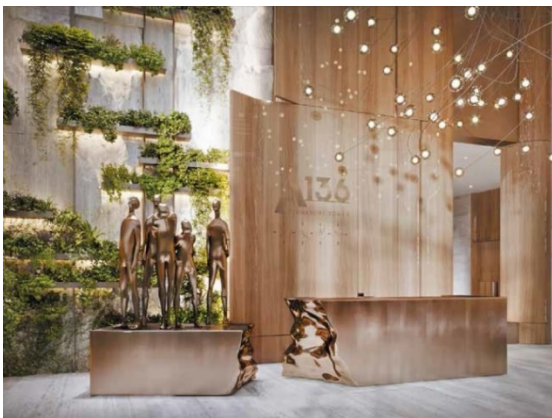


ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

Об'єктом дослідження є 33-и поверховий багатофункціональний комплекс, який складається з вхідної групи, зони рітейлу (1-2 поверхи), офісно-адміністративної частини (3-8 поверхи) та житлової частини (9-33 поверхи). Останні три поверхи спроектовані як «Пентхаус». За даними з відкритих джерел Дозвіл на проведення будівельних робіт надано від 11 січня 2019 року № ІУ113190111308. Будівництво багатофункціонального комплексу з класом наслідків СС3 Конструктивно будівля є каркасного типу, виконана із монолітних залізо-бетонних елементів.



Вхідна група – будинок має центральну вхідну групу та в'їзд в підземний паркінг з вулиці Антоновича. Житлова частина будинку оснащується трьома пасажирськими та двома вантажними ліфтами.



Покрівля – експлуатована, вимощена ФЕМ.



Конструкція підлог – квартири облаштовані цементно-піщаною стяжкою під лазерний рівень, вхідна група та в місцях загального користування згідно проекту.



Оздоблення фасаду:

1-4 поверх: вентиляований фасад з облицюванням природним камінням – травертином.

5-33 поверх: стійко-ригельна система Reuplers, вентиляований фасад з облицюванням керамогранітом.

Вікна – алюмінієва система.



Інженерні мережі

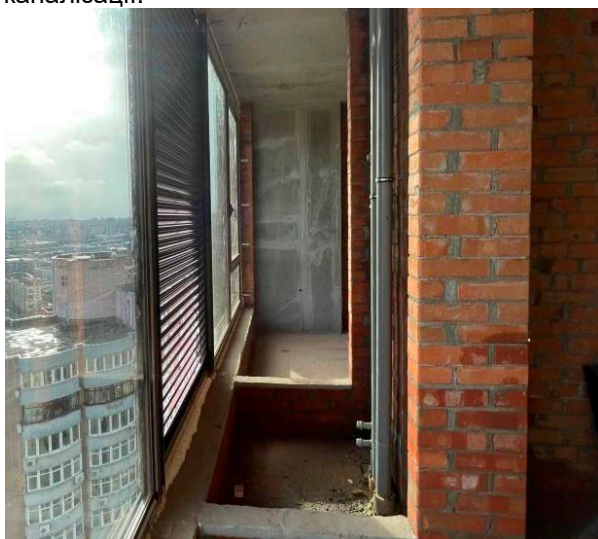
Електропостачання – міське. Інформація щодо способу реалізації відсутня, ТУ не надані.

Опалення – відсутня система централізованого опалення. Проектом передбачена система індивідуального електричного опалення із індивідуальними котлами.

Вентиляція – передбачена можливість влаштування системи на поверхах, що мають комерційне призначення. Квартири передбачають витяжну систему.



Кондиціювання – передбачено місця для встановлення спліт систем з улаштуванням дренажної каналізації.



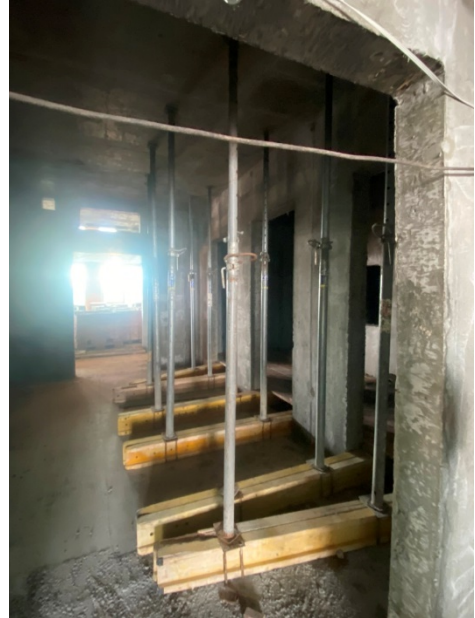
Водопостачання та водовідведення – Водопостачання та водовідведення будівлі здійснюється за допомогою централізованих міських мереж. ТУ не надано.

Протипожежна система – нежитлова частина будівлі обладнана системою автоматичного водяного пожежогасіння, житлові приміщення будуть обладнані протипожежними системами згідно проектної документації.

АНАЛІЗ ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ.

