«Шағын ауданның 14 кварталындағы №2 бес қабатты тұрғын үйдің құрылысы.Қостанай қ., Қонай. Түзету. Сметалық бөлім»
жұмыс жобасы бойынша
25.04.2022 ж. № UMIT-0023/22

(ОҢ)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІСІ:
"Қостанай қаласы әкімдігінің құрылыс бөлімі»
мемлекеттік мекемесі
БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Ремстройпроект"ЖШС

Ақтөбе қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Шағын ауданның 14 кварталындағы №2 бес қабатты тұрғын үйдің құрылысы.Қостанай қ., Қонай. Түзету. Сметалық бөлім» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындысы «Umit Saraptama» ЖШС-мен берілді.

«Umit Saraptama» ЖШС-нің рұқсатынсыз осы сараптау қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(положительное)

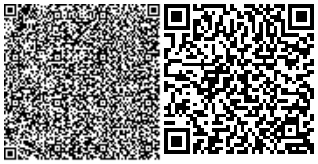
№ UMIT-0023/22 от 25.04.2022 г.

по рабочему проекту
«Строительство жилого пятиэтажного дома №2 в 14-ом квартале мкр.Кунай в г.Костанай. Корректировка. Сметный раздел»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел строительства акимата г.Костаная»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО " Ремстройпроект"

г. Актобе



ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное сводное заключение на рабочий проект «Строительство жилого пятиэтажного дома №2 в 14-ом квартале мкр.Кунай в г.Костанай. Корректировка. Сметный раздел» выдано ТОО «Umit Saraptama».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий «Строительство жилого пятиэтажного дома №2 в 14-ом квартале мкр.Кунай в г.Костанай. Корректировка. Сметный раздел» разработан в 2021 году.

Настоящее заключение выполнено в соотвествии с договором №UMIT-0033 от 04.03.2022 года, между ТОО «Umit Saraptama», ГУ «Отдел строительства акимата г.Костаная» и ТОО «Ремстройпроект».

2. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел строительства акимата г.Костаная»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Ремстройпроект", лицензия №17003461 от 27.02.2017 года, выданная ГУ "Управление государственного архитектурно-строительного контроля Актюбинской области», категория лицензии – I.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

Дополнение к заданию на проектирование от 11.01.2021 года утвержденное 19.11.2021г. и.о. руководителя ГУ «Отдел строительства акимата города Костанай»;

архитектурно-планировочное задание №KZ55VUA00150894 от 09.02.2019 года, выданное Отделом архитектуры и градостроительства города Костанай;

постановление №994 от 01.06.2020 года, о предоставлении государственному учреждению «Отдел строительства акимата города Костаная» права временного безвозмездного краткосрочного землепользования «аренды» на земельные участки, утвержденное акимом города Костаная;

сведения о собственнике №002198962604 от 02.10.2020г., выданное НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области;

постановление №311 от 18.02.2021 года о внесении изменения в постановление акимата города Костаная от 31.12.2020 года №2303 «О реализации решения Костанайского городского маслихата от 28 декабря 2020 года №549 «О бюджете города Костанай на 2021-2023 годы»;

приказ №644 от 24.07.2020г. об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка, утвержденный и.о. руководителя ГУ «Отдел земельных отношений акимата города Костаная»;

земельно-кадастровый план земельного участка от 24.07.2020 г., кадастровый номер 12-193-098-178;

аудиторский отчет №2 от 04.11.2021 года, утвержденный группой государственного аудита, в том числе и.о. руководителя ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

протокол заседания бюджетной комиссии города Костаная от 15.11.2021 года, утвержденный членами бюджетной комиссии;

сводное заключение №ET-0069/21 от 08.05.2021г., выданное ТОО «Ekspertiza-Tara»;

сравнительная таблица по проекту, предполагающему увеличение сметной стоимости, утвержденная и.о. руководителя ГУ «Отдел строительства акимата города

Костаная»;

письмо №226 от 22.02.2022г. о расстоянии вывоза грунта по проекту, утвержденное руководителем ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

письмо №228 от 22.02.2022 г. пояснение о транспортировке строительных материалов, утвержденное руководителем ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

письмо №229 от 22.02.2022г. информации о курсе Национального Банка РК на момент предоставления сметной документации, утвержденное руководителем ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная» № KZ74VUA00375301 от 02.03.2021 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Промстройпроект» в 2021 г.;

