«Қызылорда облысы, Қармақшы ауданы, Жосалы кенті Сегізов көшесінде орналасқан 18 пәтерлі №22 тұрғын үйді жаңғырту.**»**
жұмыс жобасы бойынша

13.06.2022 ж. № ПЭК-0047/22

о ң

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Туған ел келбеті» ЖШС-гі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«NSI PROJECT» ЖШС
Қызылорда қаласы

Қызылорда қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қызылорда облысы, Қармақшы ауданы, Жосалы кенті Сегізов көшесінде орналасқан 18 пәтерлі №22 тұрғын үйді жаңғырту» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «ПрофЭксперт и К» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

положительное

№ ПЭК-0047/22 от 13.06.2022 г.

по рабочему проекту

«Модернизация 18 квартирного жилого дома №22 расположенного на улице Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района, Кызылординской области.**»**

ЗАКАЗЧИК:

ТОО «Туған ел келбеті»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО «NSI PROJECT»

г. Кызылорда

г. Кызылорда

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий **«Модернизация 18 квартирного жилого дома №22 расположенного на улице Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района, Кызылординской области»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «ПрофЭксперт и К».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Модернизация 18 квартирного жилого дома №22 расположенного на улице Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района, Кызылординской области»** настоящее экспертное заключение выполнено, в соответствии с трехсторонним договором от 08 июня 2022 года №ПЭК-0054 между товариществом с ограниченной ответственностью «ПрофЭксперт и К», заказчиком ТОО «Туған ел келбеті» и плательщиком ТОО «NSI PROJECT».

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Туған ел келбеті».

3.ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «NSI PROJECT» (ГСЛ №09388 от 21 декабря 2020 года, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан», II-категория), г. Нур-Султан.

4.ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 06 июня 2022 года, утвержденное ТОО «Туған ел келбеті»;

дефектный акт 02 июня 2022 года на ремонтные работы, утвержденный ТОО «Туған ел келбеті»;

экспертное заключение о техническом состоянии здания жилого дома №22, находящегося по адресу: ул. Сегизова от 02 июня 2022 года №53, выполненное ТОО «Баспана Кызылорда» (свидетельство об аккредитации №KZ20VWC00002660 от 19 августа 2020 года; аттестат эксперта №KZ15VJE00027281 от 08 июня 2012 года Стамшаев Кадрия);

письменный опрос собственников квартир, проживающих по ул. Сегизова в поселке Жосалы №22;

ведомость объемов работ, согласованная заказчиком;

технический паспорт (Ф-2) жилого дома №22 по Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района.

Письма:

ТОО «Туған ел келбеті»:

от 08 июня 2022 года №24 об источнике финансирования и сроках начала строительства.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том I. Книга 1 Общая пояснительная

Книга 2 Паспорт проекта

Том II.

Альбом 1 Архитектурно-строительная часть

Альбом 2 Электротехнические решения

Альбом 3 Слаботочные сети

Том III. Книга 1 Сметная документация

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Обеспечение комфортных условий проживания населения и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры.

5.4 Существующее состояние

Здание жилого дома - прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 12.0 х 48,0 м. Здание 2 этажное, с продольными несущими стенами. Высота этажа – 2,7 м. Наружные стены здания кирпичные. Капитальному ремонту подвергаются подъезды, входная часть и кровля жилого дома согласно заданию на проектирование.

Год постройки – 1987.

Согласно задания на проектирование выполнено обследование частей здания общего пользования: крыша и фасады.

По данным технического заключения о состоянии здания, основные несущие и ограждающие конструкции основного здания находятся в удовлетворительном состоянии (предоставлены фотографические снимки поврежденных конструктивных элементов и инженерного обеспечения):

По подъездам:

оконные блоки – деревянные, переплеты рассохлись, поражены гнилью и жучком, части приборов, а также стекла отсутствует, расшатаны;

наружные входные подъездные дверные блоки металлические – коррозия дверных коробок и полотен, перекошены, искривлены;

полы – бетонные и плиточные (лестничная клетка) – массовое разрушение покрытия;

внутренние отделочные работы: массовое отслоение штукатурного слоя, под лестницей – отслоение и отпадение штукатурки, высолы, следы увлажнения;

цоколь – мелкие повреждения, трещины и выбоины;

отмостка – практически отсутствует и не может выполнять свою функцию;

наружные отделочные работы: трещины и выветривания растворов из стыков, загрязнение и выцветание наружной отделки;

козырьки, балконные плиты – железобетонные, увлажнение на нижней плоскости парапетной плиты и на участке примыкающей к стене;

По крыше:

кровля – из асбестоцементных листов, массовое разрушение кровли, отколы, трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке. Имеется прогиб отдельных стропил. Обрешетки поражены гнилью, рассохлись, растресканы;

карнизная плита – железобетонная, увлажнения на нижней плоскости парапетной плиты и на участке стены;

вентиляционная шахта – кирпичная, сквозные трещины, массовые разрушения стены;

люки на кровле металлические – коррозия дверных полотен и коробок, перекошены; стремянки отсутствуют.

