«"Алматы облысы, Талғар ауданының Талғар қаласында 60 пәтерлі үйді салу (байлау). Түзету" ЖЖ»
жұмыс жобасы бойынша

17.08.2018 ж. № 18-0155/18
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Талғар ауданының құрылыс бөлімі» мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Ба ЕРС и К» ЖШС,
Қаскелең қаласы

Талдықорған қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Алматы облысы Талғар ауданының Талғар қаласында 60 пәтерлі үйді салу (байлау). Түзету» жұмыс жобасы бойынша осы қорытынды «Мемсараптама» РМК-нің Алматы облысы бойынша филиалымен берілді.

«Мемсараптама» РМК Алматы облысы бойынша филиалының рұқсатынсыз осы қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді**.**

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА •

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 18-0155/18 от 17.08.2018 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«РП "Строительство 60 квартирного дома в г.Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка). Корректировка"**»**

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел строительства Талгарского района»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Ба ЕРС и К»,
г. Каскелен

г. Талдыкорган

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту: **«Строительство 60 квартирного дома в г.Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка). Корректировка»** выдано филиалом РГП «Госэкспертиза» по Алматинской области.

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения филиала РГП «Госэкспертиза» по Алматинской области.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Строительство 60 квартирного дома в г.Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка). Корректировка».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № 01-0947 от 05 июля 2018 года между РГП «Госэкспертиза» и Государственным учреждением «Отдел строительства Талгарского района».

Ранее по рабочему проекту «Строительство 60 квартирного дома в г.Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка)» было выдано заключение №18-0203/15 от 23.02.2015 года.

Корректировка проекта произведена на основании задания на корректировку рабочего проекта от 17.01.2018 года, утвержденного заказчиком, протокола технического совещания под председательством заместителя акима Талгарского района Тойбаева А. от 11.12.2017 года, подписанного комиссионно, в связи с изменением стоимости железобетонных изделий, с учетом инфляции 2016-2017 годов.

2. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Отдел строительства Талгарского района».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Ба ЕРС и К», Алматинская область, Карасайский район, с.Жамбыл (Государственная лицензия МҚЛ № 01483 от 19.09.2005 года, II категория, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 27.11. 2014 года, утвержденное заказчиком, согласованное Алматинским областным филиалом АО «Жилстройсбербанк», ГУ «Управление строительства Алматинской области»;

задание на корректировку от 17.01.2018 года, утвержденное заказчиком;

протокол от 11.12.2017 года технического совещания по объекту: «Строительство 60 квартирного жилого дома в г. Талгар Талгарского района (привязка) с повесткой дня: корректировка с учетом инфляции 2016-2017 года в проектно-сметной документации, утвержденный заместителем акима Талгарского района, подписанный комиссионно;

решение маслихата Талгарского района №34-192 от 05.08.2014 года о внесении изменений в районный бюджет на 2014-2016 годы;

справка ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №01-21-630 от 29.05.2018 года о том, что финансирование по корректировке проекта будет выделено на очередной сессии маслихата в июле 2018 года;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №01-21-640 от 07.06.2018 года о том, что инженерные коммуникационные сети, в том числе котельная и трансформаторная подстанция, разработаны отдельным проектом и получено заключение экспертизы №ҚЖС-0018/18 от 31.05.2018 года, выполненное ТОО «Құрылыс Жоба Сараптама»;

постановление акима Талгарского района №08-1325 от 20.08.2014 года о выделении земельного участка под строительство 60 квартирного жилого дома на право постоянного землепользования;

акт выбора и обследования земельного участка №114 от 18.06.2014 года под строительство 60-квартирного жилого дома, подписанный комиссионно;

санитарно-эпидемиологическое заключение по отводу земельного участка №02-1-406 от 07.10.2014 года, выданное РГУ «Талгарское районное управление по защите прав потребителей»;

акт на право постоянного землепользования №1130794 от 26.01.2018 года, выданный Талгарским районным отделением Департамента земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области;

архитектурно-планировочное задание на проектирование №4063 от 23.09.2014 года, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района Алматинской области»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района», ГУ «Отдел строительства Талгарского района» в январе 2015 года;

топографическая съемка, выполненная ИП «Изыскатель» в августе 2014 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям на участке, выполненный ИП «Изыскатель» Абдуллин Р.А. (государственная лицензия на изыскательскую деятельность ГСЛ №00967 от 06.06.2009 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан) в августе 2014 года;

перечень оборудования, материалов и изделий от 23.05.2018 года, утвержденный заказчиком.

