«Қостанай облысы Қостанай қаласының Береке шағын ауданында БЖ бойынша № 15 көппәтерлі тұрғын үй құрылысы» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандыруысыз). Сметалық құжаттама» жұмыс жобасы бойынша

09.06.2023 ж. № СНКП-0114/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«БК-СТРОЙ» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«БК-СТРОЙ» ЖШС

Қостанай қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай облысы, Қостанай қаласының Береке шағын ауданында БЖ бойынша № 15 көппәтерлі тұрғын үй құрылысы (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Сметалық құжаттама» жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «СНК-Проект» ЖШС-мен берілді

«СНК-Проект» ЖШС-ның рұқсатысыз осы сараптау қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ СНКП-0114/23 от 09.06.2023 г.

по рабочему проекту
«Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «БК-СТРОЙ»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «БК-СТРОЙ»

г. Костанай

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация» выдано ТОО «СНК-Проект»

Данное экспертное заключение не может полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «СНК-Проект»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация»

ОСНОВАНИЕ: договор от 01.06.2023 года № СНКП-0130-01.

1.1 Категория: IV Категория

1.2 Класс опасности: не классифицируемый

1.3 Уровень ответственности: II (нормальный), технически и технологически не сложный объект

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «БК-СТРОЙ»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «БК-СТРОЙ», государственная лицензия № 18010959 от 31.05.2018 года (I категория) - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «USMANOV Architects» (Усманов Архитектс)» (государственная лицензия ГСЛ № 0011372 от 04.11.2022 года, I категория) - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком 25.05.2023 г.;

акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок № 12-193-030-4081, площадью 0,4829 га, целевое назначение: для строительство многоквартирного жилого дома, изготовлен 27.09.2021 года филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»;

заключение (положительное) № СНКП-0084/23 от 05.05.2023 г, по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», выданное ТОО «СНК-Проект»;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный руководителем ТОО «БК-СТРОЙ» 08 июня 2023 г, 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 МИР РК от 14 ноября 2017 года № 249-нк);

письма:

письмо Заказчика № 12-01-45 от 10.01.2023 г., о финансировании и сроках строительства объекта;

письмо Заказчика № 12-01-19 от 10.01.2023 г., о сроках строительства объекта
письмо Заказчика № 12-01-27 от 10.01.2023 г., о финансировании строительства объекта;
письмо Заказчика № 12-01-367 от 08.06.2023 г. о техническом и авторском надзоре;
письмо Заказчика № 12-01-368 от 08.06.2023 г. о вывозе грунта.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1	ПП	Паспорт проекта
Том 2	Э	Энергетический паспорт
Том 3	ОПЗ	Общая пояснительная записка
Том 4	ГП	Генеральный план
Том 5	АР	Архитектурные решения
Том 6	АС1	Архитектурно-строительные решения ниже 0,000
Том 7	АС2	Архитектурно-строительные решения выше 0,000
Том 8	ПС	Пожарная сигнализация
Том 9	ВК	Водопровод и канализация
Том 10	ОВ	Отопление и вентиляция
Том 11	ЭОМ	Внутреннее электрооборудование
Том 12	СС	Системы связи
Том 13	ГСВ	Газоснабжение (внутренние устройства)
Том 14	ДС	Домофонная связь
Том 15	ПОС	Проект организации строительства
	СД	Сметная документация

Перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный руководителем ТОО «БК-СТРОЙ» 08 июня 2023 г, 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 МИР РК от 14 ноября 2017 года № 249-нқ).

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Строительство жилого дома позволит увеличить жилой фонд в городе Костанай.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Настоящее экспертное заключение является дополнением к ранее выданному экспертному заключению № СНКП-0084/23 от 05.05.2023 г, по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», выданное ТОО «СНК-Проект».

В проектные решения изменения не вносились, и они соответствуют ранее выданному заключению экспертизы № СНКП-0084/23 от 05.05.2023 г.

6.1 Организация строительства

Строительство объекта осуществляется в соответствии с рабочим проектом, действующим законодательством, строительными нормами и правилами, стандартами по безопасности строительной продукции и охране окружающей среды, требованиями СН РК 1.03.00-2011* «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.03.2016 г.).

Согласно приказу КДС и ЖКХ МНЭ РК от 7.11.2016 г. № 197-нк, продолжительность строительства рассчитана в соответствии с СН РК 1.03-02-2014 и СП РК 1.03-102-2014 ч. 2.

Мероприятия по организации строительства и технологии производства работ разрабатываются перед началом строительства лицом, осуществляющим строительство, или по договору лицом, имеющим соответствующий разрешительный документ к таким видам работ, и отражаются в проекте производства работ (ППР).

Работы предусмотрено выполнять в оптимальные сроки с применением передовых технологий, механизации работ.

При строительстве предусмотрено максимально использовать материалы, изделия и конструкции отечественных производителей. Транспортировка материалов от поставщика (предприятия-изготовителя) до приобъектного склада предусмотрена автотранспортом.