Инженерное обеспечение, сети и системы:

Вентиляция естественная, отпадение штукатурки и кладки кирпича вентиляционной шахты.

Отопление – печное, на твердом топливе, состояние удовлетворительное.

Электроснабжение – централизованное.

Водоснабжение и канализация – централизованное, состояние удовлетворительное.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Жилой дом №22 расположен по ул. Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района Кызылординской области.

Природно-климатические условия района строительства:
климатический район – IVг (СНиП РК 2.04-01-2010);
годовое количество осадков – 129 мм;
средняя температура наружного воздуха:
- наиболее холодной пятидневки – минус 24ºС (СН РК 2.04-21-2004*);
- наиболее холодных суток – минус 30ºС (СНиП РК 2.04-01-2010);
сейсмичность района – не сейсмический;
район по весу снегового покрова – I (S0 = 50 кг /м2, СНиП 2.01.07-85*);
район по скоростному напору ветра – III (Wo= 38 кг/м2, СНиП 2.01.07-85*).

6.2 Проектные решения

Согласно задания на проектирование предусмотрены следующие виды работ:

1. общестроительные работы;
2. инженерное обеспечение.

6.2.1 Строительное решение

Внутренние работы:

замена: деревянного оконного блока на металлопластиковые; наружного деревянного входного дверного блока на металлический с устройством с кодового замка;

выполнение покрытия из керамических плиток на лестничных площадках;

цементная стяжка толщ. 20мм покрытия полов лестничной клетки подъезда;

внутренние отделочные работы: ремонт штукатурки стен и откосов дверных и оконных проемов на площади с последующей водоэмульсионной покраской;

замена дверей входа в техподполье;

затирка потолка с последующей водоэмульсионной окраской и масляная окраска стен высотой 150мм покраска ограждения и лестничных маршей.

устройство металлического ограждения лестничной площадки для защиты от окна;

частичное заполнение швов цементным раствором между плитами перекрытиями в подъезде.

По крыше:

замена асбестоцементных листов на профнастил с устройством карниза с обшивкой;

замена обшивки фронтона из деревянных реек толщ.30мм на профилированный лист 0,7мм;

полная замена деревянных конструкций крыши;

устройство новой ходовой доски на чердаке;

полная замена слуховых окон кровли;

частичная 10% цементная стяжка толщ. 15мм чердака ;

установка металлопластиковой водосточной системы кровли.

Наружные работы:

цементная стяжка толщ. 20мм существующего бетонного крыльца;

устройство металлического ограждения для существующего бетонного крыльца;

устройство металлического козырька у входа в подъезды;

устройство металлического ограждения крыльца;

масляная покраска металлического ограждения крыльца и козырька;

цементно - песчаная штукатурка 15мм цоколя здания;

покраска цементным молоком цоколя;

устройство бетонной отмостки шириной 0,8м;

крепление кирпичной стены лоджий к несущей стены здания;

частичная замена кирпичной кладки парапета кровли и лоджия из кирпича СОРПо-М125/F35/2,0 ГОСТ 379-2015.

6.2.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Электротехнические решения

Проектом предусмотрена замена существующего ВРУ-0,4кВ пришедшее в полную негодность на новое ВРУ1-22-55УХЛ4, а также этажных щитков на ЩЭ3201УХЛ4.

Заменить распределительный кабель от вводно-распределительного шкафа до квартирных щитков АВВГ 3х6+1х4мм2 на АПВ 4(1х25мм2). Магистральные линии до протяжных коробов провести кабелем АПВ 4(1х35мм2) Освещение фасадов осуществлетяс светильниками типа РКУ-250. Для освещения лестничних клеток применено энергосберегающее оборудование, применены плафоновые светодиодные светильники серии «Вега» с кратковременным включением освещения с помощью датчиков движения. В рабочем режиме потребление энергии-9Вт а в дежурном режиме-2Вт, антивандального исполнения, освещенность составляет 900ЛК. Освещение входного тамбура с помощью потолочных светодиодных светильников с датчиками движения для ЖКХ типа СДП 8С потребление энергии 8 Вт, освещение помещении техподполья светильниками типа НСП03-60. Учет электроэнергии общедомовых потребителей предусмотрен счетчиком установленным на ВРУ, поквартирный учет электроэнергии счетчиками установленными на этажных щитках ЩЭ3201УХЛ4.

Слаботочные сети и устройства

Многоквартирный домофон Vizit

Основными функциональными возможностями аудио-домофонов являются:

вызов от входной двери нужного вам абонента;

ведение переговоров с посетителем;

дистанционное открывание замка на входной двери;

открывание замка с помощью электронных ключей или с помощью цифрового кода.

