«Ақтөбе қаласындағы «Кедентранссервис» АҚ қойма ғимаратындағы үй-жайларды күрделі жөндеу**»**
жұмыс жобасы бойынша

11.11.2021 ж. № QS-0079/21
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Кедентранссервис» АҚ

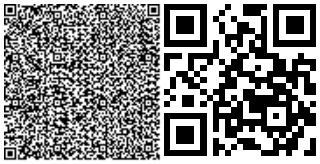
БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Конструктор-80» ЖШС

Шымкент қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Ақтөбе қаласындағы «Кедентранссервис» АҚ қойма ғимаратындағы үй-жайларды күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «QazaqSaraptama» ЖШС-мен берілді.

«QazaqSaraptama» ЖШС-ның рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(положительное)
№ QS-0079/21 от 11.11.2021 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе**»**

ЗАКАЗЧИК:
АО «Кедентранссервис»

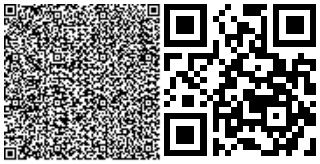
ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Конструктор-80»

г. Шымкент

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту: **«Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе»** выдано ТОО «QazaqSaraptama»

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «QazaqSaraptama».



1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе».**

Настоящее заключение выполнено согласно договору №QS-0075 от 05.11.2021 года на экспертизу рабочего проекта между ТОО «QazaqSaraptama», и АО «Кедентранссервис».

2. ЗАКАЗЧИК: АО «Кедентранссервис».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Конструктор-80». Государственная лицензия №18007460 от 13.04.2018 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля ЮКО». Акимат ЮКО. Приложение от 13.04.2018 года. Категория I.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Собственные средства.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

Техническое задание на разработку сметной документации, утвержденное АО «Кедентранссервис» от 03.06.2021 года;

дефектный акт, утвержденный филиалом АО «Кедентранссервис» от 28.03.2021 года;

техническое заключение по обследованию несущих конструкций № 60/18-2021 от 26.10.2021 года, выполненное ТОО «Expert-80» (Свидетельство об аккредитации № KZ19VWC00001417 от 27/01/2020 года);

письмо АО «Кедентранссервис» № 1703-И от 01.11.2021 года о проведении комплексной вневедомственной экспертизы на сметную документацию, о финансировании и сроках начала работ по капитальному ремонту;

письмо АО «Кедентранссервис» № 931-И от 03.06.2021 года о балансовой принадлежности.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых для проектирования, утверждённый АО «Кедентранссервис».

5.3 Перечень документации, представленные на экспертизу

Книга. Сметная документация

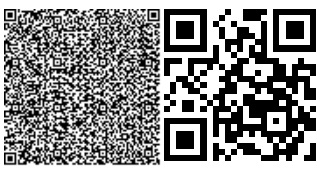
сводный сметный расчет стоимости строительства,

сметный расчет стоимости строительства,

локальная и ресурсная сметы.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Восстановление и улучшение эксплуатационных показателей ремонтируемых помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе».



5.5 Существующее положение

Оценка технического состояния пригодности предоставлены в техническом заключении, выданный ТОО «Expert-80» (Свидетельство об аккредитации № KZ19VWC00001417 от 27/01/2020 года).

Результаты акта обследования объекта.

Здание товарного двора – двухэтажное, без подвала, прямоугольной формы в плане. Конструктивная схема здания – с несущими продольными стенами из обожженного кирпича и сборными железобетонными круглопустотными плитами покрытиями. На момент обследования обследуемое здание эксплуатировалось. Обследование проводились по помещениям раздевалки, коридора, душевой и бытовой комнаты в гараже.

Год строительства здания не установлен, так как не предъявлена документация на обследуемое здание.

Строительные конструкции здания:

- стены помещении - из обожженного кирпича;
- перекрытия помещении - из сборных железобетонных круглопустотных плит с подшивным потолком;
- полы – линолеумные и из керамических плиток;
- оконные блоки – из ПВХ;
- дверные блоки – деревянные;
- внутренняя отделка – штукатурка с последующей водоэмульсионной покраской, панелей – керамические плитки, масляная покраска.

При техническом обследовании выявлено следующее:

Стены.

Стены помещении из обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе.