Технические условия:

технические условия на теплоснабжение №01-35/267 от 30.10.2014 года, выданные ГУ «Отдел строительства Талгарского района»;

технические условия на водопотребление и канализацию №1049-1-3 от 03.09.2014 года, выданные ГКП «Су құбыры» по Талгарскому району;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №01-34/289 от 31.10.2014 года о том, что подключение газоснабжения микрорайона «Жана» будет разработано позже, отдельным проектом;

технические условия №25.1-4353 от 29.09.2014 года на постоянное электроснабжение 60-квартирного арендного жилого дома, выданные АО «Алатау Жарық Компаниясы»;

технические условия №2-32-14/л от 27.07.2014 года на прокладку оптического кабеля от проектируемого ОРШ до проектируемого 60-квартирного жилого дома, выданные АО «Қазақтелеком»;

технические условия на телерадиовещание №1775 от 26.11.2014 года, выданные АО «Қазтелерадио».

5.2 Согласования заинтересованных организаций:

раздел «Генеральный план» согласован ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района», ГУ «Отдел строительства Талгарского района».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Таблица №1

№	*№ книги*	*Наименование*
1	Книга 1	Пояснительная записка
2	Книга 2	Паспорт проекта
3	Книга 3	Сметная документация
4	Книга 4	Прайс-листы (основной и альтернативный варианты)
5	Книга 5	Проект организации строительства

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью рабочего проекта является строительство 60 квартирного кредитного жилого дома. Согласно заданию на проектирование выполнена привязка типового проекта ТП РК 5 УБС ЖД Т1 (IВ, IIВ, IIIВ, IIIА) 9С-2.1-2012, разработанного АО «КазНИИСА».

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемый объект, расположен по адресу: микрорайон «Жана», ул. Абая в г. Талгар Талгарского района Алматинской области.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический район строительства - IIIВ;
нормативное значение ветрового давления - 0,38 кПа;
нормативное значение веса снегового покрова - 70 кгс/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха - 25° С.

Инженерно-геологические условия:

Согласно инженерно-геологического отчета, участок строительства с дневной поверхности представлен почвенно-растительным слоем – суглинком гумуссированным, с корнями растений, мощностью 0,2…0,4 м. Ниже, по разрезу, залегают суглинки темно-серого цвета с включением гальки до 5…10%, второго типа просадочности, мощностью 1,1…1,3 м, до глубины 1,5 м, со следующими расчетными характеристиками: ρн=1,8 т/м³; Сн=23,0 кПа; φн=22°; Е=11,0 МПа. Ниже залегают суглинки бурого цвета, уплотненные, с включениями валуно-галечников, непросадочные, мощностью на всю глубину разработки скважин, со следующими расчетными характеристиками: ρн=2,4 т/м³; Сн=33,0 кПа; φн=38°; Е=78 МПа; с расчетным сопротивлением по СНиП РК 5.01-01-2002, R0=600 кПа.

Грунты не засоленные, слабоагрессивные к бетонам на портландцементе (по ГОСТ 10178-2002) марки по водонепроницаемости W4, к бетонам на сульфатостойких цементах (по ГОСТ 22266-94) – неагрессивная.

Согласно карте сейсмического районирования по СНиП РК 2.03-30-2006, сейсмичность района 9 баллов.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – I (первая).

Уточненное значение сейсмичности площадки строительства равно 9 баллам.

Нормативная глубина сезонного промерзания суглинков - 92 см.

Грунтовые воды выработками глубиной 12,0 м не вскрыты.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Сметная документация

Сметная документация составлена в соответствии с СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство», СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» на основании сборников сметных норм и расценок на строительные работы СН РК 8.02-05-2002, на монтаж оборудования СН РК 8.02-06-2002, на строительные материалы, изделия и конструкции СН РК 8.02-04-2002, книги 1-5 с изменениями и дополнениями, выпуск 1-30.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4, редакция 2018.3 по выпуску сметной документации в базовых ценах 2001 года, территориальный район принят 4.2.

Стоимость оборудования принята в соответствии с п.4.3.8 СН РК8.02-02-2002.

Накладные расходы приняты от заработной платы рабочих по видам строительных и монтажных работ согласно СН РК 8.02-02-2002 приложение №1.

Ненормируемые и непредвиденные затраты приняты в размере 6% от суммы прямых затрат и накладных расходов согласно СН РК 8.02-02-2002.

Затраты на строительство временных зданий и сооружений приняты согласно СН РК 8.02-09-2002 «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений».

Дополнительные затраты:

при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время определены на основании СН РК 8.02-07-2002 «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время» (НДЗ 2001);

Переход к текущей сметной стоимости строительства от базовых цен 2001 года выполнен с учетом норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного на 2017 год в соответствии со статьей 7 Закона Республики Казахстан от 29 ноября 2016 года № 25-VI «О республиканском бюджете на 2017-2019 годы», установленного на 2018 год согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2018–2022 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 15 мая 2018 года № 9.

