«Алматы облысы Талдықорған қаласындағы М.Төлебаев көшесі №86 мекен-жайында орналасқан жылжымайтын мүлікті күрделі жөндеу**«** жұмыс жобасы бойынша

31.01.2022 ж. № VE-0001/22
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
««Даму» Кәсіпкерлікті дамыту қоры» АҚ Алматы облысы бойынша аймақтық филиалы,
Талдықорған қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Каз Энерго Сервис Строй» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

ТОО
VIP
EXPERTIZA

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Алматы облысы Талдықорған қаласындағы М.Төлебаев көшесі №86 мекен-жайында орналасқан жылжымайтын мүлікті күрделі жөндеу» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «VIP Expertiza» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

«VIP Expertiza» жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ТОО
VIP
EXPERTIZA

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ VE-0001/22 от 31.01.2022 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт недвижимого имущества, расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган,Алматинской области**»**

ЗАКАЗЧИК:
АО "Фонд развития предпринимательства "Даму"
по Алматинской области
город Талдыкорган

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Каз Энерго Сервис Строй»
город Нур-Султан

ТОО
VIP
EXPERTIZA

город Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Капитальный ремонт недвижимого имущества, расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган,Алматинской области»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью **«VIP Expertiza»**.

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения товарищества с ограниченной ответственностью «VIP Expertiza».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт недвижимого имущества, расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган, Алматинской области.»

Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором №VE-0019 от 22 декабря 2021 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта между ТОО «VIP Expertiza» и АО "Фонд развития предпринимательства "Даму" по Алматинской области.

2. ЗАКАЗЧИК: АО "Фонд развития предпринимательства "Даму" по Алматинской области.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК Товарищество с ограниченной ответственностью «Каз Энерго Сервис Строй» (государственная лицензия на проектную деятельность № 18020508 от 9 ноября 2018 года, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны, II категории), г. Нур-Султан.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: собственные средства заказчика.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

техническая спецификация от 02 июня 2021 года, утвержденное заказчиком;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0420 га, кадастровый номер 03-268-032-283 запись о выдаче акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования от 12.12.2013 года № 1359;

заявление о проведении комплексной вневедомственной экспертизы проекта и источнике финансирования от 02.12.2021 года № 43-01-43/3490;

дефектный акт от 2022 года, утвержденный заказчиком;

техническое заключение о состоянии здания (сооружения), выполненное от 15 апреля 2021 года №010/2021 ТОО «B.M.G.-Құрылыс» (свидетельство об аккредитации от 14 июня 2021 года №00119 (аттестат эксперт Омирбеков Токтабай №KZ94VJE00057772 от 28 сентября 2020 года, выданный ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан»));

сведения о собственнике №002035601973 от 08.01.2014 года;

технический паспорт от 24.07.2007 года (кадастровый номер 03:218:032:283);

Письма:

письмо заказчика от 02.12.2021 года № 43-01-43/3490 о сроках начала строительно-монтажных работ;

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1. Паспорт проекта
Том 2. Общая пояснительная записка
Том 3.1. Архитектурно-строительные решения
Том 3.2. Водоснабжение и канализация
Том 4. Проект организации строительства-ПОС
Том 5.Сметная документация.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Настоящим рабочим проектом предусмотрено капитальный ремонт недвижимого имущества, расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган, Алматинской области.

5.5 Существующее положение

Обследуемый объект - Капитальный ремонт недвижимого имущества, АО «Фонд развития

ТОО
VIP
EXPERTIZA

предпринимательства «ДАМУ» расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган, Алматинской области.

Год начала строительства – 2007 год.

Конструктивные решения

уровень ответственности – II;

степень огнестойкости – II;

категория зданий по взрывопожарной и пожарной опасности - В1;

класс функциональной пожарной опасности здания - Ф.4.1.

Конструктивная схема здания – здание двухэтажное, с размерами в плане в осях 15,0х17,5 м. Высота этажа до перекрытия - 2,8 м. Здание с продольными и поперечными несущими стенами из обожженого кирпича толщиной 380 мм и сборные железобетонные многопустотные плиты перекрытия. Для связи между этажами предусмотрены лестничные клетки.