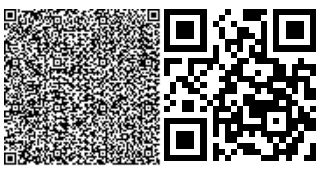
На внутренних поверхностях стен на момент обследования визуально наблюдаются местами отслоение и отпадение штукатурки и отделочного слоя, выбоины и сколы штукатурки и отделочного слоя, следы заделок и набелов, неровная поверхность в заделанных местах, следы протечек и увлажнения, загрязнения, отделочные слои изношены.

Физический износ стен из обожженного кирпича согласно СП РК 1.04-102-2012, табл.10 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет 25%.

Перекрытия.

Перекрытия помещении - из сборных железобетонных круглопустотных плит с подшивным потолком. На момент обследования визуально наблюдается местами деформация и искривления подшивных потолков, прогибы и изношенность подшивных потолков, каркас подшивного потолка деформирован, местами отдельные плитки обшивки выпали и отсутствуют, трещины и загрязнения обшивки. В целом плиты перекрытия повреждении влияющих на их несущую способность не имеют и находятся в удовлетворительном состоянии.

Физический износ сборных железобетонных круглопустотных плит перекрытия, согласно СП РК 1.04-102-2012, табл. 30 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», составляет 25%.



Полы.

Полы – линолеумные и из керамических плиток.

В линолеумных полах на момент обследования визуально наблюдаются истертость материала, порван, отставание материала в стыках, повреждение и истертости у дверей, изношены, неровная поверхность, вздутия.

Физический износ линолеумных полов по СП РК 1.04-102-2012 табл. 59 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 65%.

В полах из керамических плиток на момент обследования визуально наблюдаются местами сколы и трещины, местами отсутствие отдельных плиток, местами стирание в ходовых местах, выбоины, изношены, следы заделок.

Физический износ полов из керамических плиток по СП РК 1.04-102-2012 табл. 55 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 61%.

Оконные и дверные заполнения.

Оконные заполнения – из ПВХ.

На момент обследования визуально по оконным блокам из ПВХ наблюдаются трещины остекления, других повреждении не наблюдаются.

Физический износ оконных блоков из ПВХ согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.62, «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», составляет порядка 25%.

Дверные заполнения – деревянные.

Визуально на момент обследования деревянные дверные заполнения изношены, повреждены, местами коробки поражены гнилью, щели в притворах, местами дверные полотна и коробки расшатаны, наличники утрачены, перекос дверных коробок, местами из-за деформации не закрываются, деформированы, приборы утрачены и не исправны, следы неоднократных ремонтов.

Физический износ деревянных дверных заполнений, согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.63 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», составляет порядка 65%.

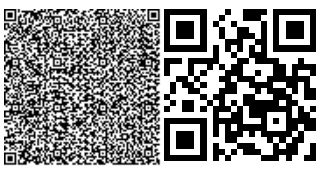
Система отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения.

Система отопления помещении наблюдаются местами повреждение окрасочного и отделочного слоя трубопроводов и радиаторов, загрязнения, других повреждении не наблюдаются.

Физический износ системы отопления согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.66, «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Системы водоснабжения и канализации помещении местами повреждены и изношены, наблюдаются местами неисправность системы, повреждения отдельных приборов, смесителей, повреждение трапов, повреждение отдельных пластиковых труб, следы ремонтов, местами протечки системы канализации. Сантехнические приборы местами повреждены, местами изношены. В целом система водоснабжения и канализации частично находится в неудовлетворительном состоянии.

Физический износ системы водоснабжения и канализации согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.67, 68, «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 45%.



Система электроснабжения помещении наблюдаются неисправность системы, проводки, щитков приборов, отсутствие части приборов, оголение проводов, следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков) повреждения, оголение и провисание электрических проводов. Повреждение включателей и розеток, электроснабжение в указанных помещениях находится в неудовлетворительном состоянии.

Физический износ системы электроснабжения согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.69, «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 61%.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Объект, подлежащий капитальному ремонту, расположен по адресу: город Актобе.