Налоги, сборы, обязательные платежи начислены в размере 2% согласно действующего законодательства.

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

Изменение сметной стоимости произведено по решению администратора программы согласно протокола технического совета от 11 декабря 2017 года.

6.3 Организация строительства

Доставка грузов к месту строительства осуществляется автотранспортом.

Район строительства по наличию кадров, предприятий стройиндустрии, автомобильных дорог относится к освоенному.

Объемы основных строительно-монтажных работ и потребность в основных строительных материалах, механизмах и транспортных средствах определена на основании рабочих чертежей. Основные строительно-монтажные работы будут выполняться строительно-монтажной организацией, определяемой по результатам тендера.

Расчет продолжительности строительства и расчет задела по годам выполнены согласно СН РК 1.03-01-2016, СН РК 1.03-02-2014 и СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II.

Продолжительность строительства составляет 7 месяцев.

Завершение строительства планируется 2018 году (согласно письма ГУ «Отдел строительства Талгарского района» от 15.08.2018 № 21-21/710).

Распределение инвестиций (заделы) по годам строительства:

2018 год – 100%.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям РГП «Госэкспертиза» в рабочий проект «Строительство 60 квартирного дома в г.Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка). Корректировка» внесены следующие изменения и дополнения:

По сметной документации:

1) Откорректированы расценки в локальных сметах в соответствии с проектными решениями.
2) Откорректирован размер МРП на 2018 год.
3) Сметная документация пересчитана в новую версии программы АВС-4 редакция 2018.3.
4) Откорректирован расчет продолжительности строительства.
5) Откорректирована стоимость проектно-изыскательских работ согласно расчета, произведенного в соответствии с нормами СЦП РК 8.03-01-2017 и СЦИ РК 8.03-04-2017.
6) Откорректированы затраты на экспертизу проекта, согласно расчета в соответствии с Приказом №780 от 25.12.2015 года Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с приказом Министерства национальной экономики №165 от 28.02.2015 года «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам» разработчиком установлен II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект «Строительство 60 квартирного дома в г. Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка). Корректировка» разработан 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 проектные решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической и пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

В проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготавливаемая на предприятиях Республики Казахстан.

Сравнительный анализ основных технико-экономических показателей по рабочему проекту:

Таблица №2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	
			по ранее утвержденному заключению от 23.02.2015 г. №18-0203/15	Рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5

1	Этажность здания	этаж	5	5
2	Площадь застройки	кв.м.	1030,8	1030,8
3	Общая площадь здания	кв. м.	5352,3	5352,3
4	Общая площадь квартир	кв. м.	4558,5	4558,5
5	Строительный объем в том числе: -ниже отметки 0,000	куб. м.	16752,7 2320,12	16752,7 2320,12
6	Количество квартир, в том числе:	шт.	60	60
	однокомнатные		20	20
	двухкомнатные		20	20
	трехкомнатные		20	20
2	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	млн.тенге	159,372	189,385
	в том числе: СМР	млн.тенге	157,195	185,638
	Оборудование	млн.тенге	-	1,176
	Прочие	млн.тенге	2,177	2,571
3	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2014-15, 2018 годов.	млн.тенге	486,131	640,353
	в том числе: СМР	млн.тенге	402,013	528,497
	Оборудование	млн.тенге	-	3,650
	Прочие	млн.тенге	84,118	108,206
	Из них: на 2014 год (стоимость ПИР проекта) на 2015 год (с МРП 1982 тенге) на 2018 год (с МРП 2405 тенге)	млн.тенге		 8,556 266,947 364,850
	Удельные капитальные вложения на 1 кв.м общей площади квартир	млн.тенге /кв.м	0,107	0,141
4	Продолжительность строительства	мес.	7	7

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту:

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1	Этажность здания	этаж	5	5
2	Площадь застройки	кв.м.	1030,8	1030,8
3	Общая площадь здания	кв. м.	5352,3	5352,3
4	Общая площадь квартир	кв. м.	4558,5	4558,5
5	Строительный объем в том числе: ниже отметки 0,000	куб. м.	16752,7 2320,12	16752,7 2320,12
6	Количество квартир, в том числе:	шт.	60	60