Дефектный акт

В результате обследования недвижимого имущества, АО «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ» были выявлены следующие дефекты, несоответствие технического состояния конструктивных элементов, стен и инженерных систем:

- демонтаж и монтаж кирпичной кладки санузла;
- демонтаж и монтаж напольного покрытия из кафеля;
- очистка стен от старой шпатлевки и выравнивание сухими смесями;
- демонтаж и монтаж панелей подвесного потолка типа "Армстрон" h=2,8м;
- демонтаж брусчатки вокруг здания и монтаж отмостки.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Участок объекта - Капитальный ремонт недвижимого имущества, АО «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ» расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган, Алматинской области.

Природно-климатические условия участка строительства:

- Климатический район строительства - IIIВ (СП РК 2.04-01-2017).
- Нормативная снеговая нагрузка -100 кгс/м2 (НТП РК 01-01-3.1(4.1)-2017).
- Нормативный напор ветра - 38 кгс/м2 (НТП РК 01-01-3.1(4.1)-2017).
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 – минус 30°С (СП РК 2.04-01-2017).
- Сейсмичность района – 8 баллов. (СП РК 2.03-30-2017г).
- Сейсмичность площадки (при II категории грунтов по сейсмическим свойствам, (СП РК 2.03-30-2017) – 8 баллов.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Конструктивные решения

Фундаменты - фундаментные блоки типа ФБС, монолит;

Перекрытие - железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм;

Наружные и внутренние стены - из жженого кирпича толщиной 510, 640 мм;

Перегородки - из жженого кирпича толщиной 120 мм;

Лестницы - сборно-железобетонные;

Перемычки - сборно-железобетонные;

Крыша - чердачная, двухскатная;

Кровля - из металлочерепица;

Двери - глухие деревянные внутренние, стальные наружные;

Окна - оконные блоки на ПВХ профиле с двухкамерным стеклопакетом;

Полы - керамические, рулонные материалы;

Данным проектом предусматривается замена грунта на гравийный балласт.

Демонтаж всех ненесущих перегородок 1-го этажа с устройством новых перегородок с фундаментом по уплотненному грунту с добавлением щебня.

Замена покрытия пола 1-го и 2-го этажей из керамических плиток. Выполнение новой отмостки вокруг здания.

Косметический ремонт стен и потолков, согласно их назначения.

Мероприятия по защите конструкций

Все металлические детали защищены от коррозии в соответствии с СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии».

Стальные конструкции выполнены с антикоррозионной защитой из грунта ГФ – 021 по ГОСТ25129-82.

Противопожарные мероприятия

Выполнены в соответствии с требованиями СП РК 2.02.101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Все конструкции предусмотрены с обеспечением необходимого предела огнестойкости. Для защиты конструкций выполняется огнезащита органической краской (СТ РК 615-2011) с пределом огнестойкости 120 минут.

6.2.5 Инженерное обеспечение, сети и системы

НВК

Рабочий проект капитального ремонта объекта разработан на основании задания на проектирование, архитектурно-планировочного задания, дефектного акта.

Водоснабжение.

Водоснабжение объекта предусматривается от существующего водопровода. В колодце предусмотрена установка счетчика воды. Водопровод прокладывается из полиэтиленовых труб РЕ 100, SDR17 по ГОСТ 18599-2001.

Водопроводный колодец выполняется по ТПР 901-09-11.84 из сборных железобетонных элементов по серии 3.900.1-14 «Изделия железобетонные для круглых колодцев водопровода и канализации». Люк колодца предусмотрен по ГОСТ 3634-99.

Канализация

Сброс стоков от санитарно-технических приборов объекта предусмотрен в существующий канализационный коллектор.

Самотечные канализационные сети предусматриваются из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций (далее ЧС) природного и техногенного характера.

При подготовке разделов использованы следующие основные руководящие и нормативные документы, действующие в Республике Казахстан: Закон «О чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера» (1996 г. с внесенными изменениями и дополнениями от 9 февраля 2009 года), определяющий меры по защите населения, окружающей природной среды и объектов хозяйствования в случае чрезвычайных ситуаций.

Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02.05-2009 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», постановления Правительства Республики Казахстан от 16 января 2009 года № 14 «Об утверждении Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности».

На территории строительства отсутствуют взрывоопасные объекты

6.5 Организация строительства

Нормативная продолжительность строительства определена в соответствии с СП РК 1.03-102-2014 Часть II Таблица Б.5.1.1 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Начало строительства - июль 2022 год, согласно письму от 02 декабря 2021 года № 43-01-43/3490

Срок продолжительности строительства – 4 месяца.