Дистанционно управляемый замок обеспечивает фиксацию двери в закрытом положении и открывание замка по команде от абонента, от электронного ключа или цифрового кода. Доводчик производит закрывание двери до срабатывания замка после прохода каждого посетителя. Конструктивно домофоны и видеодомофоны состоят из следующих элементов:

антивандального блока вызова;

абонентского устройства: трубка - для аудиодомофона;

процессора;

блока питания.

6.3 Оценка воздействия на окружающую среду

Объект строительства относится к 4 категории, на «ОВОС» в упрощенном виде экологическая экспертиза не проводится.

6.4 Организация строительства

Нормативная продолжительность строительства определена, согласно СП РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II и продолжительность строительства принята 3 месяца, в том числе подготовительный период.

Начало строительство июль месяц 2022 года, согласно письму заказчика от 08 июня 2022 года №24.

6.5 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 Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 30 июля 2020 года № 110-нқ, и от 27 июля 2021 года № 110-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов и/или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2022.2.) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2022 года.

При составлении смет использовано:

ЭСН РК 8.04-01-2022. «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы»;

ЭСН РК 8.04-02-2022. «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтаж оборудования»;

ССЦ РК 8.04-08-2021 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции». (2022 год);

СЦЭМ РК 8.04-11-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов». (2022 год);

СТС РК 8.04-07-2020 «Сборник сметных тарифных ставок в строительстве»;

СЦПГ РК 8.04-11-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства (2022 год).

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 16, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 72, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015;

затраты на дополнительную оплату труда в зонах экологического бедствия 30% от заработной платы (РСНБ РК2015(2018), Закон Республики Казахстан от 30 июня 1992 года № 1468-XII «О социальной защите граждан, пострадавших вследствие экологического бедствия в Приаралье»).

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 г с учетом МРП года строительства, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 4 мая 2020 года № 9.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям товарищества с ограниченной ответственностью «ПрофЭксперт и К» в рабочий проект **«Модернизация 18 квартирного жилого дома №22 расположенного на улице Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района, Кызылординской области»** внесены следующие изменения и дополнения:

По архитектурно-строительной части

7.2.1 Откорректированы нумерация и наименования листов в ведомости рабочих чертежей основного комплекта и наименование объекта в основной надписи листа АС-2.

7.2.2 Пересмотрены и откорректированы ссылки на нормативы и типовые серии.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с п. 8 раздела 1 приказа Министерства 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 технически несложный II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект **«Модернизация 18 квартирного жилого дома №22 расположенного на улице Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района, Кызылординской области»** разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными и нормативными требованиями.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» и СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий».

Материалы и оборудование, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Таблица №1

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели	
			постпроектные	постэкспертные
1	Этажность здания	эт	2	2
	Площадь застройки	$м^2$	628,8	628,8
	Общая площадь здания	$м^2$	863,6	863,6
	Объем здания	$м^3$	4716	4716
2	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, в том числе	млн.тенге	33,098	32,213
	СМР		23,634	23,797
	Оборудование		0,276	0,276
	Прочие затраты		9,188	8,140
3	Продолжительность строительства	мес.	3	3

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Модернизация 18 квартирного жилого дома №22 расположенного на улице Сегизова в поселке Жосалы, Кармакшинского района, Кызылординской области»** соответствуют требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико – экономическими показателями.

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, в том числе	-	32,213
СМР, млн. тенге	-	23,797
Оборудование, мн. тенге		0,276
Прочие затраты, млн. тенге	-	8,140
Продолжительность строительства, мес.	-	3

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Туған ел келбеті», в соответствии с условиями договора от 08 июня 2022 года №ПЭК-0054.

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып **«Қызылорда облысы, Қармақшы ауданы, Жосалы кенті Сегізов көшесінде орналасқан 18 пәтерлі №22 тұрғын үйді жаңғырту»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен төмендегі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз.

2022 жылдың ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде	-	32,213
Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн. теңге	-	23,797
Құрал-жабдықтар, млн.теңге		0,276
Өзге де шығындар, млн. теңге	-	8,140
Құрылыстың ұзақтығы, ай	-	3

8.2.Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2022 жылғы 08 маусымдағы №ПЭК-0054 шартының талаптарына сәйкес «Туған ел келбеті» ЖШС-сі кепілдік береді.

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

Ссылка на окончательную редакцию документации

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код).

Сарсенбаева А.Т.

Директор

ТОО «ПрофЭксперт и К»

Көбекбай Н.К.

Эксперт

ТОО «ПрофЭксперт и К»

Уйкасбаев О.

Эксперт

ТОО «ПрофЭксперт и К»

Тарбаков А.М.

Эксперт

ТОО «ПрофЭксперт и К»