ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

«БҚО, Орал қаласы, Әбілқайыр хан даңғылы, 91/3 мекен-жайындағы тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

30.05.2022 ж. № ОЭ-03/00064

ҚОРЫТЫНДЫ
(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
Кожевникова Татьяна Владимировна

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Батыскурылыс» ЖШС

Орал қ.

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

АЛҒЫ СӨЗ

«БҚО, Орал қаласы, Әбілқайыр хан даңғылы, 91/3 мекен-жайындағы тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындысы «Орал Экспертиза» ЖШС-нен берілді.

«Орал Экспертиза»ЖШС рұқсатынсыз осы жиынтық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(Положительное)

№ ОЭ-03/00064 от 30.05.2022 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу пр-т.Абулхаирхана д.91/3, в г. Уральске, ЗКО»

ЗАКАЗЧИК:
Кожевникова Татьяна Владимировна

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Батыскурылыс»

г. Уральск

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее сводное заключение по рабочему проекту **«Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: пр-т Абулхаир хана, д.91/3 в г. Уральске, ЗКО»** выдано ТОО «Орал Экспертиза» г. Уральск.

Данное сводное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Орал Экспертиза»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: пр-т. Абулхаир хана, д.91/3 в г.Уральске, ЗКО» разработан в 2022 году.

Настоящее заключение составлено в соответствии с договором от 20 апреля 2022 года №CNTR-11 между ТОО «Орал экспертиза» и Кожевниковой Татьяной Владимировной.

2. ЗАКАЗЧИК: Кожевникова Татьяна Владимировна.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Батыскурылыс» Лицензия № 16000233 от 12 января 2016 года, категория II, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Западно-Казахстанской области», Акимат Западно-Казахстанской области.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 01 февраля 2022 года, утверждённое заказчиком;

дефектный акт от 01 февраля 2022 года, утвержденный заказчиком;

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости от 02 февраля 1988 года;

техническое заключение по обследованию объекта, выполненное ТОО «Батыскурылыс» от 20 января 2022 года, свидетельство об аккредитации № KZ61VWC00010943 от 28.06.2021 г., аттестат эксперта № KZ25VJE00030690 от 21.09.2017 г.;

акт на право собственности на земельный участок право постоянного землепользования за №0028797, кадастровый №08-130-052-111 от 13 августа 2003года;

письмо заказчика от 24 марта 2022 года об источнике финансирования;

письмо заказчика №4 от 24 марта 2022 года о сроках начала капитального ремонта;

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Альбом 1	01-ОПС	Общая пояснительная записка
Альбом 2	01-АС	Архитектурно-строительные решения
Альбом 3	01-СД	Сметная документация
		Оценка воздействия на окружающую среду

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Данным проектом предусматривается капитальный ремонт кровли жилого дома по пр-т. Абулхаир хана д.91/3 в г.Уральске, ЗКО.

5.4 Существующее положение

Существующее здание жилого дома пятиэтажное, прямоугольной формы с размерами в плане 13,10 х 65,65 м.

Здание построено и введено в эксплуатацию в 1988 году.

Стены здания - кирпичные.

Количество квартир - 60.

Общая площадь здания – 2790,40 м².

Существующая крыша дома – односкатная, стропильная с покрытием из шифера.

Наружные кирпичные стены в удовлетворительном состоянии.

Согласно обследованию технического состояния строительных конструкций здания:

железобетонные конструкции: категория II (работоспособная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций;

деревянные конструкции крыши: категория III (аварийное состояние конструкций): сильная степень повреждений, сопровождающаяся полной потерей несущей способности конструкции при эксплутационных нагрузках. Имеют место разрушение узлов и соединений, искривление элементов по всей длине, прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши;

кровля из асбестоцементных листов: массовые разрушения кровли, большое количество заплат;

Выводы: Здание жилого дома по адресу: ЗКО, г. Уральск, пр. Абулхаир хана, д.91/3 может быть пригодно для дальнейшей эксплуатации при условии проведения капитального ремонта крыши.