На момент огляду об'єкту обстеження 08.02.2024р. проводилися наступні роботи:

Монолітні роботи



Статус: основні роботи завершено

Коментарі: На момент огляду роботи по влаштуванню несучого каркасу завершено. В деяких місцях залишилися не демонтовані елементи опалубки.

Мурування стін з цегли





Статус: роботи тривають.

Коментарі: На момент огляду роботи по облаштуванню внутрішніх перегородок та зовнішніх стін з керамічної цегли виконуються в більшості на верхніх поверхах будівлі. Основні матеріали розташовано безпосередньо на поверхах.

Згідно наданого графіку всі роботи мають завершитися не пізніше ніж 26.02.2024, що є малоймовірним оскільки на момент огляду роботи з влаштування зовнішніх стін та перегородок на 32-33 поверхах тільки було розпочато.

Влаштування покрівлі



Статус: основні будівельні роботи завершено.

Коментарі: Необхідно завершити роботи по теплоізоляції та оздобленню. Термін завершення виконання робіт 14.02.2024р., який є некоректним, оскільки остаточно завершити роботи можливо тільки після демонтажу фасадних підйомників.

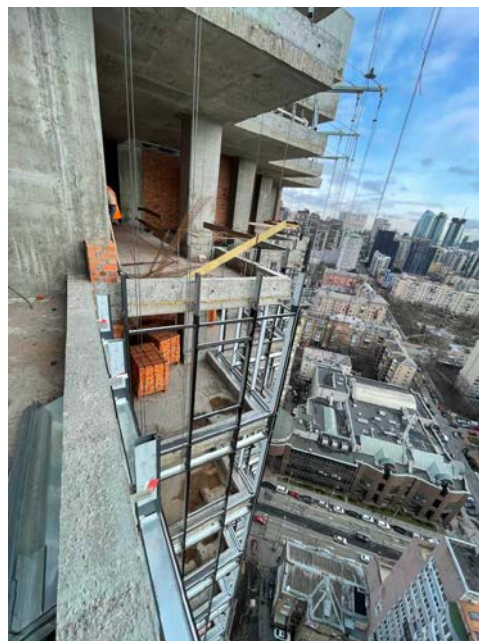
Фасадна система СПОК



Статус: роботи тривають.

Коментарі: На момент огляду роботи активно виконувались, часткова матеріал розташовано на поверхах. Термін виконання даного виду робіт 25.04.2024р.

Фасадна система НВФ





Статус: роботи тривають.

Коментарі: На момент огляду роботи виконувалися повільними темпами. Термін виконання даного виду робіт 28.05.2024р.

Фасадна система НВФ стилобату з каменю



Статус: роботи не виконуються.

Коментарі: На момент огляду монтажні роботи не виконувались. Термін виконання даного виду робіт 20.09.2024р., що є цілком імовірним у разі своєчасного забезпечення оздоблювальними матеріалами.

Монтаж ліфтового обладнання



Статус: роботи виконуються.

Коментарі: На момент огляду змонтовано частину ліфтового обладнання. Термін виконання даного виду робіт 23.04.2024р., є цілком реалістичною але без урахування оздоблювальних робіт МЗК.

Електромонтажні роботи



Статус: роботи виконуються.

Коментарі: На момент огляду частково змонтовано вертикальні розведення силових кабелів та базове розведення по поверхнях. Проте стан будівельної готовності зовнішніх електромереж та трансформаторних підстанцій невідомо.

Сантехнічні роботи



Статус: роботи виконуються.

Коментарі: Виконується монтаж внутрішніх розгалужень мереж. Виконано підвід зовнішньої системи ВК.

Монтаж систем опалення



Статус: роботи виконуються.

Коментарі: На момент огляду частково змонтовано по-квартирне розведення метало-пластикових труб опалення, також частково виконано підвід силового кабелю для підключення електричних котлів.

Противопожежні системи





Статус: роботи виконуються.

Коментарі: На момент огляду частково змонтовано системи димовидалення та розгалуження автоматичного пожежогасіння, а також вертикальні трубопроводи системи пожежогасіння по поверхах. Термін виконання даного виду робіт становить 18.06.2024р., своєчасне виконання є маловірогідним, оскільки фінальні оздоблювальні роботи будуть завершені не раніше 10.09.2024р.

Оздоблювальні роботи МЗК

Статус: не розпочато.

Коментарі: Термін виконання з 06.05-10.09.2024р.

Встановлення дверних блоків, люків

Статус: не розпочато.

Коментарі: Термін виконання з 21.06-22.08.2024р.

Благоустрій

Статус: не розпочато.

Коментарі: Термін виконання з 27.05-08.08.2024р.

Озеленення

Статус: не розпочато.

Коментарі: Термін виконання з 09.08-25.09.2024р.