6.2 Проектные решения

- ремонт штукатурки и отделочного слоя стен помещении;
- ремонт и замена отделочного слоя потолка;
- ремонт и замена полов;
- ремонт оконных блоков;
- замена дверных блоков;
- ремонт местами отделочного слоя отопления;
- ремонт и замена местами системы водопровода и канализации;
- ремонт и замена системы электроснабжения.

6.3 Организация строительства

Нормативная продолжительность строительства определена расчетным методом, согласно: СН РК 1.03-01-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I»; СН РК 1.03-02-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II»; СП РК 1.03-101-2013; СП РК 1.03-102-2014 и принимается 1 месяц.

Начало строительства планируется в третьем квартале 2021 года;

Технические показатели:

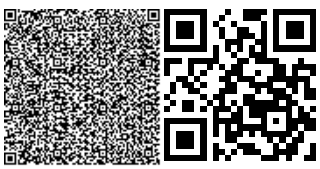
нормативная продолжительность строительства – 1 месяц.

6.4 Сметная документация

Территориальный район 04.

При составлении сметной документации применена ресурсная сметно-нормативная база РСНБ РК 2015, введенная в действие с 1 июля 2015года (программный комплекс АВС-4 версия 2021.4

Перечень сметных нормативов, принятых для составления смет на строительство объекта: Методика определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан Приложение 1к приказу Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 11.12 2019 года №205-нқ. Сборники



элементных сметных норм расхода ресурсов ЭСН РК 8.04-01-2015 (2018): Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы ЭСН РК 8.04-01-2015 (2018); Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы ЭСН РК 8.04.02-2015 (2018); Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы ЭСН РК 8.05-01-2015 (2018); Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2015 (2018); Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2015 (2018); Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2015 (2018); НДЗ РК 8.04-05-2015 (2018) Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений НДЗ РК 8.04-06-2015 (2018) Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время. Смета составлена по рабочему проекту, в текущих ценах по состоянию на 01.01. 2020.. Накладные расходы - Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (ресурсный метод) согласно Приложения 2 к приказу Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 14.11 2017 года №249-нқ Сметная прибыль – 8%

Временные здания и сооружения в размере – 0,9%. Затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время в размере – 0,7%.

Резерв средств заказчика на непредвиденные работы и затраты в размере 2%;

Налог на добавленную стоимость – 12%

Объемы работ определены по ведомостям объемов работ составленных по утвержденным дефектным актам.

Доля казахстанского содержания материалов, изделий и оборудования использованного в рабочем проекте: «Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе» составляет 100 %.

Технико-экономические показатели

Всего по сметному расчету в текущем уровне цен на 2021 г.	3943,02	тыс. тенге
в том числе:		
СМР	2626,04	тыс. тенге
оборудование	270,00	тыс. тенге
прочие	1046,98	тыс. тенге

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы:

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «QazaqSaraptama» в рабочий проект **«Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе»** внесены следующие изменения и дополнения:

Общая часть:

1) Вся документация предоставлена согласно приказа №106НК от 21.04.2016г. пункт 7 МНЭ РК;

2) Предоставлены утвержденные сводный сметный расчет и сметный расчет стоимости строительства;

Сметная документация:

1) Сметная документация выполнена в соответствии с приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан № 135-нк от 16.06.2018 г. "Об утверждении нормативно-технических документов по ценообразованию и сметам», пересчитана в редакции АВС 2021.4 на момент прохождения экспертизы;

2) Электронная версия документов для загрузки в окончательную версию – Вся сметная документация (Сводный, сметный, локальные сметы, исходные данные) представлена в формате PDF, EXCEL и в формате KENML (локальная смета). п. 11 приказа №106-нқ от 21.04.2016 года. локальные сметы EXCEL приложены;

3) Сметная документация приведена в соответствие с откорректированными по замечаниям чертежами и ведомостью объемов работ;

4) Казахстанское содержание предоставлено с расчетом, откорректировано;

5) В сводном расчете приложена смета на ПИР, договор на экспертизу;

6) После корректировки смет согласно замечаниям к технической части, сметная документация проверена на соответствие объемам работ;

7) Временные здания и сооружения откорректировано.

