«Нұр-Сұлтан қаласы, Алматы ауданы, А62 көшесі, № 4/8 учаске мекенжайында орналасқан коммерциялық үй-жайлары бар тұрғын үй кешені (Сметалық құжаттама)»
жұмыс жобасы бойынша

17.06.2022 ж. № PEG-03/00176

ҚОРЫТЫНДЫ
(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Ақ Қайық» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қ.

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«LEVEX» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қ.

Нұр-Сұлтан қ.

АЛҒЫ СӨЗ

«Нұр-Сұлтан қаласы, Алматы ауданы, А62 көшесі, № 4/8 учаске мекенжайында орналасқан коммерциялық үй-жайлары бар тұрғын үй кешені (Сметалық құжаттама)» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «Prof Expert Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

«Prof Expert Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбей-туге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(Положительное)

№ PEG-03/00176 от 17.06.2022 г.

по рабочему проекту
«Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО « Ақ Қайық»,
г. Нур-Султан

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «LEVEX»,
г. Нур-Султан

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «Prof Expert Group».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения товарищества с ограниченной ответственностью «Prof Expert Group».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 6 июня 2022 года № CNTR-46, между ТОО «Ақ Қайық» и ТОО «Prof Expert Group».

Ранее РГП «Госэкспертиза», было выдано заключение от 20 мая 2022 года № 01-0216/22 по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)».

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Ақ Қайық», г. Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «LEVEX» (МНС № 0000133 от 5 февраля 2021 года и приложения к лицензии от 5 февраля года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан», проектная деятельность I категория), г. Нур-Султан.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: собственные средства.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

5.1 Основание для разработки

задание на проектирование от 2 июня 2022 года, утвержденное заказчиком;

архитектурно-планировочное задание на проектирование № KZ60VUA00117048 от 8 октября 2019 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 20 августа 2021 года KZ63VUA00497040;

письмо заказчика от 27 мая 2022 года № 12 о направлении сметной документации для прохождения экспертизы, об источнике финансировании и о начале строительства.

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Astana Saulet LLC» от 28 октября 2021 года;

протокол дозиметрического контроля от 11 января 2022 года № 01, составленный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений (Измерений плотности потока радона с поверхности грунта) от 11 мая 2022 года № 156, составленный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 11 апреля 2019 года № 3-6/403 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

письмо АО «Астана-Теплотранзит» от 28 декабря 2020 года № 6435-11 с продлением от 12 апреля 2019 года № 1940-11 на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства

города Астаны» от 28 сентября 2018 года № К-256-ЗТ на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

АО «Астанатранстелеком» от 28 августа 2019 года № 267 АСТ-И на телефонизацию.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Общая пояснительная записка.
Генеральный план (ГП).
Архитектурно решения (АР).
Конструкции железобетонные (КЖ).
Водопровод и канализация (ВК).
Отопление и вентиляция (ОВ).
Силовое электрооборудование и электроосвещение (ЭМ).
Сети связи (СС).
Пожарная сигнализация. (ПС)
Наружная подсветка фасадов.
Паспорт проекта.
Проект организации строительства.
Энергетический проект.

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Строительство жилого комплекса с нежилыми помещениями предусмотрено в целях увеличения жилого фонда города и создания высокого уровня комфорта проживания для его жителей.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Площадка строительства расположена в городе Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический подрайон	- IВ;
снеговая нагрузка на грунт	- 1,5 кПа;
давление ветра	- 0,77 кПа;
температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92	- минус 31,2°С;
нормативная глубина промерзания грунтов:	
суглинков и глин	- 184 см;
супесей, песков мелких и пылеватых	- 225 см;
песков гравелистых, крупных и средней крупности	- 241 см;
крупнообломочных грунтов	- 273 см.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно Технического отчета об инженерно-геологических изысканиях на объекте, выполненному ТОО «Astana Saulet LLC» г. Нур-Султан в 2021 году (арх.№ 13М-2021), в

геоморфологическом отношении территория изыскания приурочена к правобережной пойменной долине р. Ишим. Поверхность участка ровная. До начала инженерно-геологических изысканий была произведена отсыпка территории (засыпали заболоченный участок). Абсолютные отметки поверхности изменяются от 347,80 м до 348,98 м (по устьям выработок).

Площадка строительства сложена следующими грунтами (напластование сверху-вниз).

Современные образования

ИГЭ-1 насыпной грунт - суглинок коричневого цвета твердой консистенции, перемешанный с почвой и дресвой, неслежавшийся, менее 5 лет, мощность слоя 1,5-2,4 м, ρ=1,69 г/см3 , CII=20 кПа, φII=20о, E=5 МПа.

