«Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Е882 көшесі, 15уч орналасқан жапсарластыра салынған орын-жайлары және паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені. 6-кезек. 2-іске қосу кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Сметалық құжаттамасы»
жұмыс жобасы бойынша

13.03.2024 ж. № АПЭ-0003/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
ЖШС "Nura Stroy"

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"БизнесСтройХолдинг" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Е882 көшесі, 15уч орналасқан жапсарластыра салынған орын-жайлары және паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені. 6-кезек. 2-іске қосу кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Сметалық құжаттамасы» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны "Астанапроектэкспертиза" ЖШС берді.

"Астанапроектэкспертиза" ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ АПЭ-0003/24 от 13.03.2024 г.

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Нұра», ул. Е882, уч. 15. 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО "Nura Stroy"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "БизнесСтройХолдинг"

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Нұра», ул. Е882, уч. 15. 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация»** выдано ТОО "Астанапроектэкспертиза".

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

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Сметы

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Е882 көшесі, 15уч орналасқан жапсарластыра салынған орын-жайлары және паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені. 6-кезек. 2-іске қосу кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Сметалық құжаттамасы»,

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Нұра», ул. Е882, уч. 15. 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация»

Дополнительные сведения: заявление АПЭ-03/00006 от 05.03.2024 года.

Ранее РГП «Госэкспертиза» выдано положительное заключение от 01.11.2023 года № 01-0444/23 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование). 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации)».

2.1. Категория: IV Категория

2.2. Класс опасности: Не классифицируемый

2.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

2.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

3. ЗАКАЗЧИК: ТОО "Nura Stroy"

4. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "БизнесСтройХолдинг"

5. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: договор АПЭ-0003-03 от 05.03.2024 года.

5.2. Исходные данные

задание на проектирование, утвержденное заказчиком 30 ноября 2022 года;

выписка из постановления акимата города Астаны № 510-2821 от 28 декабря 2023 года «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке», площадь земельного участка 10,7026 га и 0,8929 га для благоустройства;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 13 мая 2021 года № KZ23VUA00423361;

схема расположения земельного участка в городе Нур-Султан для проведения обследования, изыскательских и проектных работ, выданная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 16.07.2021 года № 13499;

договор о передаче от ТОО «Instante» в уставной капитал ТОО «Nura Stroy» права временного возмездного землепользования на делимый земельный участок, общей площадью 2,0663 га, целевое назначение - Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, кадастровый № 21:320:105:1009 расположенный по адресу: город Астана, район Нура, улица Е 882 (восемьсот восемьдесят два), участок 15 (пятнадцать), РКА2202300001690805.

кадастровый паспорт земельного участка в городе Астана общей площадью 2,0663 га, кадастровый № 21:320:105:1009, регистрационный код адреса РКА2202300001690805,

выданный филиалом некоммерческого АО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана по состоянию на 26 октября 2023 года;

эскиз застройки (ПДП), выданный ТОО НИПИ «Астанагенплан» от 01 августа 2022 года № 0001707;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 22 июня 2022 года номер KZ10VUA00688211;

дополнение к эскизному проекту, согласованное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 20 марта 2023 года номер KZ87VUA00859679;

рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование). 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации)» с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 01.11.2023 года № 01-0444/23;

топографическая съемка в масштабе 1:500 от 17.01.2023 года, выполненная ТОО «Модулор-21» (государственная лицензия № 18004078 от 23 февраля 2018 года на изыскательскую деятельность, выдана ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны». Акимат города Астаны);

отчет об инженерно-геологических изысканиях (архивный № 1372), выполненный ТОО СЦАРИ «ЖАНАТ» в январе-феврале 2023 года (государственная лицензия ГСЛ № 006130 от 23 июля 2001 года с приложением от 04 июня 2012 года на изыскательскую деятельность, выдана Агентством по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан);

письмо ТОО «Nura Stroy» от 04 марта 2024 года № 17 с указанием источника финансирования и срока начала строительства;

письмо ТОО «Nura Stroy» от 07 марта 2024 года № 24/00068 о вывозе строительного мусора на полигон ТБО;

транспортная схема вывоза твердых бытовых отходов.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 12 сентября 2022 года № 4904-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана су арнасы» от 06 сентября 2022 года № 3-6/1834 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата г. Нур-Султан от 20 апреля 2021 года № ПО.2021.0007696 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 25 ноября 2022 года № 5-С-17-2699 на проектирование и присоединение к электрическим сетям.