ЗАЛУЧЕНІ ПІДРЯДНІ ОРГАНІЗАЦІЇ

№ з/п	Найменування	Види робіт
1	ТОВ "БГ Конкорд"	Генеральний підрядник
2	ТОВ "Благобуд Гарант"	влаштування цегляної кладки
3	ТОВ "Бітенс Груп"	влаштування цегляної кладки
4	ТОВ "Євровікнобуд"	фасадні роботи СПОК
5	ТОВ "БК Люкс Буд"	фасадні роботи НВФ
6	ТОВ "РБК Фасад Буд"	влаштування системи НВФ стилобат
7	ТОВ "Паритет"	влаштування світлопрозорих конструкцій вхідної групи
8	ТОВ "ТБС"	покрівля терас
9	ТОВ "БК Гіскон"	покрівля основна
10	ТОВ "Валма Техно"	металоконструкції покрівля
11	ТОВ "Сінтек."	внутрішні системи ЕТР
12	ТОВ "Лісан Груп"	внутрішні системи ВК, ОВ, ВПВ
13	ТОВ "Спутнік-Крим"	внутрішні системи пожежогасіння
14	ТОВ "Кул-Інжинірінг"	внутрішні системи вентиляції
15	ТОВ "Атлант-Буд"	оздоблювальні роботи
16	ТОВ "Віес ліфт"	монтаж ліфтів зовнішні мережі ВК
17	ТОВ "Альянсбудпром"	зовнішні мережі ВК
18	ТОВ "ТМ Консенсус"	зовнішні електричні мережі

Відповідно з результатами візуального огляду ходу виконання будівельних робіт, та за результатами аналізу наданого графіку робіт, ступінь загальної готовності, по видам робіт, орієнтовно складає 54%.

1. Монолітні роботи - 100% роботи завершено;
2. Мурування стін з цегли - 95% незначне відставання;
3. Влаштування покрівлі - 95% незначне відставання;
4. Фасадна система СПОК - 70% відставання;
5. Фасадна система НВФ - 65% незначне відставання;
6. Фасадна система НВФ стилобату з каменю - 55% в межах графіку;
7. Постачання та монтаж ліфтового обладнання - 60% в межах графіку;
8. Електромонтажні роботи – 55% в межах графіку;
9. Сантехнічні роботи – 50% в межах графіку;
10. Монтаж системи опалення – 40% в межах графіку;
11. Монтаж протипожежної системи - 60% незначне відставання;
12. Оздоблювальні роботи МЗК - 0% роботи не розпочато;
13. Встановлення дверних блоків - 0% роботи не розпочато;
14. Зовнішні мережі – 75% незначне відставання;
15. Благоустрій - 0% роботи не розпочато;
16. Озелення – 0% роботи не розпочато.

Обстеження об'єкту нерухомого майна проводились 8 лютого 2024 року. На момент огляду на будівельному майданчику проводились наступні будівельні роботи:

- Роботи по мурованою зовнішніх стін та перегородок;
- Роботи по улаштуванню облицювання фасаду;
- Електромонтажні роботи;
- Роботи по монтажу ліфтового обладнання;
- Сантехнічні роботи;
- Монтаж системи опалення.

Загальна кількість співробітників на будівельному майданчику, зі слів виконроба, орієнтовно складала 100 чоловік.

Після проведення аналізу наданого графіку виконання робіт, та беручи до уваги загальний ступінь виконаних будівельних робіт у відповідності до вказаних термінів виконання можна дійти наступних висновків:

- Термін завершення робіт по улаштуванню покрівлі зазначено як 14.02, що також є маловірогідним, оскільки на дату огляду роботи виконано на 95%, на даху розміщувались контр-грузи фасадних підйомників, що обмежує проведенню робіт.
- Роботи по облицюванню фасадних систем будинку СПОК тривають з відставанням, бачимо необхідність залучення додаткової кількості спеціалістів для можливості скоротити відставання в проведенні робіт до наступного звітнього періоду.
- Роботи по влаштуванню НВФ систем будинку тривають з незначним відставанням, є необхідність в залученні додаткової кількості працівників та дотриманню термінів з демонтажу кранового обладнання.
- Роботи по улаштуванню ліфтового обладнання розпочато та тривають відповідно до графіку. Для уникнення відставання по графіку необхідно своєчасне забезпечення доставки обладнання на об'єкт.
- Роботи по улаштуванню інженерних мереж розпочато відповідно з наданим графіком, проте на момент огляду не було надано чіткого технічного рішення щодо забезпечення об'єкту електроживленням за постійною схемою.
- Роботи з монтажу протипожежних систем виконуються з незначним відставанням.
- Роботи з підключення об'єкту до зовнішніх мереж розпочато, проте на момент огляду, були виявлені незначні відставання відносно наданого графіку робіт, також не було надано відповідних Технічних умов на підключення до міських мереж.

- Наданий графік робіт не є детальним, що не дає можливості об'єктивно оцінювати планування генерального підрядника і контролювати загальний прогрес. Також слід зазначити що в наданому графіку робіт порушена логічна послідовність виконання видів робіт .

Беручи до уваги проведений вище аналіз, можемо зробити висновок, що наведений в графіку кінцевий термін завершення будівельних робіт не є консервативним, а скоріше оптимістичним. Із збереженням поточного темпу робіт та враховуючи уже існуюче відставання по ряду процесів, більш консервативним терміном завершення робіт вважаємо- кінець першого кварталу 2025 року, (повна будівельна готовність). При цьому, хочемо зазначити, що оптимізація процесу будівництва є можливою та може прискорити терміни завершення будівництва.