Аллювиально-пролювиальные средне-верхнечетвертичные отложения

ИГЭ-2 суглинок коричневого цвета мягкопластичной консистенции, с прослоями и линзами песка, заиленный (содержание органических примесей до 9,63%). Мощность слоя 0,9-1,4 м, ρ=1,88 г/см3 , CII=20 кПа, φII=35о , E=11 МПа.

ИГЭ-3 песок средней крупности, полимиктового состава, средней плотности, насыщенный водой. Мощность слоя 2,0 м, ρ=2,0 г/см3 , CII=1 кПа, φII=38о, E=30 МПа.

ИГЭ-4 песок крупный, полимиктового состава, средней плотности, насыщенный водой. Мощность слоя 1,5-3,9 м, ρ=2,03 г/см3 , CII=1 кПа, φII=34о, E=35 МПа.

ИГЭ-5 песок гравелистый, полимиктового состава, средней плотности, насыщенный водой. Мощность слоя 1,1-3,0 м, ρ=2,08 г/см3 , CII=1 кПа, φII=32о, E=40 МПа.

Элювиальные мезозойские образования ИГЭ-6 суглинок пестроцветный твердой консистенции, с включениями дресвы до 20%, мощность слоя составила 11,0÷14,2 м, ρ=1,86 г/см3 , CII=14 кПа, φII=14о, E=5,1 МПа.

Образования ордовика

ИГЭ 7 - алевролиты малопрочные сильновыветрелые трещиноватые, переслаивающиеся с песчаниками и дресвой в коренном залегании. Полная мощность слоя не вскрыта, вскрытая мощность слоя 4,1÷8,6 м, ρ=2,41 г/см3 , E=30 МПа.

Грунты слагающие верхний горизонт основания участка проектирования повсеместно подвержены морозному пучению. Грунты на участке проектирования незасолены.

Выше установившегося уровня грунтовых вод, обладают слабой сульфатной агрессией к бетонам марки W4 на обычном портландцементе, к бетону на сульфатостойком цементе неагрессивные, а также обладают слабой хлоридной агрессией к железобетонным конструкциям марок W4-W6.

Коррозийная активность грунтов, по отношению к углеродистой стали высокая. Подземные воды (типа верховодки) на исследуемом участке, вскрыты на глубине 1,5÷2,0 м.

Абсолютные отметки установившегося уровня 346,00÷346,98 м. Распространение грунтовых вод носит спорадический характер.

Площадка относится к подтопленным в естественных условиях. Водоносный горизонт приурочен к слою песков, в глинистых грунтах - к линзам и прослоям песка. Грунтовые воды безнапорные, в условиях естественного режима уровень грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям: ожидаемый максимальный подъем уровня грунтовых вод в паводковый период (начало мая), минимальный конец января начало февраля.

Максимальный уровень грунтовых вод следует ожидать на 1,0 м выше замеренного при изысканиях (август 2021 г.). Основное питание подземные воды получают за счет инфильтрации атмосферных осадков и в весенний период за счет поглощения паводкового стока.

По химическому составу подземные воды гидрокарбонатно-хлоридно- сульфатные натриевые, жесткие, слабоминерализованные, реакция среды по PH слабощелочная. Подземные воды по отношению к бетону на портландцементе марок W4-W6 по водонепроницаемости слабоагрессивные по содержанию сульфатов и агрессивной углекислоты, к бетону на сульфатостойком цементе неагрессивные, к арматуре железобетонных конструкций толщиной до 250 мм при периодическом смачивании среднеагрессивные.

6.2 Принятые проектные решения

В настоящем заключении рассмотрен раздел «Сметная документация» на соответствие принятым проектным решениям рабочего проекта с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 20 мая 2022 года № 01-0216/22 по рабочему проекту «Жилой

комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)» с учетом задания на проектирование и действующей сметно-нормативной базе Республики Казахстан.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области граж Рабочий проект выполнен, в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При подготовке разделов использованы следующие основные руководящие и нормативные документы, действующие в Республике Казахстан:

- Технический регламент «Общие требования к пожарной безопасности» (с изменениями от 15 июня 2020 года), утвержденный приказом Министра внутренних дел Республики Казахстан от 23 июня 2017 года № 439;
- Технический регламент ТР ТС011/2011 Безопасность лифтов (с изменениями на 19 декабря 2019 года), утвержденный Решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года № 824.

По внутреннему периметру комплекса запроектирован проезд, обеспечивающий доступ ко всем подъездам зданий, а также используемый для проезда пожарной техники и специализированного транспорта.