	однокомнатные		20	20
	двухкомнатные		20	20
	трехкомнатные		20	20
2	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	млн.тенге	178,677	189,385
	в том числе: СМР	млн.тенге	174,470	185,638
	Оборудование	млн.тенге	1,790	1,176
	Прочие	млн.тенге	2,417	2,571
3	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2014-2015, 2018 годов.	млн.тенге	608,817	640,353
	в том числе: СМР	млн.тенге	494,184	528,497
	Оборудование	млн.тенге	8,869	3,650
	Прочие	млн.тенге	105,764	108,206
	Из них: на 2014 год (стоимость ПИР проекта) на 2015 год (с МРП 1982 тенге) на 2018 год (с МРП 2405 тенге)	млн.тенге		 8,556 266,947 364,850
4	Удельные капитальные вложения на 1 кв.м общей площади квартир	млн.тенге /кв.м	0,107	0,141
5	Продолжительность строительства	мес.	7	7

Увеличение сметной стоимости произошло за счет изменения объемов работ, пересчета сметы в новую версию программы с учетом изменения стоимости материалов, изделий и конструкций, и изменения года реализации строительства.

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Строительство 60 квартирного дома в г.Талгар Талгарского района Алматинской области (привязка). Корректировка» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

Этажность здания	5 этажей
Площадь застройки	1030 кв.м
Общая площадь здания	5352,3 кв.м.
Общая площадь квартир	4558,5 кв.м.
Строительный объем	16752,7 куб. м.
в том числе:	
ниже отметки 0,000	2320,12 куб.м
Количество квартир	60 шт в том числе:
однокомнатные	20 шт
двухкомнатные	20 шт
трёхкомнатные	20 шт

Общая сметная стоимость строительства
в базовом уровне цен 2001 г. 189,385 млн. тенге

в том числе:	
СМР	185,638 млн. тенге
оборудование	1,176 млн. тенге
прочие затраты	2,571 млн. тенге
Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2014-2015, 2018 годов	640,353 млн. тенге
в том числе:	
СМР	528,497 млн. тенге
оборудование	3,650 млн. тенге
прочие затраты	108,206 млн. тенге
Продолжительность строительства	7 месяцев

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Государственным учреждением «Отдел строительства Талгарского района» в соответствии с условиями договора № 01-0947 от 05 июля 2018 года.

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

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

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

8.6 С выходом данного заключения ранее выданное заключение №18-0203/15 от 23.02.2015 года теряет свою силу в части организации строительства, сметной документации и остается действительным по всем остальным разделам проекта.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1 Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы облысы, Талғар ауданының Талғар қаласында 60 пәтерлі үйді салу (байлау). Түзету» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

Ғимараттың қабаттылығы	5 қабат
Құрылыс салу ауданы	1030 м^2
Ғимараттың жалпы ауданы	5352,3 м^2
Пәтерлердің жалпы ауданы	4558,5 м^2.
Құрылыс көлемі	16752,7 м^3.
соның ішінде:	
0,000 белгісінен төмен	2320,12 м^3
Пәтерлердің саны	60 дана
соның ішінде:	
бір бөлмелі	20 дана
екі бөлмелі	20 дана
үш бөлмелі	20 дана

2001 жылғы базалық бағалар деңгейіндегі	
құрылыстың жалпы сметалық құны	189,385 млн. теңге
соның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	185,638 млн. теңге
жабдықтар	1,176 млн. теңге өзге
өзге шығындар	2,571 млн. теңге
2014-2015, 2018 жылдардағы ағымдағы бағадағы	
құрылыстың жалпы сметалық құны	640,353 млн. теңге
соның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	528,497 млн. теңге
жабдықтар	3,650 млн. теңге
өзге шығындар	108,206 млн. теңге
Құрылыс ұзақтығы	7 ай

8.2 Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2018 жылғы 05 шілдедегі № 01-0947 шарттың талаптарына сәйкес «Талғар ауданының құрылыс бөлімі» мемлекеттік мекемесі кепілдік етеді.

8.3 Тапсырысшы жұмыс жобасын іске асыру басталғанға дейін бақылау- қадағалау органдары және мүдделі ұйымдардың қажетті келісімдері мен қорытындыларын алсын.

8.4 Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдау барысында олардың осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексерсін.

8.5 Тапсырысшы құрылыс барысында отандық өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдауларын барынша пайдалансын.

8.6 Осы қорытындының шығуымен 2015 жылғы 23 ақпанда берілген №18-0203/15 қорытынды құрылысты ұйымдастыру, сметалық құжаттама бөлімінде өз күшін жояды және қалған тараулар бойынша жарамды болып қалады.

Чимбаев Н.Н.

Директор

Евтушевская Т.Н.

Заместитель директора

Бектурсунов М.М.

Начальник производственного отдела

Атибеев А.Б.

Эксперт

Омарбеков А.К.

Ведущий специалист по мониторингу цен