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная» № KZ74VUA00375301 от 02.03.2021 года;

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Эскизный проект

сметная документация.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Обеспечение населения города Костанай жильем, которое в настоящее время является одной из приоритетных задач страны.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Участок строительства расположен по адресу: г.Костанай, мкр. Кунай 14 квартал

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район	- IB;
ветровой район	- IV;
давление ветра при базовой скорости ветра	- 0,77 кПа
снеговой район	- II;
снеговая нагрузка	-1,2 кПа

Инженерно-геологические условия площадки строительства:

Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту «Строительство жилого пятиэтажного дома №2 в 14-ом квартале мкр. Кунай в

г.Костанай. Корректировка. Сметный раздел» выполнен ТОО «Промстройпроект» в 2021 г.

По геолого-генетическим признакам в пределах участка строительства выделяется комплекс глинистых пород, который по своим физико-механическим свойствам подразделяется затем на 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

Таблица №1

№ ИГЭ	Геологич. индекс	Номенклатура грунтов	Мощность, м
	Q_{IV}	Почвенный слой темно-бурого цвета (растительный	0,30-0,35
1	edQ_{III-IV}	Супесь желто-бурая, твердая, карбонатизированая спрослоями песка и суглинка мощностью до 5-10см.	2,80-7,20
2	edQ_{III-IV}	Суглинок желто-бурый твердый с прослоями песка и супеси мощностью до 5-10см.	1,85-2,10
3	P2ts	Глина опоковидная от буровато до зеленовато-серогоцвета твердой консистенции со щебнем и рухляком опоки в интервале от 5,20 до 5,40м.	0,50-3,0

ИГЭ-1. Супеси по материалам изысканий прошлых лет по компрессионным испытаниям при замачивании обладают свойствами просадочности на всю вскрытую мощность. Участок по грунтовым условиям относится к I типу просадочности. Начальное просадочное давление 2,70кгс/см2, при колебаниях от 2,00 до 3,00 кгс/см2.Свойствами просадочности от собственного веса грунты не обладают.

ИГЭ-2. Суглинки по материалам изысканий прошлых лет по компрессионным испытаниям при замачивании обладают свойствами просадочности на всю вскрытую мощность. Участок по грунтовым условиям относится к I типу просадочности. Начальное просадочное давление 2,00кгс/см2.Свойствами просадочности от собственного веса грунты не обладают.

ИГЭ-3. Глины тасаранского возраста в единичных случаях обладают набухающими свойствами. Свободное набухание 0,12. Влажность набухания 58%. Согласно ГОСТ 25100- 2011 относятся к средненабухающим.

Засоленность грунтов:

ИГЭ-1 – ИГЭ-3. Все вскрытые грунты незасоленные, Dsol = 0,041-0,067%.

Агрессивность грунтов (по СП РК 2.01-101-2013. Приложение Б), см. приложения 4-5:

ИГЭ-1. Супеси. Неагрессивны для бетонов марок по водонепроницаемости W4-20. (SO_4=10- 20мг/кг) и ж/б конструкций (Cl = 10мг/кг).

ИГЭ-2. Суглинки. Неагрессивны для бетонов марок по водонепроницаемости W4-20. (SO4=20мг/кг) и ж/б конструкций (Cl = 10мг/кг).

ИГЭ-3. Глины. Неагрессивны для бетонов марок по водонепроницаемости W4-20. (SO4=30мг/кг) и ж/б конструкций (Cl = 20мг/кг).

Коррозийная активность грунтов по отношению к углеродистой стали:

ИГЭ-1. Супеси. Активность низкая: 116 ом м.

ИГЭ-2. Суглинки. Активность средняя: 45 ом м.

ИГЭ-3. Глины. Активность высокая: 9 ом м.

6.2. Проектные решения

Рабочим проектом предусмотрена корректировка сметной стоимости строительства жилого пятиэтажного дома без изменений в проекте согласно техническим регламентам и заданию на проектирование.

6.3 Оценка воздействия на окружающую среду

В связи с вступлением с 1 июля 2021 года в действие Экологического кодекса РК от 2 января 2021 года №400 – VI ЗРК до начала строительно-монтажных работ заказчик гарантирует получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа по экологической оценке деятельности на проектируемом объекте строительства.

