«Қызылорда облысы Шиелі ауданы ГРП-2 көшесі No30 А бойынша Шиелі кентінде орналасқан әкімшілік ғимаратты күрделі жөндеу**»** жұмыс жобасы бойынша

31.08.2021 ж. № Э2016-0009/21

оң

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Шиелі ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» коммуналдық мемлекеттік мекемесі

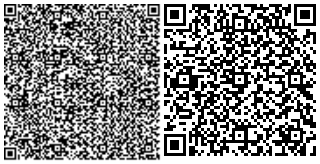
БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Zere Group Construction» ЖШС
Қызылорда қаласы

Қызылорда қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қызылорда облысы Шиелі ауданы ГРП-2 көшесі No30 А бойынша Шиелі кентінде орналасқан әкімшілік ғимаратты күрделі жөндеу» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «Экспертиза-2016» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

«Экспертиза-2016» жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

положительное

№ Э2016-0009/21 от 31.08.2021 г.

по рабочему проекту

«Капитальный ремонт административного здания, расположенного по адресу поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области**»**

ЗАКАЗЧИК:

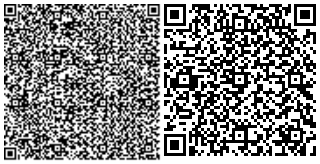
КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО «Zere Group Construction»

г. Кызылорда

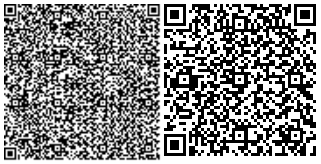
г. Кызылорда



ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Капитальный ремонт административного здания, расположенного по адресу поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «Экспертиза-2016».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения товарищества с ограниченной ответственностью «Экспертиза-2016».



1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт административного здания, расположенного по адресу поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области»** настоящее экспертное заключение выполнено, в соответствии с трехсторонним договором от 29 июня 2021 года №50 между товариществом с ограниченной ответственностью «Экспертиза-2016» и заказчиком КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района».

2. ЗАКАЗЧИК: КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Zere Group Construction» (ГСЛ №15005254 от 18 марта 2015 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области, III-категория), г.Кызылорда.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 27 апреля 2021 года, утвержденное КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»;

постановление акимата Шиелийского района от 19 марта 2021 года №258 «О районном бюджете на 2021-2023 годы»;

акт на право частной собственности на земельный участок от 27 декабря 2012 года с кадастровым номером 10-154-011-665 для обслуживания здания;

дефектный акт от 26 апреля 2021 года на ремонтные работы, утвержденный КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»;

эскизный проект согласованный КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»;

экспертное заключение от 12 августа 2021 года №45-21-ТО обследования с оценкой текущего технического состояния строительных конструкций здания расположенного по адресу: ул ГРП-2 №30 А, в мкр. Кокшокы, п. Шиели, Шиелийского района Кызылординской области, выполненное ТОО «КайсарСтройЭксперт» (свидетельство об аккредитации №KZ15VWC00002071 от 29 апреля 2020 года);

технический паспорт (Ф-2) административного здания по адресу: поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области, выданный Казалинский филиал РГКП «Центр по недвижимости по Кызылординской области» (дата составления паспорта 26 декабря 2018 года).

Письма:

КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»:

от 08 июля 2021 года №05-5/505-2 о сроках начала строительства в сентябре 2021 года и источнике финансирования;

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том I. Книга 1 Общая пояснительная

Книга 2 Паспорт проекта

Книга 3 Проект организации строительства

Том II.

Альбом 1 Архитектурно-строительная часть

Том III. Книга 1 Сметная документация

Том IV. Книга 1 Раздел «Охрана окружающей среды»

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Целью капитального ремонта здания является устранение физического износа, поддержание и улучшение эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей.

5.4 Существующее состояние объекта

Существующее положение объекта принято в соответствии с заключением о техническом обследовании объекта от 12.08.2021 года, ТОО «КайсарСтройЭксперт».

Объект состоит из одного административного здания, в уровне 1 этажное.

В здании не имеется цокольный этаж. На территории объекта расположены здания КПП, Гаража, Котельная, Футбольная площадка, Автостоянка на 3 автомобиля.

На объекте расположены следующие помещения: холл, кабинет столовая, слад, кабинет, санузлы, коридоры, тамбуры, санитарный узел, комната отдыха, душевая. Общая площадь составляет 385,5 м^2. Высота помещений (в чистоте) составляет 2,7...2,8 м.