Норма задела в строительстве:

2022 год – 100%;

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ с внесением изменений и дополнений приказом от 30 июля 2020 года № 110- нқ.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов за счет государственных инвестиций в строительстве и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в редакция 2021.4.1 в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ремонтно-строительные и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015). Изменения и дополнения Выпуск 23;

сборники укрупненных показателей стоимости зданий и сооружений (УСН РК 8.02-04-2020). Изменения и дополнения Выпуск 21;

сборник сметных тарифных ставок в строительстве (СТС РК 8.04-07-2020). Изменения и дополнения Выпуск 21;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов (СЦЭМ РК 8.04-11-2020) Выпуск 23;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции (ССЦ РК 8.04-08-2021). Выпуск 5;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства (ССЦ РК 8.04-09-2021). Выпуск 3;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства (СЦПГ РК 8.04-12-2021). Выпуск 1;

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы определенны в соответствии с Государственным нормативом по определению величины накладных расходов в строительстве (приложение 2 к приказу Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 июля 2020 года № 110-нқ).

сметная прибыль в размере 8% от суммы прямых затрат и накладных расходов (приложение 2 к приказу Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 июля 2020 года № 110-нқ).

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85 приложения 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

затраты на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015);

дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ РК 8.04-06-2015) Выпуск 22.

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 2021 года с учетом норм задела объема инвестиций текущего и прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 25 августа 2020 года № 29 с учетом МРП 2022 года – 3063.

Налог на добавленную стоимость принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «VIP Expertiza» в рабочий проект «Капитальный ремонт недвижимого имущества, расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган, Алматинской области.» внесены следующие изменения и дополнения:

Конструктивная часть

1. Проектом предусмотрены мероприятия по повышению сейсмостойкости конструкций перегородок в соответствии с п. 9.4, СП РК 2.03-30-2017*.

Сметная документация

2. Предоставлен расчет продолжительности строительства.
3. Предоставлена сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования по форме 7.
4. Предоставлена сводная ведомость потребности материалов и оборудования в целом по объекту с указанием доли казахстанского содержания, утвержденная заказчиком согласно приложения «К» СН РК 1.02-03-2011.
5. Объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с проектными решениями.
6. Расценки в локальных сметах приведены в соответствие с действующей сметно-нормативной базой.

7.2 Оценка принятых решений

На основании приказа №517 от 20 декабря 2016 года Министерства национальной экономики Республики Казахстан, о внесении изменений в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен II (нормального) уровня ответственности, не относящиеся к технически сложным.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозаменяющие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации. В рабочем проекте учтены современные конструктивные требования по качеству и рациональности проектных решений.

Принятые проектные решения, с учётом внесённых изменений по п. 7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной и экологической безопасности, функциональному назначению объекта.

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

Таблица

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов	млн. тенге	20,978	14,649
	в том числе:			
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	16,936	11,522
	оборудование	млн. тенге	-	-
	прочие	млн. тенге	4,042	3,127
в том числе сметная стоимость строительства по годам				
1.1	2021 год (стоимость ПИР, экспертизы)	мес.		1,182
1.2	2022 год СМР	мес.		13,467
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	4,0	4,0

Примечание:

В результате экспертизы рабочего проекта общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов снижена на 6,329 млн. тенге.

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт недвижимого имущества, расположенного по ул. М.Толебаева, №86 в г.Талдыкорган, Алматинской области.» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства
в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов - 14,649 млн. тенге;
в том числе:
строительно-монтажные работы - 11,522 млн. тенге;
прочие - 3,127 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства - 4,0 мес.

Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых

гарантирована АО "Фонд развития предпринимательства "Даму" по Алматинской области в соответствии с условиями договора №VE-0019 от 22 декабря 2021 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы.

8.2. Настоящее экспертное заключение является основанием для утверждения рассмотренной проектно-сметной документации, согласно ст. 64-1 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

8.3. Заказчик при приёмке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

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

8.5. Заказчику до начала строительно – монтажных работ получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа, по экологической оценке, деятельности проектируемого проекта строительства.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Алматы облысы Талдықорған қаласындағы М.Төлебаев көшесі №86 мекен-жайда орналасқан жылжымайтын мүлікті күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

құрылыстың жалпы сметалық құны

2021-2022 жылдардағы ағымдағы және болжамды бағаларда - 14,649 млн. теңге;

оның ішінде:

құрылыс-монтаж жұмыстары	- 11,522 млн. теңге;
өзгелері	- 3,127 млн. теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 4,0 мес.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 22 желтоқсандағы №VE-0019 ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізуге арналған келісімшарттың талаптарына ««Даму» Кәсіпкерлікті дамыту қоры» АҚ Алматы облысы бойынша аймақтық филиалы сәйкес кепілдік береді.