Заключение: В соответствии действующим нормативам, для обеспечения прочности, устойчивости, надежности и в целях предотвращения дальнейшего развития выявленных дефектов рекомендуется провести капитальный ремонт крыши жилого дома.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Здание подлежащее капитальному ремонту находиться по адресу: пр. Абулхаир хана, д.91/3, Уральск, ЗКО.

Природно-климатические условия района строительства

климатический район (СП РК 2.04-01-2017) - III В;
район по снеговой нагрузке на грунт (НТП РК 01-01-3.1(4.1) -2017) - IV (sk=1,8кПа);
район по базовой скорости ветра (НТП РК 01-01-3.1(4.1) -2017) - III (qb=0,56 кПа);
расчетная зимняя температура наружного
воздуха обеспеченностью 0,92 (СП РК 2.04-01-2017) - минус 29,6 ºС;
абсолютная минимальная температура воздуха - минус 43ºС;
абсолютный максимум температуры воздуха - + 41,6°С;
нормативная глубина промерзания грунта - 162 см;
господствующие ветры:
в холодный период - юго-восточное направление;
в теплый период - северо-западное направление.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Уровень ответственности здания – II, технически не сложный объект.

Степень огнестойкости здания - II.

Существующее здание жилого дома пятиэтажное прямоугольной формы с размерами в плане 13,10 х 65,65 м.

Год постройки - 1988.

Материал стен – кирпич.

Количество квартир - 60.

Общая площадь здания –2790,40м².

Проектом капитального ремонта кровли здания предусматриваются следующие строительные работы:

-демонтаж односкатной стропильной системы;
-демонтаж покрытия из асбестоцементного шифера по деревянной обрешетке;
-демонтаж металлического ограждения кровли;
-частичный демонтаж утеплителя под устройство кирпичных столбиков;

-демонтаж люка выхода на кровлю;
-частичный демонтаж существующих железобетонных парапетных плит;
-демонтаж водосточных труб;
-демонтаж металлических вентиляционных зонтов;
-устройство покрытия кровли из профнастила НС44-1000-0,7 мм с паропроницаемой гидроизоляционной пленкой «изоспан Д»;
-устройство односкатной стропильной системы (стропила, стойки, подкосы, мауэрлат, кобылки, прогоны, обрешетка);
-устройство деревянных люков и лестниц для выхода на кровлю;
-устройство канализационных вентилируемых стояков из труб ПХВ Ø110 мм, через конструкцию кровли с утеплением фольгированным изовером;
-устройство металлического ограждения кровли;
-устройство дефлекторов на вентиляционных шахтах;
-устройство примыкания кровли к канализационным вентилируемым стоякам и вентиляционным шахтам из кровельной стали;
-устройство кирпичных столбиков из силикатного кирпича;
-устройство участка парапета из силикатного кирпича;
-монтаж парапетных плит.
-обработка деревянных конструкций огнезащитным составом КСД;
Защита строительных конструкций.
Все деревянные конструкции и изделия для защиты от гниения и поражения дерево разрушаемыми насекомыми и огнезащиты покрыть огнебиозащитным препаратом КСД.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Здание II степени огнестойкости.
Основные несущие элементы существующего здания предусмотрены из негорючих материалов, имеют предел огнестойкости, согласно нормативных требований.
В целях обеспечения пожарной безопасности при проектировании предусмотрены следующие мероприятия:
двери на пути эвакуации открываются по направлению выхода из здания;
деревянные элементы здания обработаны огнезащитным составом.

6.4 Оценка воздействия на окружающую среду

Согласно пп. 3) п.4 статьи 12 Экологического кодекса РК от 2.01.2021 года – в отношении иной намечаемой деятельности, не указанной в подпункте 1) или 2) настоящего пункта, определение категории объекта осуществляется самостоятельно оператором с учетом требований настоящего Кодекса.
При отнесении объекта к объектам IV категории на «ОВОС в упрощенном порядке» экологическая экспертиза не проводится.