7.2 Оценка принятых решений

Разработка сметной документации **«Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе»** в соответствии с техническим заданием на разработку сметной документации, на основании дефектного акта. По составу представленные материалы приведены в соответствие с требованиями СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

После внесения изменений основные технико-экономические показатели сложились следующим образом:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			Заявл. до эксперт.	Рекомен. к утвержд.
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021 г., в том числе: СМР оборудование прочие из них: ПИР, экспертиза –2021 год	млн. тенге	3,94302 2,62604 0,270 1,04698 0,49825	3,94302 2,62604 0,270 1,04698 0,49825
2	Продолжительность строительства	месяцев	1	1

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта общая сметная стоимость строительства без изменения проектно-сметной базы с пересчетом 4

квартала 2021 года и изменений проектных решений в части технологического оборудования.

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений, рабочий проект **«Капитальный ремонт помещений в здании товарного двора АО «Кедентранссервис» в г. Актобе»** соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021 г.,	3,94302 млн. тенге
	в том числе: СМР	2,62604 млн. тенге
	оборудование	0,270 млн. тенге
	прочие	1,04698 млн. тенге
	из них:	
	ПИР, экспертиза – 2021 год	0,49825 млн. тенге
2	Продолжительность строительства	1 месяц

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована АО «Кедентранссервис» в соответствии с условиями договора №QS-0075 от 05.11.2021 года.

8.3. При предоставлении на утверждение и выдаче разрешения на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

8.4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістерді және толықтыруларды эскеру отырып **«Ақтөбе қаласындағы «Кедентранссервис» АҚ қойма ғимаратындағы үй-жайларды күрделі жөндеу»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі технико-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіпте бекітілуге ұсынылады:

1	2021 жылғы ағымдағы, бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	3,94302 млн. тенге
	оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары	2,62604 млн. тенге
	құрал-жабдықтар	0,270 млн. тенге
	өзге шығындар	1,04698 млн. тенге
	оның ішінде:	
	ЖІЖ, сараптама-2021 жыл	0,49825 млн. тенге
2	Құрылыстың ұзақтығы	1 ай

8.2. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 05.11.2021 жылғы № QS-0075 шартының талаптарына сәйкес «Кедентранссервис» АҚ кепілдік береді.

8.3. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

8.4. Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.

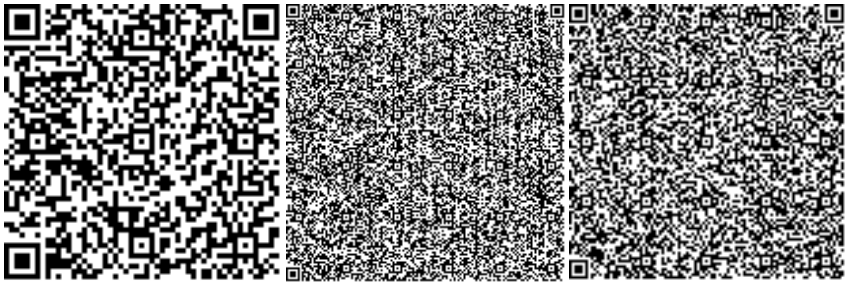
Сарапшылар тобының жетекшісі Юлдашев И.Е.

Сарапшы Юлдашев И.Е.

Акмурзина З.Г.

Директор

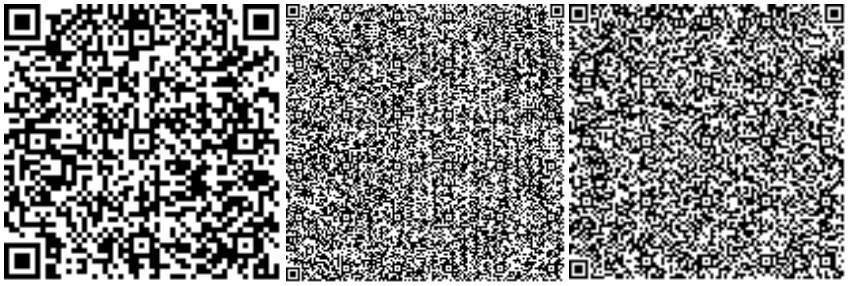
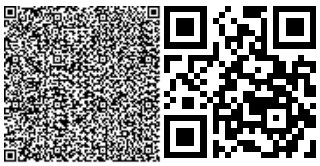
ТОО «QazaqSaraptama»



Юлдашев И.Е.

Эксперт

ТОО «QazaqSaraptama»



Ссылка на окончательную редакцию ПСД