

Ошибки, влияющие на срок приема объекта в эксплуатацию и оказывающие негативные последствия в эксплуатационный период.

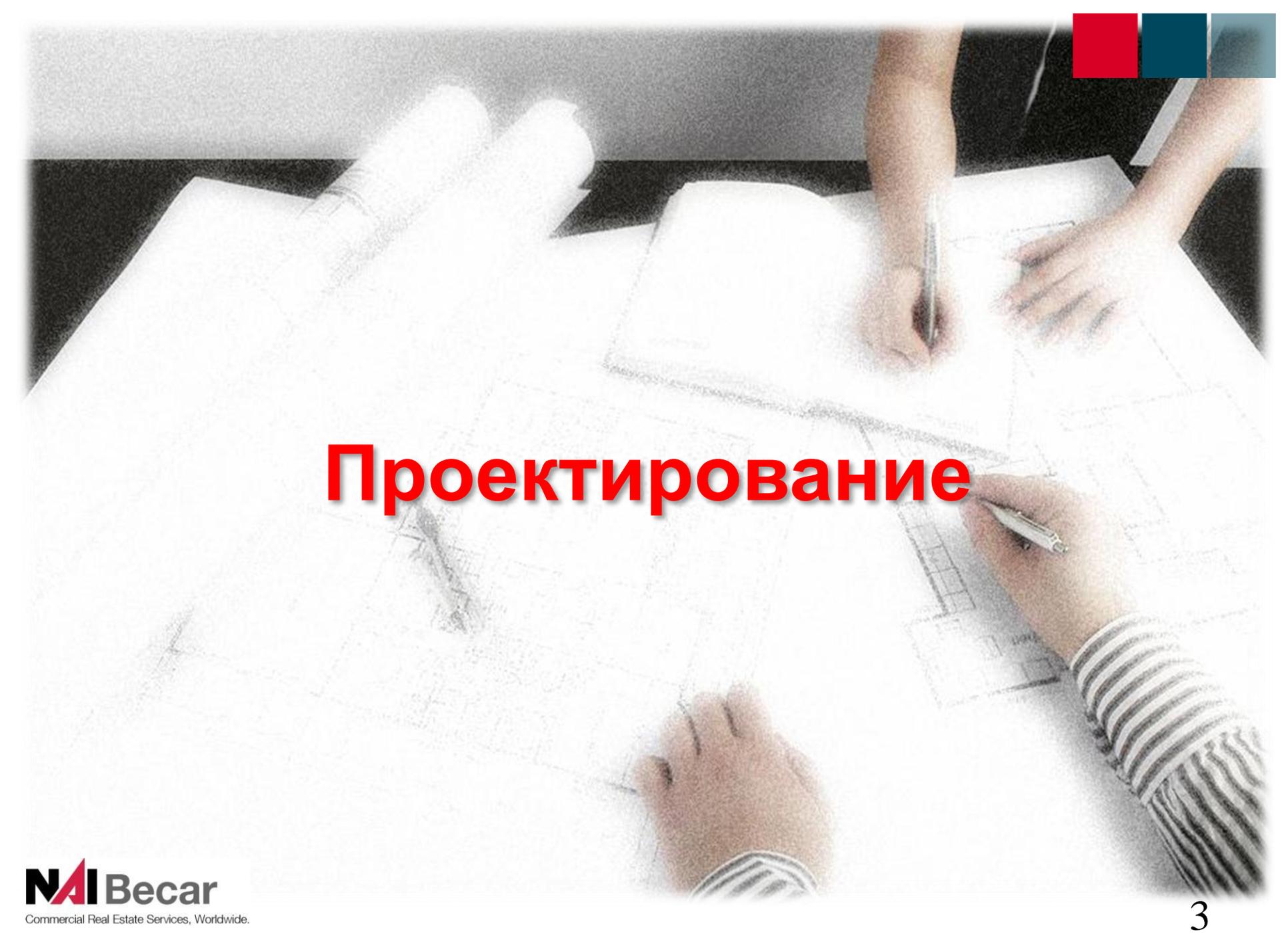
NAI Bectar

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

Ошибки негативно влияющие на качество объекта, его эксплуатацию и развитие возможны на каждом этапе проекта

Проектирование
Согласование
Подключения
Строительство





Проектирование

ТИПОВАЯ ОШИБКА: Проектировщики своевременно не учитывают опыт и требования эксплуатационщиков.