Во внутренней отделке помещений используются современные отделочные материалы, отвечающие требованиям пожарной безопасности и имеющие соответствующие гигиенические сертификаты.

Источником противопожарного водоснабжения являются городские сети.

В здании паркинга предусмотрено автоматическое пожаротушение.

В здании многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом предусмотрено устройство автоматической пожарной сигнализации.

6.4 Организация строительства

Проект организации строительства разработан в соответствии с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями и другими нормами, и правилами, обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении требований, предусмотренных рабочими чертежами.

Раздел «Проект организации строительства» состоит из следующих подразделов:

Раздел I. Общие положения;

Раздел II. Расчет стоимости на стадии ТЭО;

Раздел III. Расчет продолжительности строительства и календарный план;

Раздел IV. Методы производства основных строительно-монтажных работ;

Раздел V. Потребность в основных строительных машинах и транспортных средствах;

Раздел VI. Потребность рабочих кадров;

Раздел VII. Потребность в транспортных средствах;

Раздел VIII. Потребность строительства в электроэнергии, воде, паре, кислороде и сжатом воздухе;

Раздел IX. Временные здания и сооружения;

Раздел X. Административно -бытовые здания;

Раздел XI. Технико-экономические показатели.

Продолжительность строительства определена согласно СП РК 1.03.102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Часть II табл.Б.5.1.1 п.6 и составляет 17,5 месяцев.

Начало строительства - июнь 2022 года, согласно письму заказчика от 26 апреля 2022 года № 7.

Заделы по годам строительства составляют: 2022 год - 35%, 2023 год - 65 %.

6.5 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 (положительное заключение РГП «Госэкспертиза» 10.02.2022 года № 01-0034/22), ведомостей объемов работ по рабочему проекту, утвержденных заказчиком.

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 2022.1.1 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 1-24;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-24;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-24;

сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2022;

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

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

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2022 год;

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

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2020.

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 текущих ценах 2022 года.

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 «Prof Expert Group» в рабочий проект «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)» внесены следующие изменения и дополнения:

Сметная документация

1. Сметная документация оформлена согласно действующим нормативным документам Республики Казахстан.
2. Сводный сметный расчет стоимости строительства откорректирован с учетом инжиниринговых затрат согласно нормативным документам Республики Казахстан.
3. Сметный расчет стоимости строительства откорректирован с учетом затрат на временные здания и сооружения, дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время согласно НДЗ РК.
4. Локальные сметы приведены в соответствие принятым проектным решениям и «Перечню оборудования, материалов и изделий от 2022 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).

7.2 Оценка принятых проектных решений

Рабочий проект «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и нормативными требованиями.

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

Таблица 1

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
	Вид строительства		**Строительство**	
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022, 2023 годах,	млн. тг		

	всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты		7 819,960 6 592,352 199,601 1 028,007	5 499,684 4 332,287 204,567 962,830
2	Из них 2022 год 2023 год	млн. тг		2 039,005 3 460,679
3	Нормативная продолжительность строительства	мес.	17,5	17,5

8.ВЫВОДЫ:

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке с вышеприведенными в таблице №1 экономическими показателями.
2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Ақ Қайық», в соответствии с условиями договора от 6 июня 2022 года № CNTR-46.
3. Заказчик при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.
4. Настоящее экспертное заключение является дополнением к ранее выданному заключению РГП «Госэкспертиза» от 20 мая 2022 года № 01-0216/22 по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)».

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Нұр-Сұлтан қаласы, Алматы ауданы, А62 көшесі, № 4/8 учаске мекенжайында орналасқан коммерциялық үй-жайлары бар тұрғын үй кешені (Сметалық құжаттама)» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және белгіленген тәртіпте жоғарыда келтірілген №1 кестедегі негізгі экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады.
2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2022 жылғы 6 маусымдағы № CNTR-46 шартының талаптарына сәйкес «Ақ Қайық» ЖШС кепілдік береді.
3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.
4. Осы сараптамалық қорытынды «Нұр-Сұлтан қаласы, «Коммерциялық үй-жайлары бар тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, Алматы ауданы, А62 көшесі, № 4/8 учаске» (Сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)» жұмыс жобасы бойынша «Мемсараптама» РМК-ның 2022 жылғы 20 мамырдағы № 01-0216/22 бұрын берілген қорытындысына қосымша болып табылады.

Ссылка на окончательную версию ПСД:

Бурумбаева Р.Х. (Директор)

Бурумбаева Р.Х. (Директор)

Бурумбаев Д.Д. (Эксперт)