За результатами ситуації, що склалася на будівельному ринку в контексті загального стану у відповідному регіоні та в країні загалом, необхідно зазначити ризики, які можуть вплинути на час реалізації проекту:

- Залучення не достатньої кількості фахівців;
- Не своєчасне забезпечення будівельними матеріалами;
- Військово-політична ситуація в країні.
- Ускладнення із отриманням технічних умов.

ФОТОЗВІТ ПРОГРЕСУ НА ОБ'ЄКТІ

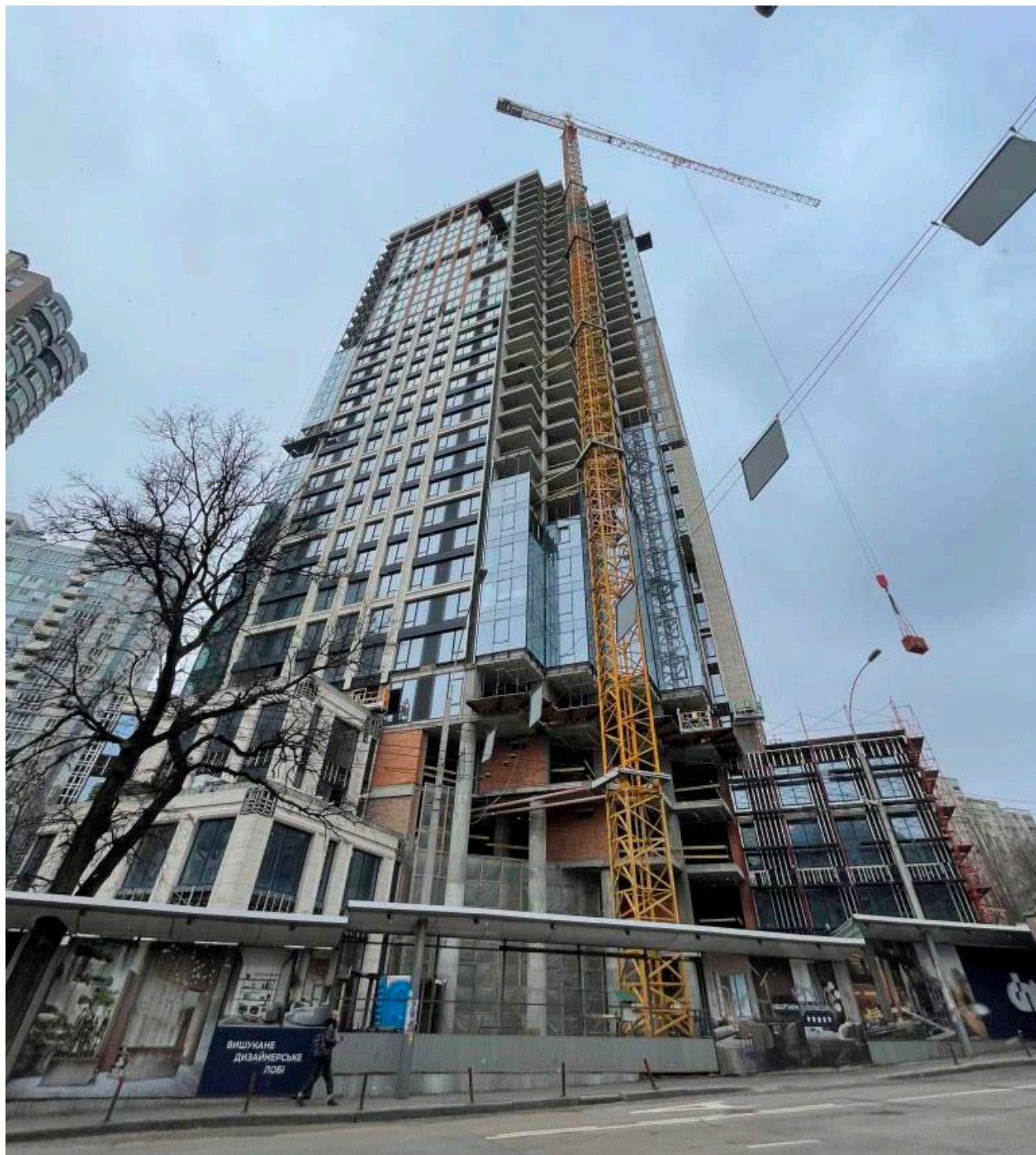


Фото №1 Загальний вигляд Фасад з боку вул. Антоновича



Фото №2 Загальний вигляд Фасад з боку вул. Антоновича



Фото №3 Загальний вигляд Фасад з боку вул. Німецька