Фундаменты зданий - из бутобетона, покрытое с декоративными камнями. Стены основного здания - из жженного кирпича, на высоту всего здания с наружной стороны с наружной отделкой - известковая побелка по штукатурке.

Полы в помещениях - из керамических плиток и линолеум.

Двери - деревянные, во входной группе - металлические.

Внутренняя отделка помещений: рядовая штукатурка, эмульсионная краска; в санузлах - керамическая плитка.

Окна металлопластиковые с двойным остеклением. Крыша - чердачная по деревянным стропилам. Кровля из асбестового шифера.

Инженерное оборудование - отопление из природного газа, водопровод холодной воды, канализация, электроосвещение.

Территория-ограждение из пескоблока, асфальтированная.

Пространственная жесткость здания обеспечивается за счет совместной работы наружных и внутренних продольных несущих стен, и стен лестничных клеток.

Анализ конструктивного решения Объекта показал, что оно в целом соответствует принятым проектным типовым решениям и требованиям действующих строительных норм и НД РК.

Результаты визуального и детального инструментального обследования строительных конструкций объекта.

На основе разработанной методики и анализа объемно-планировочного и конструктивного решений в процессе общего и детального инструментального обследования Объекта выполнены работы по экспертному обследованию строительных конструкций с предварительной оценкой их текущего технического состояния с учетом выявленных в строительных конструкциях дефектов, повреждений и отклонений от проекта и норм.

Оценка технического состояния строительных конструкций

Анализ совокупности, характера и параметров дефектов и повреждений, выявленных в процессе выполнения экспертных работ позволил оценить техническое

состояние строительных конструкций Объекта как удовлетворительное. и пригодное к дальнейшей эксплуатации при условии выполнения капитального ремонта, проводимого в целях восстановления эксплуатационной пригодности стен здания.

Фактическое техническое состояние строительных конструкций объекта предварительно оценено следующим образом (по видам конструкций).

Рекомендации по обеспечению эксплуатационной пригодности строительных конструкций

Рекомендации по ремонту отделочного покрытия стен

Поврежденные участки штукатурки удалить. После очистки, удаления пыли и увлажнения нанести новый слой раствора того же состава, что и старая штукатурка, с пригонкой к старому слою.

Рекомендации по замене асбестового листов

Замена листов из асбестового листа на навороченную листов из металлочерепицы.

Рекомендации по замене полов плиток в помещений санузла

Разрушение отдельных плиток, мелкие сколы и трещины пола помещения санузла нужно Частичная замена покрытия с добавлением плиток местами.

Общие рекомендации по ремонту и дальнейшей эксплуатации Объекта

Для дальнейшей нормальной эксплуатации строительных конструкций Объекта необходимо строго соблюдать следующие правила:

• своевременно выполнять ремонтно-восстановительные работы;

• предохранять конструкции от разрушающего воздействия воды, попеременного увлажнения и высыхания, замораживания и оттаивания;

• не допускать в процессе эксплуатации конструкций любые изменения конструктивной схемы несущего каркаса и отдельных конструкций и их сопряжений без согласования со специализированными организациями;

• не допускать перегрузки конструкций установкой, подвешиванием и креплением к ним технологических коммуникаций;

• предохранять конструкции от ударов и других механических воздействий при передвижке и производстве ремонтно-строительных работ, транспортировке, разгрузке и складировании материалов;

• не допускать пробивку отверстий, устройство борозд, приварку деталей без согласования с проектной или специализированной организацией.

• при обнаружении силовых трещин, деформаций в конструкциях следует немедленно обращаться в специализированную организацию для проведения обследования и оценки технического состояния; в случае аварийного состояния конструкции следует срочно оградить прилегающую зону и принять меры по установке дополнительных опор и креплений до выполнения работ по усилению или разгрузке (если это возможно) элемента.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Ремонтируемое здание расположено по адресу поселок Шиели по ул. ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области.

Природно-климатические условия района строительства:

годовое количество осадков – 129 мм;

средняя температура наружного воздуха (СП РК 2.04-01-2017):

наиболее холодной пятидневки – минус 24ºС;

наиболее холодных суток – минус 30ºС;

сейсмичность района – 6 баллов (СП РК 2.03-30-2017);

район по весу снегового покрова – I (S_o = 50кг/м², СНиП 2.01.07-85*);

район по скоростному напору ветра – III (W_o= 38кг/м², СНиП 2.01.07-85*);

экологическая характеристика района – зона экологического кризиса (Закон РК «О социальной защите граждан, пострадавших вследствие экологического бедствия в Приаралье» №1468-XII от 30 июня 1992г. с изменениями).