6.4 Организация строительства

Рабочим проектом определены объемы основных строительно-монтажных работ:

потребность в основных строительных материалах, механизмах и транспортных средствах, трудоемкость и сроки строительства. Срок продолжительности строительства определен согласно СП РК 1.03-102-2014 и составляет 5 месяцев.

6.5 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-4РС (версия 22.1 .2 от 26.02.22 г.) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2022 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;
- ССЦ РК 8.04-08-2020 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» в текущем уровне 2021 года (17 сборников);
- сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021;
- 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 8.02-03-2020;
- «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 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДС и ЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ) (при необходимости);

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;

- дополнительную оплату труда в зонах экологического бедствия и радиационного риска («Нормативный документ по определению сметной стоимости строительства в РК», п. 9.8 приложения 1 к приказу от 14.11.2017 г. №249-нқ) (при необходимости).

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года, с учетом текущего и прогнозного уровня инфляции согласно протокола РБК Республики Казахстан от 25 августа 2020 года №29 «Прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2020-2025 годы» с МРП=2917 тенге 2021 года.

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

В результате внесенных изменений и дополнений сформированы следующие технико-экономические показатели по рабочему проекту:

Таблица № 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявлен-ные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению
1.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021-22 года в том числе СМР	млн. тенге	682,883 574,219	875,348 732,159
2.	оборудование		9,172	15,896
3.	прочие затраты		99,492	127,292
4.	Продолжительность строительства	мес.	5	5

В результате экспертизы рабочего проекта с учетом внесенных изменений и дополнений сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2022 год принята в сумме – 875,348 млн. тенге, отклонена заявленная стоимость в сумме – 682,883 млн.

тенге, общее увеличение сметной стоимости по объекту составило в сумме – 192,465 млн. тенге.

Увеличение сметной стоимости строительства была разработана на основании письма заказчика. В ходе разработки корректируемой сметной документации были приняты транспортные расходы на перевозку силикатного кирпича, так как в предыдущей экспертизе в ПСД были упущены затраты на транспортные расходы. Изменение редакции расчета сметы. стоимость ПИР была рассчитана согласно п.91 приказа №249-нқ от 14.11.2017 г., стоимость экспертизы рассчитана согласно приказа №780 от 21.12.2015 г., сметная документация рассчитана в ценах 1 квартала 2022 года (АВС-4РС (версия 22.1.2 от 26.02.22 г).

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Umit Saraptama» в рабочий проект внесены следующие изменения и дополнения:

Сметный раздел:

1. Сметная документация представлена с использованием программного комплекса АВС (редакция 2022.1.2) для Республики Казахстан от 16.03.2022г. согласно приказа 149-нк от 10.12.2021 года «Об утверждении нормативных документов по ценообразованию в строительстве», вступившего в силу приказом Председателя комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан с 01.10.2021 года и нормативного документа по ценообразованию в строительстве гл.2 п. 12 «Сметная стоимость строительства проектируемого объекта формируется в текущих ценах, действующих на дату предоставления проекта в экспертную организацию для проведения комплексной вневедомственной экспертизы» приказ №110- нк от 30.07.2020 , приложение №1 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14.11.2017г. № 249-нқ (с внесением изменений и дополнений от 30.07.2020).
2. Сводный и сметный расчет стоимости откорректирован
3. Сметная документация откорректирована согласно версии 2022.1.2.
4. Вся документация (акты выполненных работ, разделительную ведомость, сопоставительную ведомость) для корректировки сметной документации представлена.
5. Пояснительную записку привели в соответствии исполненной сметы. Ссылки заменены на действующие нормативы
6. Предоставлено письмо №227 от 22.02.2022г.
7. Предоставлено письмо №228 от 22.02.2022г.
8. Предоставлена ведомость получения строительных материалов с протяженностью.

7.2 Оценка принятых проектных решений.

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

Рабочий проект разработан в соответствии с заданием на проектирование и требованиями нормативных документов.