Фото №4 Загальний вигляд Фасад з боку вул. Казимира Малевича



Фото №5 Загальний вигляд будівельного майданчику з боку вул. Антоновича

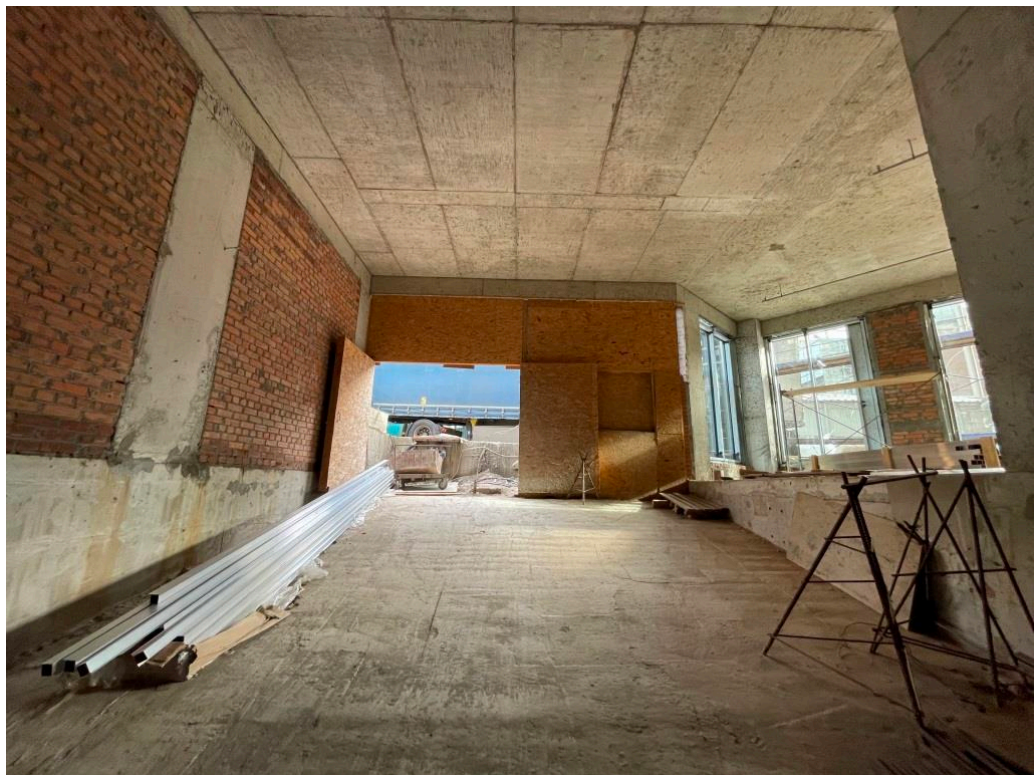


Фото №6 Виїзд з паркінга



Фото №7 Вхідна група

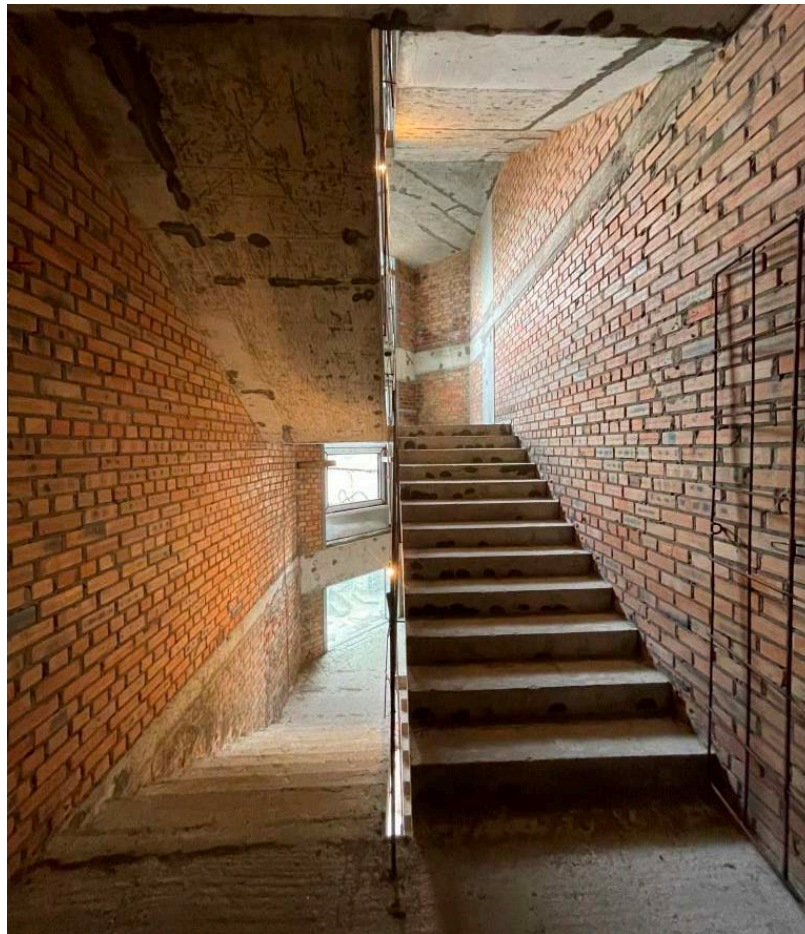