Продолжительность строительства определена согласно СН РК 1.03-02-2014 и СП РК 1.03-102-2014 ч. 2, прил. 5.5.1, п. 37 и составляет 11 месяцев.

Начало работ предусмотрено в 4 квартале 2023 года, согласно письму заказчика № 12-01-19 от 10.01.2023 г.

6.2 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом 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-нк, дополнения и изменения № 257-нк от 14 декабря 2018 года, № 230-нк от 09.12.2022 г., на основании государственных нормативов и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствие с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (редакция 2023.5) по выпуску сметной документации в ценах 2023 года.

При составлении смет использованы:

- ССЦ РК 8.04-08-2022 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» 2023 год (20 сборников);
- ССЦ РК 8.04-09-2022 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства» 2023 год;
- СЦПГ РК 8.04-12-2022 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства» Отдел 1 Автомобильные перевозки 2023 год;
- СЦЭМ РК 8.04-11-2022 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов» 2023 год;

справочник сметных цен на строительные материалы, изделия, конструкции, инженерное оборудование, мебель и инвентарь (книги 1, 2, 3) на 01.05.2023 г.;

СЦЗТ РК 8.04-13-2022 «Сборник сметных цен на затраты труда в строительстве»;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный руководителем ТОО «БК-СТРОЙ» 08 июня 2023 г, 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 МИР РК от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определённые 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, дополнения и изменения № 257-нк от 14 декабря 2018 года);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (п.16, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ, дополнения и изменения № 257-нк от 14 декабря 2018 года);

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, дополнения и изменения № 257-нк от 14 декабря 2018 года);

затраты на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015);

затраты на производство строительно-монтажных работ в климатических условиях температурной зоны по отраслям (ЭСН РК8.04-01-2015);

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

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 2022 г, прогнозных ценах 2023, 2024 гг.

Переход к сметной стоимости строительства на 2023, 2024 г.г. выполнен с учётом индексацией объёмов предстоящего периода через индекс изменения стоимости строительства, согласно НДЦС 8.04-07-2022 «Индексы стоимости для строительства», таблица 2.

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертизы в рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация» внесены следующие изменения и дополнения по сметному разделу:

1. Откорректированы затраты на проектные работы и экспертизу согласно расчетам.
2. Набор и объёмы работ в локальных сметах приведены в соответствие с откорректированными чертежами и спецификациями рабочего проекта.
3. Исключены затраты на выполнение работ, учтенных за пределами земельного участка, выделенного для строительства жилого дома.
4. Представлены перечень и прайс-листы на материалы, изделия и оборудование, отсутствующие в действующей сметно-нормативной базе, и утвержденные заказчиком.
5. Представлена сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования на стройку по откорректированному проекту.
6. Представлена на экспертизу таблица «Казахстанское содержание», составленная по откорректированному проекту.

7.2 Оценка 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.

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям.

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022, прогнозных ценах 2023, 2024 г.г. всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге млн. тенге млн. тенге млн. тенге	2984,055 2501,486 23,864 458,705	2810,009 2441,740 23,864 344,405
2.	в том числе: в ценах 2022 года в ценах 2023 года в ценах 2024 года	 млн.тенге млн.тенге млн.тенге	 58876,462 2360422,251 564756,184	 22,246 2254,707 533,056
3.	Удельные капитальные вложения на 1 кв. м. жилья (общая площадь жилья – 8561,63 м кв.)	млн. т/ед.	0,348538	0,328210
4.	Нормативный срок строительства	мес.	11	11

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

Таблица № 2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата, дата выдачи	Результат
1	Ведущий эксперт	Абикенова Алия Мендыгалиевна	KZ02VJE00021792 29.12.2016 г.	соответствует
2	Сметный раздел	Чапленко Людмила Владимировна	KZ96VJE00023592 04.03.2017 г.	соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома № 15 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими экономическими показателями:

1. Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022, прогнозных ценах 2023, 2024 г.г. всего **2810,009 млн. тенге;**
   в том числе:
2. СМР **2441,740 млн. тенге;**
3. оборудование **23,864 млн. тенге;**

4.	прочие в том числе:	**344,405**	**млн. тенге;**
5	в ценах 2022 года	**22,246**	**млн. тенге;**
6.	в ценах 2023 года	**2254,707**	**млн. тенге;**
7.	в ценах 2024 года	**533,056**	**млн. тенге;**
8.	Удельные капитальные вложения на 1 кв. м. жилья (общая площадь жилья – 8561,63 м кв.)	**0,328210**	**млн. тенге;**
9.	Нормативный срок строительства	**11**	**месяцев**

8.2 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком, в соответствии с условиями договора от 01.06.2023 года № СНКП-0130-01.

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

8.4 Настоящее заключение рассматривать совместно с заключением экспертизы, выданным 05.05.2023 г № СНКП-0084/23.

Сакимов К.М. (Директор)

Чапленко Л.В. (Эксперт)

Абикенова А.М. (Эксперт)

НК
ПРОЕКТ