Объединение «Дивизион «Сеть» ДЭСД Астана АО «Казахтелеком» от 15 августа 2023 года № 684 на телефонизацию объекта;

Согласования заинтересованных организаций

протокол дозиметрического контроля от 01 июля 2022 года №280 выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Нур-Султан;

протокол измерения плотности потока радона с поверхности грунта 01 июля 2022 года №281 проведены филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Нур-Султан;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 28 июня 2022 года исх. № ЗТ-Н-669 об отсутствии на отводимом земельном участке и радиусе 1000 м скотомогильников, пунктов почвенных очагов стационарно-неблагополучных по сибирской язве;

акт обследования зеленых насаждений от 01 февраля 2023 года №205-05-04/67, составленный ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан».

письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов КВР МЭГПР РК от 21 декабря 2022 года №KZ93VRC00015462 о согласование размещения объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в городе Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование)»;

5.3. Перечень документации, представленной на экспертизу

Пояснительная записка.

Сметная документация.

Перечень (ведомость) оборудования, материалов и изделий от 20.02.2023 года, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям), утвержденный заказчиком.

Паспорт проекта.

Проект организации строительства

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

В настоящем заключении рассмотрен раздел «Сметная документация» на соответствие принятым проектным решениям рабочего проекта с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 01.11.2023 года № 01-0444/23 и действующей сметно-нормативной базе Республики Казахстан.

6.1 Организация строительства

Раздел «Проект организации строительства» (ПОС) разработан в составе рабочего проекта, согласно требованиям СН РК 1.02-03-2022.

Расчет нормативной продолжительности произведен, в соответствии с СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II, табл. Б.5.1.1.

Продолжительность строительства 10 месяцев, в том числе подготовительный период 1 месяц.

Начало строительства запланировано на март 2024 года, согласно письму заказчика от 04 марта 2024 года № 17.

Распределение инвестиций по годам строительства составляет: 2024 год – строительство 100%.

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 и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 01 декабря 2022 года № 223-нқ «Об утверждении нормативных документов по ценообразованию в строительстве», 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 2024.2 от 18.02.2024 года по выпуску сметной документации в текущих ценах 2024 года.

При составлении смет использованы:

ССЦ РК 8.04-08-2023 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» (20 сборников);

ССЦ РК 8.04-09-2023 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства»;

СЦПГ РК 8.04-12-2023 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства. Отдел 1. Автомобильные перевозки»;

СЦПГ РК 8.04-12-2023 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства. Отдел 2. Железнодорожные перевозки»;

СЦЭМ РК 8.04-11-2023 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов»;

СЦЗТ РК 8.04-13-2023 «Сборник сметных цен на затраты труда в строительстве»;

«Элементные сметные нормы на строительные, ремонтно- строительные работы, монтаж оборудования, Методические рекомендации по расчету сметных цен на строительные ресурсы и сметных цен на перевозки грузов для строительства, Методические рекомендации по расчету индексов стоимости для строительства (ЭСН РК 8.04-01-2022, ЭСН РК 8.05- 01-2022, ЭСН РК 8.04-02-2022, НДЦС РК 8.01-05-2022, НДЦС РК 8.01-06- 2022). Изменения и дополнения. Выпуск 37»;

НДЦС РК 8.04-03-2023 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Сборник 1. Здания. Выпуск 1. Здания жилищно-гражданского назначения»;

НДЦС РК 8.04-03-2023 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Сборник 2. Линейные сооружения. Выпуск 1. Автомобильные дороги»;

НДЦС РК 8.01-10-2023 «Методические рекомендации по разработке элементных сметных норм на работы в строительстве»;

НДЦС РК 8.02-01-2023 «Укрупненные показатели стоимости строительства зданий и сооружений. Нормативы предельной стоимости строительства».