Фото №8 Сходова клітина комерційної частини

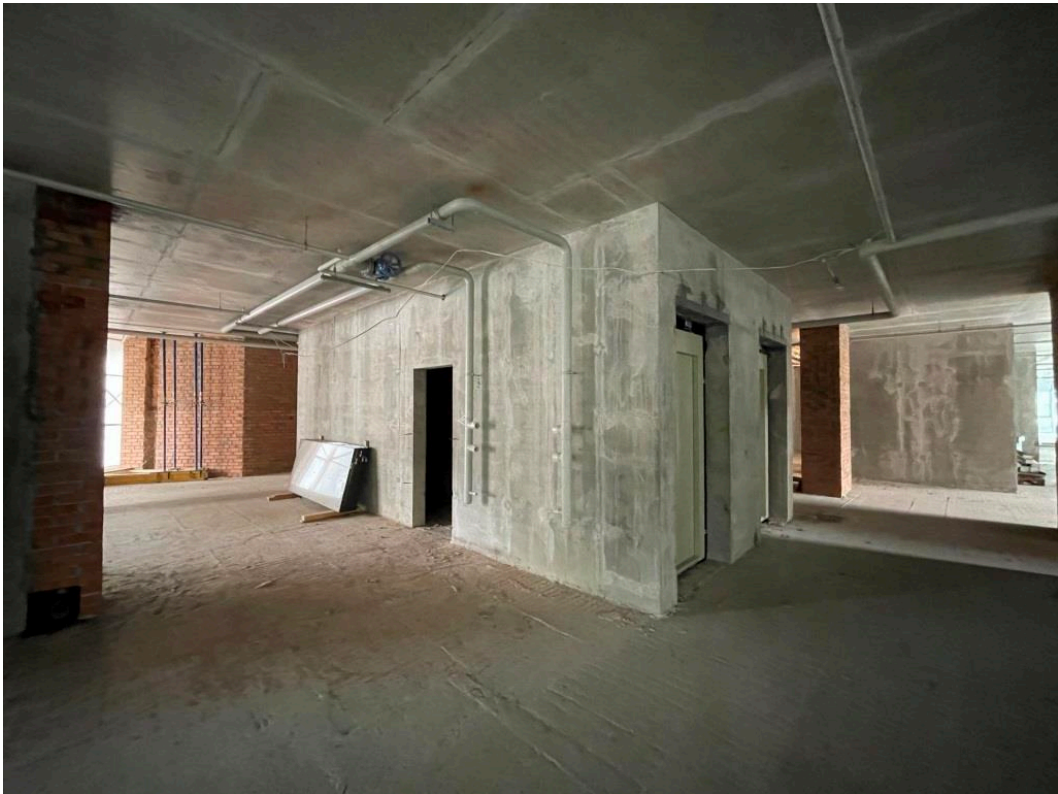


Фото №9 Ліфтовий хол комерційної частини

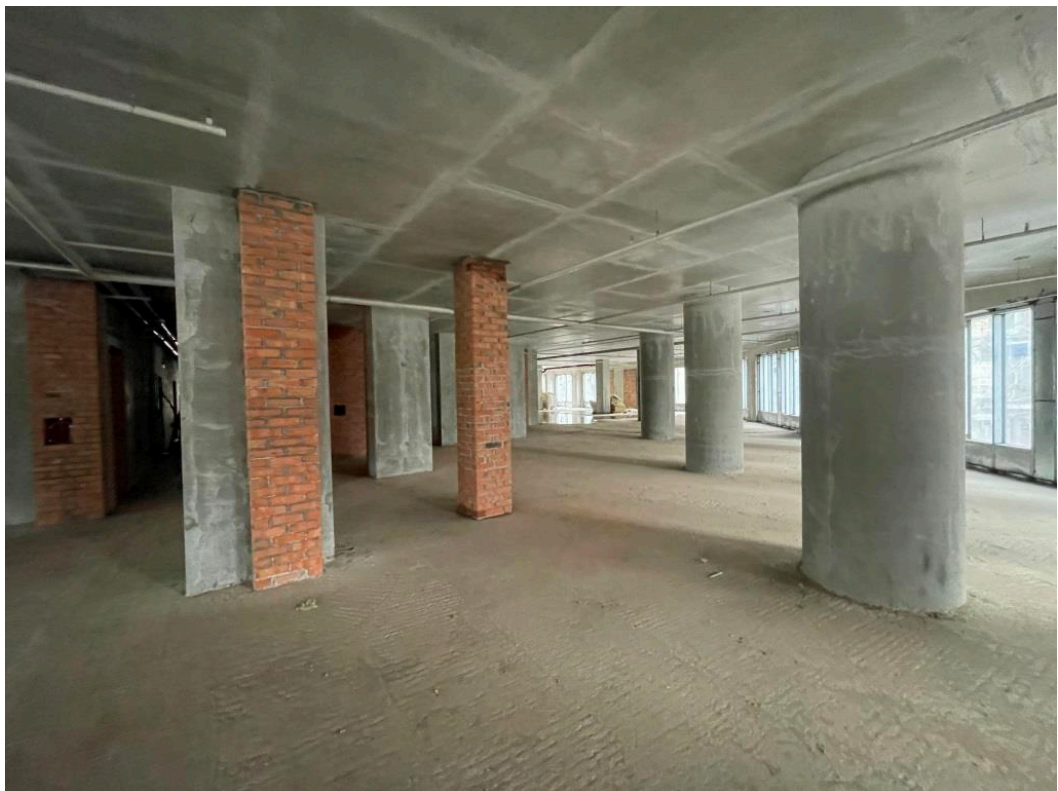


Фото №10 Комерційна частина загальний вигляд

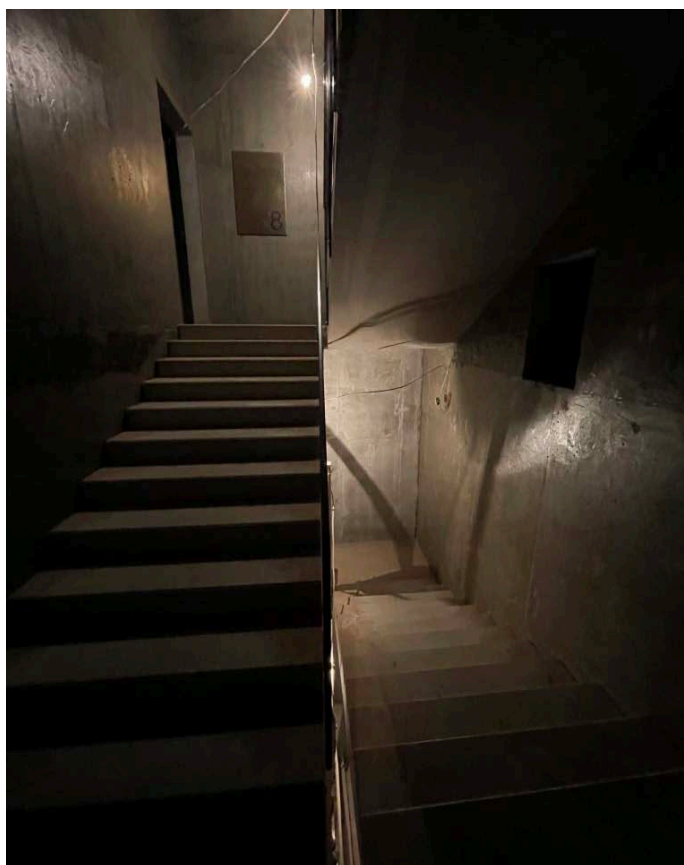


Фото №11 Сходова клітина

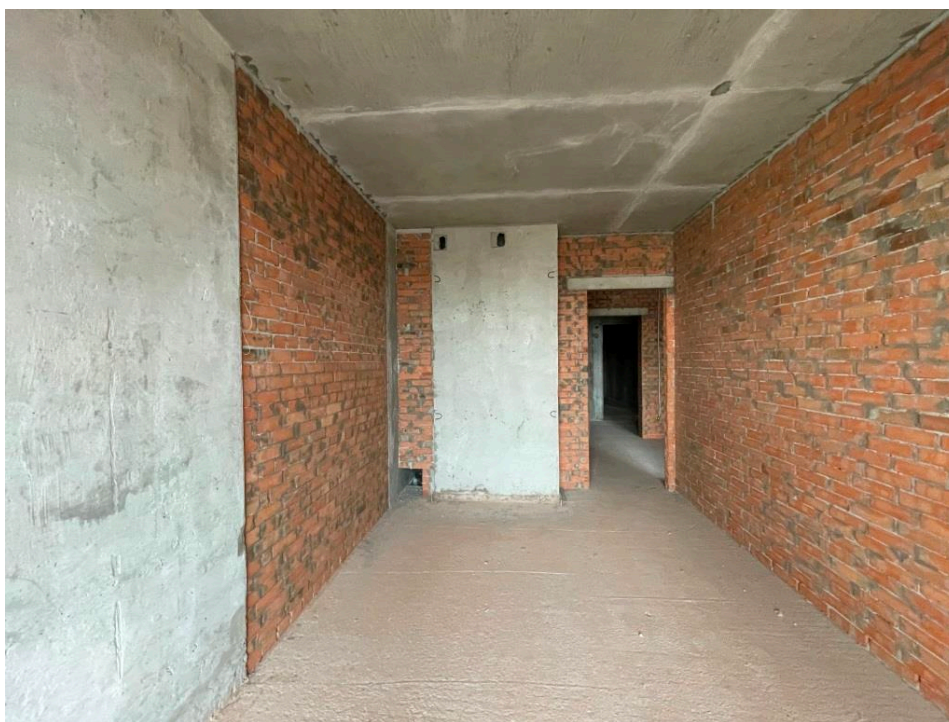