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Рабочий проект выполнен в соответствии с Кодексом РК «О здоровье народа и системе здравоохранения», а также требований санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий» № 125 от 24.02.2015 г.
Согласно санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденный приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 237, данный вид деятельности не классифицируется, но на момент строительных

работ относится к 5 классу опасности с СЗЗ от 0 до 99 метров (архитектурно-строительная деятельность).

Согласно критериев оценки степени риска и проверочных листов в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, утвержденного совместным приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 27 июня 2017 года № 463 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 июля 2017 года № 285 объект относится к объекту с незначительной степенью риска средней и не подлежит контролю со стороны органов Государственного санитарно-эпидемиологического надзора по особому порядку.

6.6 Организация строительства

Капитальный ремонт должно осуществляться в соответствии со СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

При организации строительного производства должны обеспечиваться:

согласованная работа всех участников строительства объекта с координацией их деятельности генеральным подрядчиком в соответствии с утвержденными планами и графиками работ;

комплектная поставка материальных ресурсов из расчета, предусмотренными календарными планами и графиками работ;

выполнение строительных, монтажных и специальных строительных работ с соблюдением технологической последовательности технически обоснованного совмещения;

строительно-монтажными организациями должны быть разработаны и утверждены в установленном порядке рабочие инструкции по технике безопасности, по видам работ и профессиям применительно к местным условиям;

соблюдение правил техники безопасности;

соблюдение требований по охране окружающей природной среды.

Расчет продолжительности строительства выполнен согласно СН РК 1.03-02-2014 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений, часть II».

Нормативный срок продолжительности капитального ремонта составляет 2,0 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 месяцев.

6.7 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДС и ЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02.04.2015 г. № 304, и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства 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 (редакция 2022.2) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2022 года.

При составлении смет использованы:

ОРАЛЫ ЭКСПЕРТИЗА

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуск 24;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуск 24;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуск 24;

ССЦ РК 8.04-08-2021 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» в текущем уровне 2022 года (17 сборников);

сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021;

сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2021;

сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 1. Автомобильные перевозки;

сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 2. Железнодорожные перевозки;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2021;

«Перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе», утвержденный заказчиком, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65, 66, 67-1 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДС и ЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 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. 20, 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. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

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

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года.

Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2022 год выполнен с учетом: норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2022–2026 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27, с учетом заделов по годам строительства;

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям экспертизы в рабочий проект внесены следующие изменения и дополнения:

Раздел СМ

Общие замечания.

1. Откорректирована стоимость проектно-изыскательских работ.

2. Локальные сметы выполнены в редакции программы АВС-4 (редакция 2022.2).

3. Виды и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с

4. Откорректированы расценки в локальных сметах в соответствии с проектными решениями.

Сводный сметный расчет.

5. Стоимость ПИР принят в размере 705,223 тыс.тг. без НДС согласно расчету.

6.Стоимость экспертизы принят в размере 142,15 тыс.тг. без НДС согласно договору.

Сметный расчет стоимости строительства.

7. Затраты на строительство временных зданий и сооружений принят в размере 0,9%х0,8 НДЗ РК 8.04-05-2015, таб.1, п.47.

Ссылка на окончательную версию ПСД:

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с приказом Министра национальной экономики РК от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, технически не сложный объект.

Рабочий проект выполнен в полном объеме в соответствии с заданием на проектирование.

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

Принятые конструктивные решения обеспечивают прочность, устойчивость и долговечность несущих конструкций.

Наружные ограждающие конструкции приняты из условия энергосбережения, с учетом требований СН РК 2.04-21-2004.