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

Исходные данные и материалы инженерных изысканий содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

При отсутствии отечественных материалов и оборудования аналоги зарубежных товаропроизводителей, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

8. ВЫВОДЫ:

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Строительство жилого пятиэтажного дома №2 в 14-ом квартале мкр.Кунай в г.Костанай. Корректировка. Сметный раздел» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1.	Этажность здания	этаж	5	5
2.	Площадь застройки	м2	944,16	944,16
3.	Общая площадь здания,в том числе общая площадь жилой части здания	м2	553,35	553,35
4.	Общая площадь квартир	м2	1039,5	1039,5
5.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021-2022 года, в том числе СМР оборудование прочие	млн.тг	682,883 574,219 9,172 99,492	875,348 732,159 15,896 127,292
6.	Нормативная продолжительность строительства	мес.	5	5

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом материалов, утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирует ГУ «Отдел строительства акимата г.Костаная» в соответствии с условиями договора №UMIT-0033 от 04.03.2022 года

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

8.4 До начала производства работ проект (рабочий проект) подлежит представлению для утверждения в установленном порядке не позднее 15 календарных дней со дня выдачи экспертизы.

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

8. ТҰЖЫРЫМ

8.1 «Шағын ауданның 14 кварталындағы №2 бес қабатты тұрғын үйдің құрылысы.Қостанай қ., Қонай. Түзету. Сметалық бөлім» жұмыс жобасы сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстары бойынша енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын заң актілері мен мемлекеттік

нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен төмендегі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

Таблица №4

№ п/п	Көрсеткіштің атауы	Ед.изм.	көрсеткіш	
			мәлімделген	бекітуге ұсынылатын
1	2	3	4	5
1.	Ғимараттың қабаттылығы	қабат	5	5
2.	Құрылыс алаңы	м2	944,16	944,16
3.	Ғимараттың жалпы алаңы, оның ішінде тұрғын ұй жалпы алаңы	м2	553,35	553,35
4.	Пәтерлердің жалпы ауданы	м2	1039,5	1039,5
5.	2021-2022 жылдағы ағымды бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны соның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары жабдық басқа шығындар	млн.тг	682,883 574,219 9,172 99,492	875,347 732,159 15,896 127,292
6.	Құрылыстың нормативтік ұзақтығы	ай	5	5

8.2 Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар «деректер» ескеріле отырып орындалды, олардың дқрыстығына 04.03.2022 жыдғы №0033 шарт талаптарына сәйкес "Қостанай қаласы әкімдігінің құрылыс бөлімі» мемлекеттік мекемесі кепілдік етеді.

8.3 Бекітуге және өндіріске ұсынылу кезінде жұмыс жобасының осы сараптама қортындысына сәйкестігі тексерілу қажет.

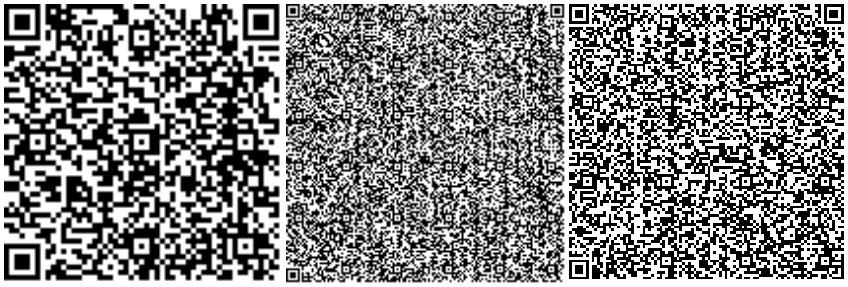
8.4 Тапсырысшы құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, құрылыс материалдары мен құрастырмаларын кеңінен пайдалансын.

Ссылка на окончательную редакцию документации

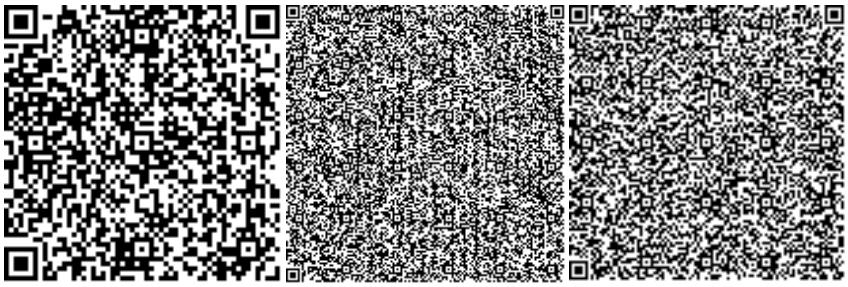
Абишев Д.А.

Директор

ТОО «Umit Saraptama»



Иманбаев С.У.

Эксперт

ТОО «Umit Saraptama»