Фото №12 Типова квартира загальний вигляд



Фото №13 Місця загального користування загальний вигляд

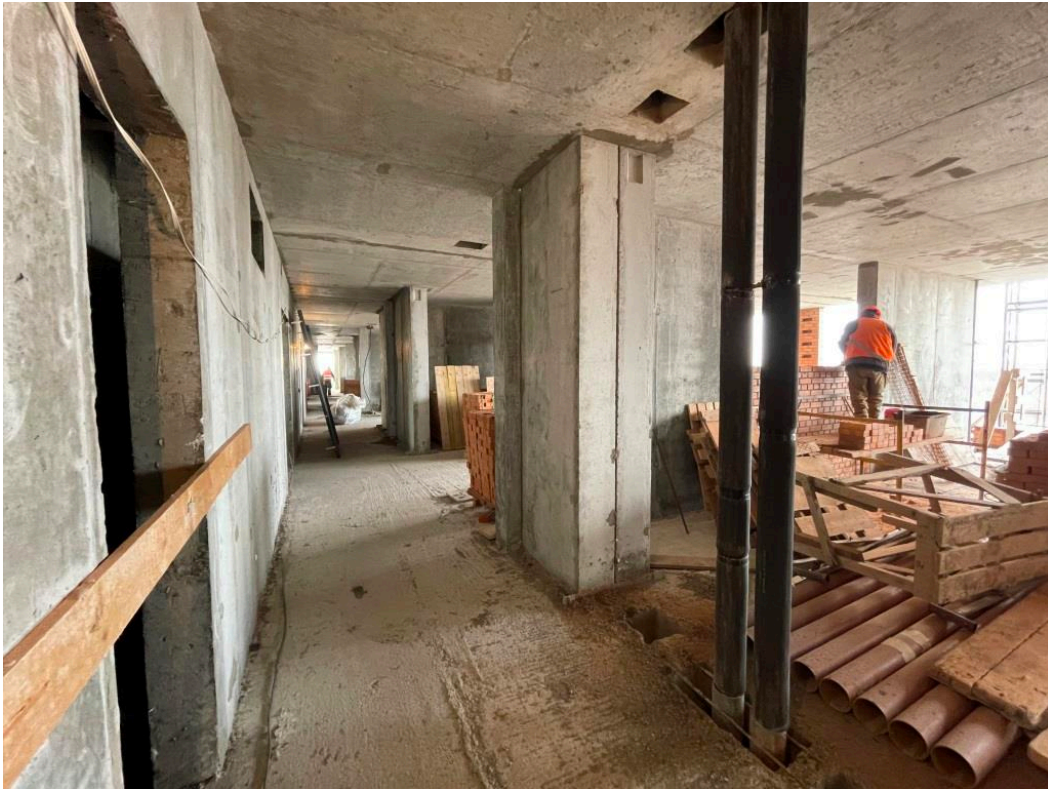


Фото №14 28-й поверх загальний вигляд



Фото №15 Пентхаус загальний вигляд

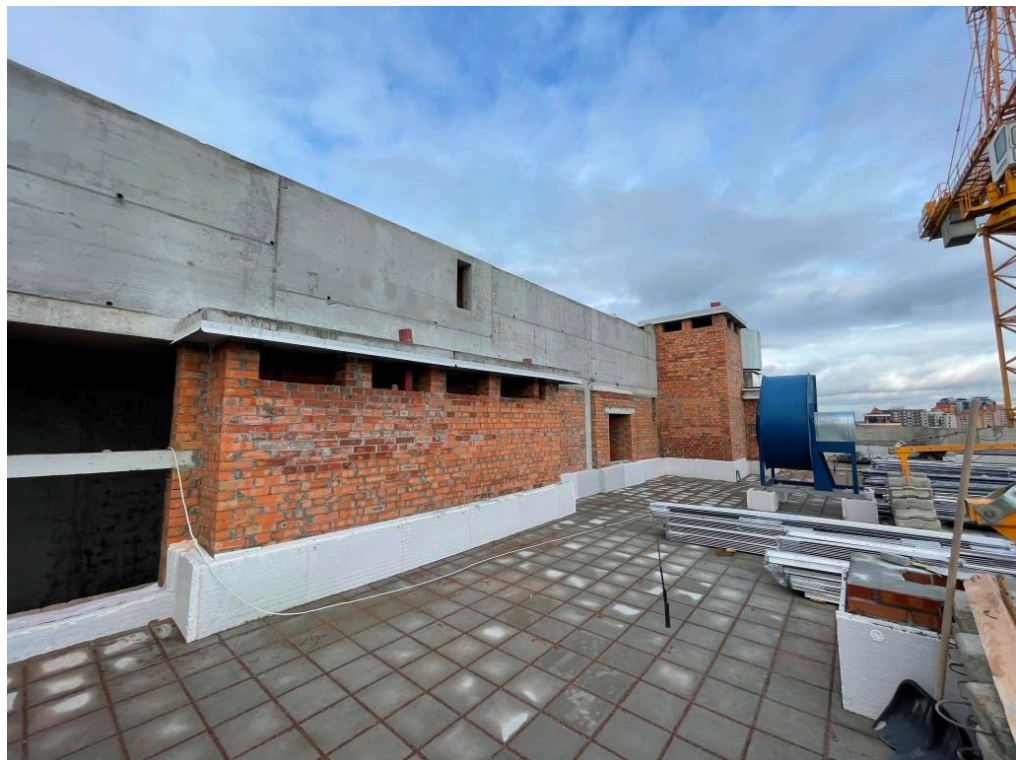


Фото №16 Покрівля загальний вигляд