8.3. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242 Заңның 64-1 бабына сәйкес осы сараптамалық қорытынды қаралған жобалау-сметалық құжаттаманы бекіту үшін негіз болып табылады.

8.4. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

8.5. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

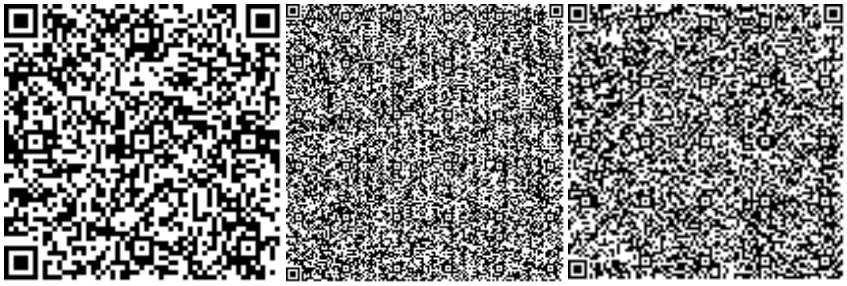
8.6. Тапсырыс берушіге құрылыс – монтаждау жұмыстары басталғанға дейін жобаланып отырған құрылыс жобасының қызметін экологиялық бағалау жөніндегі уәкілетті органның экологиялық рұқсат беру құжаттарын алуға.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Шойымбекова А.С.

Директор

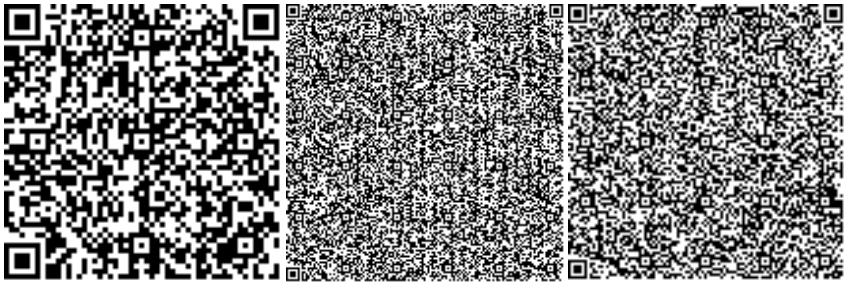
ТОО «VIP Expertiza»



Жумагулова С.К.

Эксперт

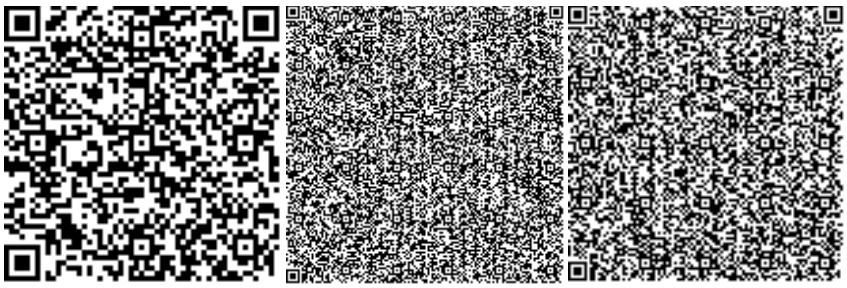
ТОО «VIP Expertiza»



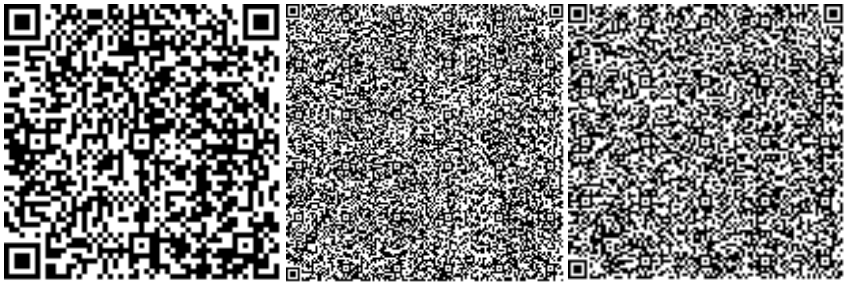
Сулейменова А.Т.

Эксперт

ТОО «VIP Expertiza»



Кабыкенова А.А.

Эксперт

ТОО «VIP Expertiza»