6.2 Проектные решения

Согласно заданию на проектирование предусмотрены следующие виды работ:

1. общестроительные работы.

6.2.1 Общестроительные работы

Административное здание

Общестроительными работами в зданий предусмотрено:

внутренние отделочные работы: стены – улучшенная штукатурка стен, левкас с последующей водоэмульсионной покраской, устройство нового покрытия стен из керамической плитки; потолки – сплошное выравнивание штукатурки потолка сухими смесями, левкас штукатурка потолков, покраска водоэмульсионной окраской потолков; полы – керамогранит, окраска эмалью за 2 раза;

наружная отделка: устройства фасада из металлосайдинга; цоколь - устройства из металлосайдинга;

замена деревянной крыши из пиломатериалов хвойных пород по ГОСТ 8486-86;

замена конструкции кровли из асбестоцементных листов с деревянными конструкциями на металлочерепицу;

замена деревянных оконных блоков, на металлопластиковые индивидуального изготовления с восстановлением отделочного слоя откосов проемов;

устройства водосточной трубы и желоба;

устройства входной группы согласно дефектного акта;

замена внутренних и наружных дверей.

Тренажерный зал-Гараж

Общестроительными работами в зданий предусмотрено:

наружная отделка: устройства фасада из металлосайдинга; цоколь - устройства из металлосайдинга;

устройства автоматических секционных ворот.

КПП

Общестроительными работами в здании предусмотрено:

внутренние отделочные работы: стены – левкас с последующей водоэмульсионной покраской;

наружная отделка: устройства фасада из металлосайдинга; цоколь - устройство из металлосайдинга.

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 сентябрь месяц 2021 года, согласно письму заказчика от 08 июля 2021 года №05-5/505-2.

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 30июля 2020 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 2021.3.1. по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использовано:

ЭСН РК 8.04-01-2015* (новое издание декабрь 2018г с изменениями и дополнениями, январь 2020 года). «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы»;

ЭСН РК 8.05-01-2015 (с изменениями и дополнениями). «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы»;

ССЦ РК 8.04-08-2021 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции». (выпуск 2);

СЦЭМ РК 8.04-11-2020 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов».(2021 год);

СЦПГ РК 8.04-12-2020 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства».(2021 год);

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

перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденный КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района» от 13 октября2020года, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 55 и 60 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, (приказ КДСиЖКХ МИР РК от 14 ноября 2017 года №249-нқ).

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 2021 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 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 **«Капитальный ремонт административного здания, расположенного по адресу поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского 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».

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям товарищества с ограниченной ответственностью «Экспертиза-2016» в рабочий проект **«Капитальный ремонт административного здания, расположенного по адресу поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области»** внесены следующие изменения и дополнения:

По архитектурно-строительной части

По техническому обследованию здания

7.2.1 С учётом СП РК 1.04-101-2012 в Заключении по обследованию, пердставлены:

ПРИЛОЖЕНИЕ Б (обязательное). Техническое задание на выполнение работ по экспертному обследованию и оценке. (Утверждено Заказчиком);

ПРИЛОЖЕНИЕ В (обязательное). Программа экспертного обследования и оценки. (Согласование с Заказчиком).

По представленным чертежам

7.2.2 Принятые проектные решения по адм здания, гараж, КПП расписаны по отдельности и выполнены отдельным альбомом.

7.2.3 Исключены все объемы по демонтажу т.к. указаны в дефектном акте.

По сметной документации

7.2.4 Локальная смета:

откорректированы расценки и объемы после замечаний.

7.2.5 Начало строительства – 4 квартал 2021 года. Продолжительность строительства 3 месяца.

7.2.6 Откорректированы затраты на временные здания и сооружения (1,2%), пир и экспертизу проекта.

Таблица №1

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2021 года, в том числе	млн.тенге	41,692	36,415
	СМР		28,864	25,324
	Прочие затраты		12,828	11,091
2	Продолжительность строительства	мес.	3,0	3,0

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт административного здания, расположенного по адресу поселок Шиели по ул.ГРП-2 №30 А Шиелийского района Кызылординской области»** соответствуют требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико – экономическими показателями.

1. Общая сметная стоимость строительства в текущеми прогнозном уровне цен 2021-2022 гг, в том числе - 36,415
   СМР, млн. тенге - 25,324
   Прочие затраты, млн. тенге - 11,091
2. Продолжительность строительства, мес., - 3,0

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района», в соответствии с условиями договора от 29 июня 2021 года №50.