Принятые проектные решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической и пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

В проекте применены местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготовляемая на предприятиях Республики Казахстан.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2024 г.г. всего в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	 28,571 23,528 - 5,043	 30,280 25,094 - 5,186
2	Из них: 2022 год 2024 год	млн. тенге	 28,571 -	 - 30,280
3	Нормативная продолжительность строительства	мес.	2	2

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

Таблица 2

№	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта	Номер аттестата	Результат
1	Архитектурно строительная часть.	Землянова Валентина Николаевна	архитектурно-строительная, конструктивная, технологическая часть	KZ31VJE00048139 KZ74VJE00048141	Соответствует
2	Сметная документация	Морунова Любовь Николаевна	сметная часть	KZ87VJE00073612	Соответствует
3	Санитарно-эпидемиологический раздел	Казиева Динара Гашиховна	санитарно-эпидемиологическая часть	KZ14VJE00030015	Соответствует
4	Охрана окружающей среды	Жақсылықова Еңлік Берікқалиқызы	экологическая часть	KZ13VJE00044486	Соответствует

8. ВЫВОДЫ:

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: пр-т. Абулхаир хана, д.91/3 в г.Уральск, ЗКО» соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

Общая сметная стоимость капитального ремонта в текущих и прогнозных ценах 2022-2024 г. г.	30,280	млн. тенге
всего	25,094	млн. тенге
в том числе: СМР	-	млн. тенге
оборудование	5,186	млн. тенге
прочие затраты		
Из них:		
2022 год	-	млн. тенге
2024 год	30,280	млн. тенге
Нормативная продолжительность капитального ремонта	2	мес.

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

8.3 При реализации проекта максимально применять оборудование, строительные материалы и конструкции отечественных производителей.

8.4 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована Кожевниковой Татьяной Владимировной в соответствии с условиями договора № CNTR-11 от 20 апреля 2022 г.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1 Енгізілген өзгертулер мен толықтыруларды ескере отырып, «БҚО, Орал қаласы, Әбілқайыр хан даңғылы, 91/3 мекен-жайындағы тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесідей негізігі техника-экономикалық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады:

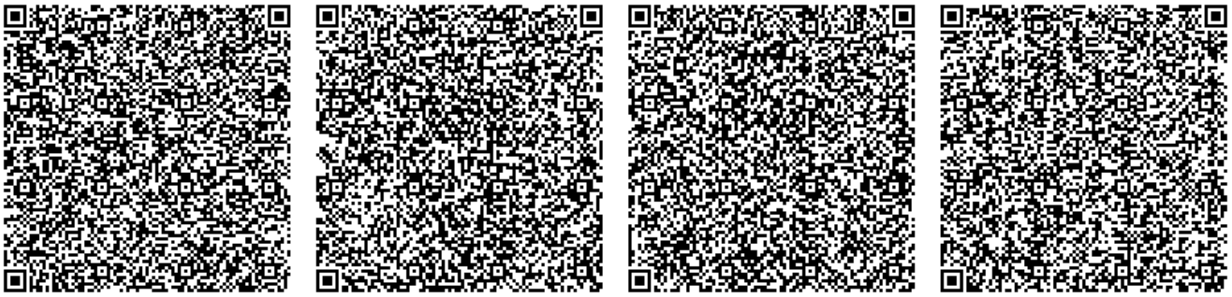
2022-2024 ж.ж. ағымдағы және болжамды бағалардағы күрделі жөндеудің жалпы сметалық құны	30,280	млн. теңге
барлығы	25,094	млн. теңге
оның ішінде: ҚМЖ	-	млн. теңге
құрал-жабдықтар	5,186	млн. теңге
басқа шығындар		
Оның ішінде:		
2022 жыл	-	млн. теңге
2024 жыл	30,280	млн. теңге
Күрделі жөндеудің нормативтік ұзақтығы	2,0	ай

8.2 Тапсырысшы жобалау ұйымынан жоба бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы жиынтық қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

8.3 Тапсырыс беруші жобаны іске асыру кезінде қазақстандық тауар өндірушілерінің жабдықтарын, материалдар мен құрастырмаларын барынша пайдалансын.

8.4 Осы жиынтық қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығы Татьяна Владимировна Кожевникова 2022 жылғы 20 сәуірдегі № CNTR-11 шарттың талаптарына сәйкес кепілдік етеді.

Оразғалиев А.Ж. (Директор)



Жақсылықова Е.Б. (Эксперт)

Казиева Д.Г. (Эксперт)

Морунова Л.Н. (Эксперт)

Землянова В.Н. (Эксперт)

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА