«Жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, «Сарыарка» ауданы, Кенесары мен К.Кумисбекова көшелерінің қиылысы» (сметалық құжаттама)
жұмыс жобасы бойынша

18.03.2021 ж. № АПЭ-0001/21

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Санбол» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«**Астанатехстройэксперт» ЖШС**»

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, «Сарыарка» ауданы, Кенесары мен К.Кумисбекова көшелерінің қиылысы» (сметалық құжаттама) жұмыс жобасы бойынша осы қорытынды «Астанажобасараптамасы» ЖШС - мен берілді.

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

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

№ АПЭ-0001/21 от 18.03.2021 г.

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, город Нур-Султан, район «Сарыарка», пересечение улиц Кенесары и К.Кумисбекова» (без наружных инженерных сетей). (Сметная документация)

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Санбол»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Астанатехстройэксперт»

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение на Рабочий проект **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, город Нур-Султан, район «Сарыарка», пересечение улиц Кенесары и К.Кумисбекова» (без наружных инженерных сетей) (сметная документация)** выдано ТОО «Астанапроектэкспертиза».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, город Нур-Султан, район «Сарыарка», пересечение улиц Кенесары и К.Кумисбекова» (сметная документация).

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 26 февраля 2021 года № АПЭ-0002 между ТОО «Астанапроектэкспертиза» и ТОО «Санбол».

Ранее РГП «Госэкспертиза» выдано положительное заключение от 17.02.2021 года № 01-0094/21 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, город Нур-Султан, район «Сарыарка», пересечение улиц Кенесары и К.Кумисбекова» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

2. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Санбол», г.Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Астанатехстройэксперт» (ГСЛ № 13003021 от 28 февраля 2013 года и приложения к лицензии от 28 февраля 2013 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, проектная деятельность I категория), город Нур-Султан.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

5.ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком 01 февраля 2021 года;

постановление Акимата г.Нур-Султан «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке» от 21 сентября 2020 года №510-965;

акт выбора и согласования земельного участка общей площадью 1,0208 га, выданный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» в 2020 году;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное Заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 19 октября 2020 года № KZ95VUA00298681;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 30 октября 2020 года № KZ94VUA00306556;

письмо заказчика от 18 февраля 2021 года №08 об источнике финансирования реализации рабочего проекта;

письмо заказчика от 16 марта 2021 года № 12 о начале строительства;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «PERSPICERE» (ГСЛ № 14008819 от 16 июня 2014 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан, изыскательская деятельность) от 10 ноября 2020 года;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО СЦАРИ «Жанат» (ГСЛ № 006130 от 23 июля 2001 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в октябре 2020 года (архивный инв. № 1253);

рабочий проект с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 17.02.2021 года № 01-0094/21;

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Перечень (ведомость) оборудования, материалов и изделий от 16.03.2021 года, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям), утвержденный заказчиком.

Сметная документация.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ И ИХ ОБОСНОВАНИЕ:

В настоящем заключении рассмотрен раздел «Сметная документация» на соответствие принятым проектным решениям рабочего проекта с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 17.02.2021 года № 01-0094/21 и действующей сметно-нормативной базе Республики Казахстан.

6.1 Организация строительства

Продолжительность строительства 17 месяцев, в том числе подготовительный период -1 месяц.

Начало строительства запланировано на апрель месяц 2021 года, согласно письму заказчика от 16.03.2021 года № 12.

Распределение инвестиций по годам строительства составляет: 2020 год – проектирование, 2021 год – строительство 62%, 2022 год – 38%.

6.2 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 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, заданием на проектирование 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 Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 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 стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2021.1) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;
- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;
- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;
- сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2020 (17 сборников);

- сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2020;

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

- сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 год;

- сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2020 Отдел 1. Автомобильные перевозки;

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2019;

«Перечень оборудования, материалов и изделий от 16.03.2021 года, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе», утвержденный заказчиком, согласно п. 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65, 66, 67 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДСиЖКХ 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;

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

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2021 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 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 25 августа 2020 года № 29.

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 сметную документацию рабочего проекта в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Астанапроектэкспертиза» в сметную документацию рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, город Нур-Султан, район «Сарыарка», пересечение улиц Кенесары и К.Кумисбекова» внесены следующие изменения и дополнения:

<u>Сметная документация</u>

1. Сметная документация оформлена согласно действующим нормативным документам Республики Казахстан.
2. Затраты на ПИР и экспертизу ПСД откорректированы согласно ГН РК.

3. Затраты на временные здания и сооружения откорректированы согласно нормативным документам Республики Казахстан.

4. Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время откорректированы согласно НДЗ РК.

5. Сметная стоимость строительства откорректирована в текущих ценах 2021 года согласно действующим нормативным документам Республики Казахстан.

6. Сметная стоимость строительства пересчитана с учетом письма заказчика о начале строительства и распределению инвестиций по годам строительства.

7. Локальные сметы приведены в соответствие принятым проектным решениям с учетом замечаний и рекомендаций экспертов смежных разделов.

7.2 Оценка принятых решений

Сметная документация разработана в соответствии с требованиями государственных нормативов Республики Казахстан, состав и комплектность соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Таблица

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2020-2022 годов, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	7 456,924 6 021,554 198,848 1 236,522	6 273,402 5 087,922 216,302 969,178
2	Из них: 2020 год 2021 год 2022 год	млн. тенге	149,842 2 993,549 4 313,533	130,265 3 742,474 2 400,663

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений сметная документация рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, город Нур-Султан, район «Сарыарка», пересечение улиц Кенесары и К.Кумисбекова» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства
в текущих и прогнозных ценах 2020-2022 гг. – 6 273,402 млн. тенге

в том числе:

СМР	- 5 087,922 млн. тенге
оборудование	- 216,302 млн. тенге
прочие затраты	- 969,178 млн. тенге
продолжительность строительства	- 17 месяцев

2. Заказчику до начала реализации рабочего проекта получить необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.

3. Заказчик при приемке сметной документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

4. Заказчику во исполнение пункта 5 Протокольного решения заседания Правительства Республики Казахстан от 2 февраля 2010 года № 17-56/005-1689, 05-12 при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

5. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов, достоверность которых гарантирована ТОО «Санбол» в соответствии с условиями договора от 26 февраля 2021 года № АПЭ-0002 и согласно принятым проектным решениям рабочего проекта с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 17.02.2021 года № 01-0094/21.

6. Настоящее экспертное заключение рассматривать совместно с ранее выданным заключением РГП «Госэкспертиза» от 17.02.2021 года № 01-0094/21 по рабочему проекту.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. «Жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, «Сарыарка» ауданы, Кенесары мен К.Кумисбекова көшелерінің қиылысы» (сметалық құжаттама) жұмыс жобасына енгізілген өзгерістер мен толықтырулар есебімен мемлекеттік нормативтік талаптарына сәйкес келеді және келесі экономикалық көрсеткіштерімен бектілуге ұсынылады:

2020-2022 жылдары ағымдағы және болжамды бағамен алынған құрылыстың

жалпы сметалық құны	- 6 273,402 млн. теңге
соның ішінде: ҚМЖ	- 5 087,922 млн. теңге
жабдықтар	- 216,302 млн. теңге
басқа шығандар	- 969,178 млн. теңге
құрылыстың ұзақтығы	- 17,0 ай

2. Тапсырыс беруші жұмыс жобасын іске асыру басталғанға дейін бақылау қадағалау органдары мен мүделлі ұйымдарының қжетті келісімдері мен қорытындыларын алсын.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексеруі тиіс.

4. Қазақстан Республикасы Үкімет отырысының 2010 жылғы 2 ақпандағы № 17-56/005-1689,05-12 хаттамалық шешімінің 5 тармағын орындау үшін тапсырысшы құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, құрылыс материалдары мен құрастырмаларын пайдалансын.

5. Осы сараптамалық қорытынды «Санбол» ЖШС 2021 жылғы 26 ақпандағы № АПЭ-0002 келісім шарттарына сәйкес бекіткен және кепілдендірілген бастапқы мәліметтер мен материалдар негізінде шығарылды және «Мемсараптама» РМК-нің 2021 жылғы 17 ақпандағы № 01-0094/21 оң қорытындысымен жұмыс жобасының қабылданған жобалық шешімдері бойынша.

6. Осы сараптамалық қорытынды «Мемсараптама» РМК-нің 2021 жылғы 17 ақпандағы № 01-0094/21 жұмыс жобасы бойынша бұрын шығарылған қорытындысымен бірге қарастырылуы керек.

Сагадиев С.Т.

Директор

ТОО «Астанапроектэкспертиза»

Алиманова Б.Е.

Эксперт

ТОО «Астанапроектэкспертиза»

Нугуманова Р.А.

Эксперт

ТОО «Астанапроектэкспертиза»

Ссылка на окончательную редакцию ПСД