8.3. При представлении 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.

8.5 Заказчику до начала строительно-монтажных работ необходимо получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа по экологической оценке деятельности на проектируемом объекте строительства, о получении документов официально ***в письменном виде уведомить экспертную организацию*** в соответствии с протоколом совещания Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан и Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан № 03-24-3/250 от 16.07.2021 года.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып **«Қызылорда облысы Шиелі ауданы ГРП-2 көшесі No30 А бойынша Шиелі кентінде орналасқан әкімшілік ғимаратты күрделі жөндеу»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен төмендегі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз.

1	2021-2022 жж ағымдағы және болжамды бағадеңгейіндегі құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде	-	36,415
	Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн.теңге	-	25,324
	Өзге де шығындар, млн. теңге	-	11,091
	Құрылыс ұзақтығы, ай		3,0

8.2.Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 29 мусымдағы №50 шартының талаптарына сәйкес «Шиелі ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» коммуналдық мемлекеттік мекемесі, 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.

8.5 Тапсырыс беруші құрылыс-монтаждау жұмыстары басталғанға дейін жобаланып отырған құрылыс объектісіндегі қызметті экологиялық бағалау жөніндегі уәкілетті органның экологиялық рұқсат беру құжаттарын алуы, құжаттарды алғаны туралы Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі мен Қазақстан Республикасы Экология, Геология және табиғи ресурстар Министрлігі Кеңесінің 16.07.2021 жылғы № 03-24-3/250 хаттамасына сәйкес сараптама ұйымын *жазбаша түрде ресми хабардар етуі қажет*.

Ахметова С.М.

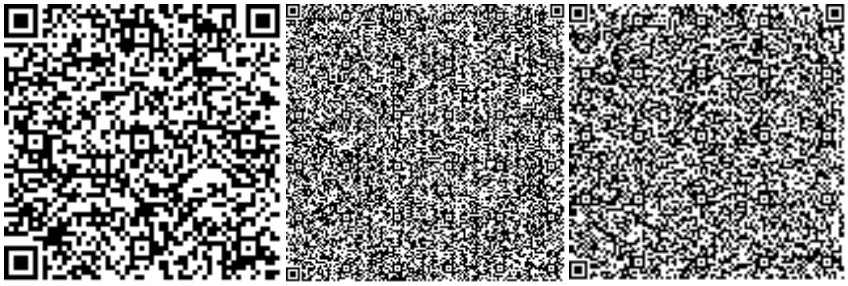
Директор

ТОО «Экспертиза-2016»

Ахметова Г.Ж.

Эксперт

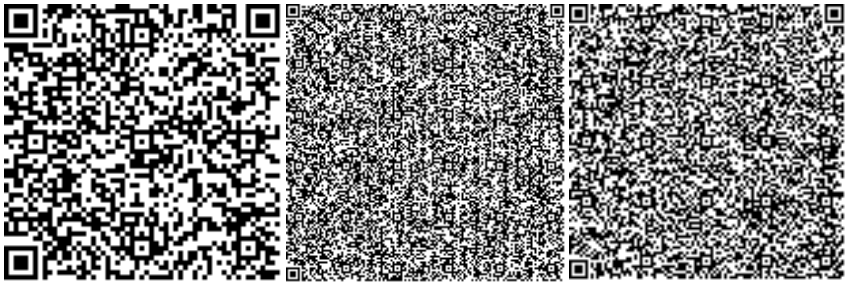
ТОО «Экспертиза-2016»



Умаров Т.К.

Эксперт

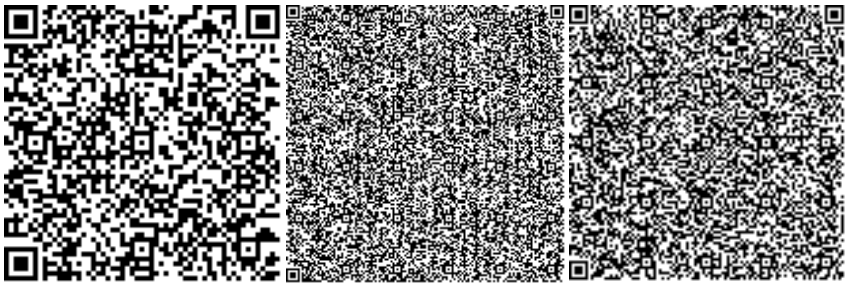
ТОО «Экспертиза-2016»



Намаджанов А.К.

Эксперт

ТОО «Экспертиза-2016»



Ссылка на окончательную редакцию ПСД