Последствия:

- изменения в проекте,
- дополнительные затраты,
- проблемы в последующей эксплуатации.



Примеры:

- Спринклер в транспортном тоннеле вывели на неотапливаемый пандус
- Не был запроектирован лотковый перехват в подземном паркинге.
- Не предусмотрены помещения для хранения и обслуживания оборудования для уборки.



Последствия ошибок проектирования на данных примерах:

- **Спринклер в транспортном тоннеле вывели на неотапливаемый пандус, где с наступлением отрицательных температур система разморозилась. Устранение аварии и модернизация системы обошлись в 300 т.р.**
- **Не был предусмотрен лотковый перехват в подземном паркинге. Обустройство дренажа и обеспечения разуклонки стоили 1,5 млн. руб. и приостановки эксплуатации парковки на 1,5 месяца.**
- **Не были предусмотрены помещения для хранения и обслуживания оборудования для уборки. Пришлось выгораживать два парковочных места для размещения на них уборочного оборудования, вместо того, чтобы сдать эти места арендаторам.**

ТИПОВАЯ ОШИБКА: Несоответствие различных деталей, отверстий, проемов , закладных по разным маркам чертежей одного проекта.

Последствия:

- разночтения и путаница,
- срыв сроков,
- потеря качества.

Такие ошибки приводят не только к дополнительным расходам (до 5-10% от первоначальной сметной стоимости), но и нарушают характеристики работы систем, а также реально влияют на безопасность.





Согласования

ТИПОВАЯ ОШИБКА: Согласования часто носят формальный характер, поэтому нет гарантий в отсутствии ошибок и рисков, которые эта процедура должна снимать.

Последствия:

- отсутствие контроля и потеря качества,
- дополнительные затраты в период эксплуатации.

Нескоординированность действий субподрядчиков в конкретном случае (фото внизу) привело к расходам в размере 3,8 млн. р. на переукладку теплотрассы по новому пути и внесение изменений в проект.



ТИПОВАЯ ОШИБКА: Игнорируется согласование проектных решений с эксплуатирующими организациями.

Последствия:

- не предусмотрены необходимые резервы по мощностям, помещениям, нагрузкам для развития объекта,
- дополнительные временные и финансовые затраты.



В зоне атриума для подключения арендаторов к коммуникациям пришлось вскрыть только что уложенные мраморные полы, что обошлось инвестору в дополнительные 2,5 млн. руб. и 3 месяца грязи и пыли на действующем объекте.





Подключение

ТИПОВАЯ ОШИБКА: Отсутствие актов разграничения эксплуатационной ответственности.

Последствия:

- конфликты по вопросам эксплуатации между абонентами,
- увеличение сроков решения проблемных ситуаций и ремонтов.



Отсутствие разграничения эксплуатационной ответственности привело к затягиванию сроков ремонта, обошлось собственнику наложением штрафа со стороны АТИ округа и перекладке всего тротуара (260 т.р.)

ТИПОВАЯ ОШИБКА: Отсутствие договоров между балансодержателем и энергоснабжающими организациями.

Последствия:

- отсутствие энергоснабжения,
- размыта ответственность при ликвидации аварийных ситуаций,
- репутационные риски.

Отключение электроснабжения офисного центра в результате аварии на 8 часов - претензии со стороны одного из арендаторов (западной инвестиционной компании). Результат - штрафные санкции в размере трети месячной арендной платы.





Строительство

ТИПОВАЯ ОШИБКА: Несоответствие применяемых материалов проектным.

Последствия:

- потеря качества и привлекательности объекта,
- дополнительные затраты на ремонтные работы в период эксплуатации .



ТИПОВАЯ ОШИБКА: Исполнение работ без оценки возможности последующей эксплуатации.

Последствия:

- отсутствует доступ к оборудованию для обслуживания,
- низкое эстетическое содержание,
- репутационные риски,
- потеря привлекательности для арендаторов.



ТИПОВАЯ ОШИБКА: Низкая квалификация исполнителя строительно-монтажных работ и отсутствие технического надзора.

Последствия :

- низкое качество исполнения и не всегда верные технические решения,
- аварийность, и как следствие, финансовые риски сопряжённые с последствиями аварии,
- дополнительные затраты при эксплуатации.

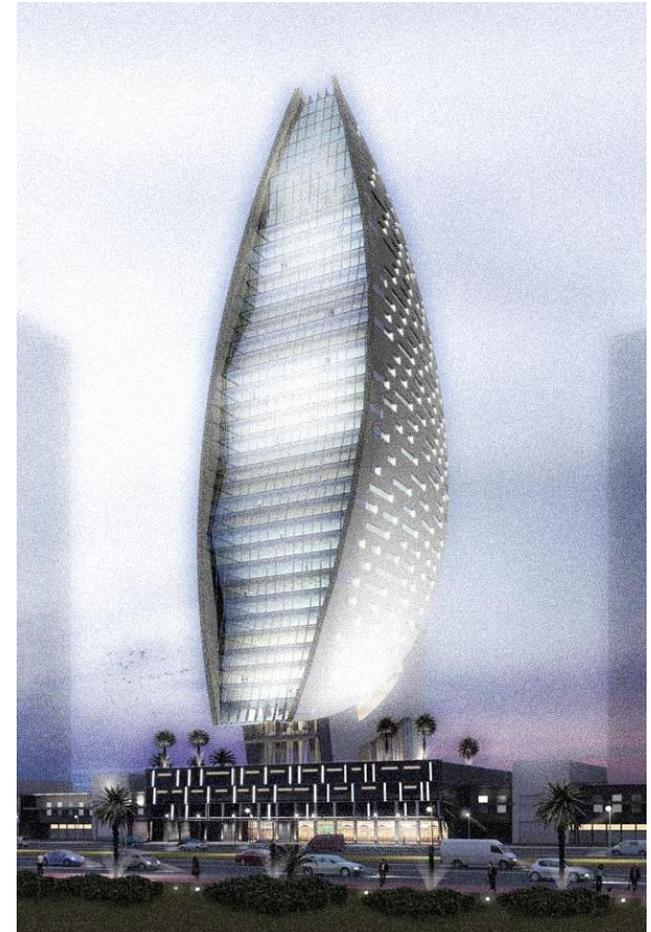


Подключение эксплуатирующей организации на всех стадиях жизненного цикла объекта коммерческой недвижимости позволит исключить типовые ошибки, рассмотренные выше.



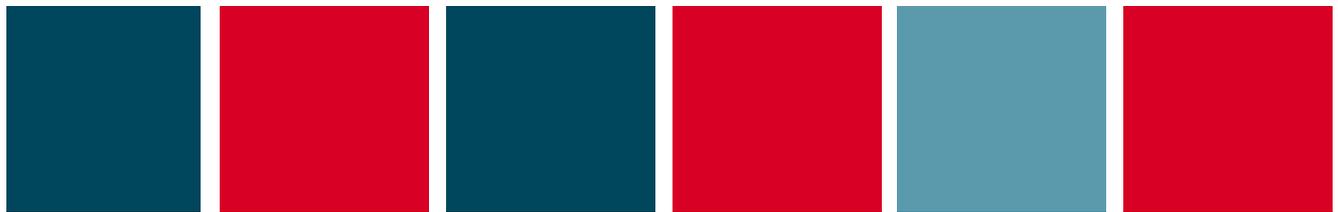
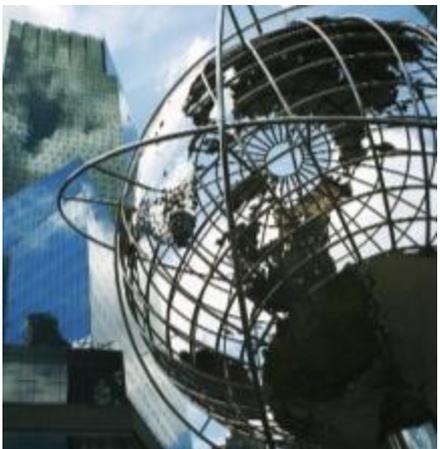
При этом результатом деятельности эксплуатирующей организации будет:

- **Снижение дополнительных затрат и финансовых рисков инвестора.**
- **Улучшение качества проекта.**
- **Повышение удобства эксплуатации и снижение эксплуатационных затрат.**
- **Повышение арендной привлекательности, и, как следствие, арендного потока.**





www.naibecar.com
 tel: +7 (495) 225-23-35
 +7 (812) 324-31-34



NAI Becar

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