«Перечень оборудования, материалов и изделий от 04.10.2022 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 1.02-03-2022, пунктам 61, 62, 65, 66, 67 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДСиЖКХ МИИР РК от 01 декабря 2022 года № 223-нқ).

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Государственным нормативом по определению величины накладных расходов в строительстве (приложение к приказу от 01 декабря 2022 года № 223-нқ);

сметная прибыль НДЦС РК 8.01-08-2022 п.8.2.65.2 в размере 5% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-8 сводного сметного расчета стоимости строительства;

непредвиденные работы и затраты НДЦС РК 8.01-08-2022, п.8.2.66.4 а) в размере 3% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-8 сводного сметного расчета стоимости строительства;

Затраты по главе 8 приняты в соответствии с разделом "Проект организации строительства:

Затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом (общеплощадочные затраты) по НДЦС РК 8.01-08-2022, прил. А, п. 8.1, в размере 6,3%.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 1 квартала 2024 года. Переход к прогнозной сметной стоимости строительства выполнен с учетом норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленных Индексов стоимости для строительства НДЦС РК 8.04-07-2023, Приказ № 141-нк от 18.09.2023 года «Об утверждении нормативных документов по ценообразованию в строительстве».

Распределение инвестиций (заделы) по годам строительства: 2024 г – 100%

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 проект (рабочий проект) 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 в г. Астана, район «Нұра», ул. Е882, уч. 15. 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация» внесены следующие изменения и дополнения:

Сметная документация

1. Сметная документация оформлена согласно действующим нормативным документам Республики Казахстан.

2. Локальные сметы приведены в соответствие принятым проектным решениям.

7.2 Оценка принятых решений

Сметная документация разработана в соответствии с требованиями государственных нормативов Республики Казахстан, состав и комплектность соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Основные экономические показатели по рабочему проекту

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024 года, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	3 795,991 3 235,010 70,500 490,481	3 685,126 3 140,057 68,997 476,072
3	Продолжительность строительства	мес.	10	10

8. ВЫВОД (ВЫВОДЫ)

1. С учетом внесенных изменений и дополнений сметная документация рабочего

проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Нұра», ул. Е882, уч. 15. 6 очередь. 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация», действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024 года	– 3 685,126 млн. тенге
в том числе:	
СМР	- 3 140,057 млн. тенге
оборудование	- 68,997 млн. тенге
прочие затраты	- 476,072 млн. тенге
продолжительность строительства	10 мес.

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 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 «Nura Stroy» в соответствии с условиями договора № АПЭ-0003-03 от 05.03.2024 года и согласно принятым проектным решениям рабочего проекта с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» от 01.11.2023 года № 01-0444/23.

6. Настоящее экспертное заключение рассматривать совместно с ранее выданным заключением РГП «Госэкспертиза» от 01.11.2023 года № 01-0444/23 по рабочему проекту.

9. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Е882 көшесі, 15уч орналасқан жапсарластыра салынған орын-жайлары және паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені. 6-кезек. 2-іске қосу кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Сметалық құжаттамасы» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленлген тәртіпке келесідей негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бектілуге ұсынылады:

2024 ж ағымдағы бағалармен алғандағы құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы	- 3 685,126 млн.тг
Соның ішінде: - КМЖ	- 3 140,057 млн.тг
- жабдық	- 68,997 млн.тг
- басқасы	- 476,072 млн.тг
құрылыс нормативтік ұзықтығы	- 10 ай.

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

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

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

5. Осы сараптама қорытындысы тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2024 жылгы 05 наурыздағы № АПЭ-0003-03 шарттың талаптарына сәйкес «Nura Stroy» ЖШС кепілдік етеді, және қабылданған жобалық шешімдерге сәйкес «Мемсараптама» РМК-ның

01.11.2023 жылғы No 01-0444/23 жұмыс жобасына оң қорытындысымен.

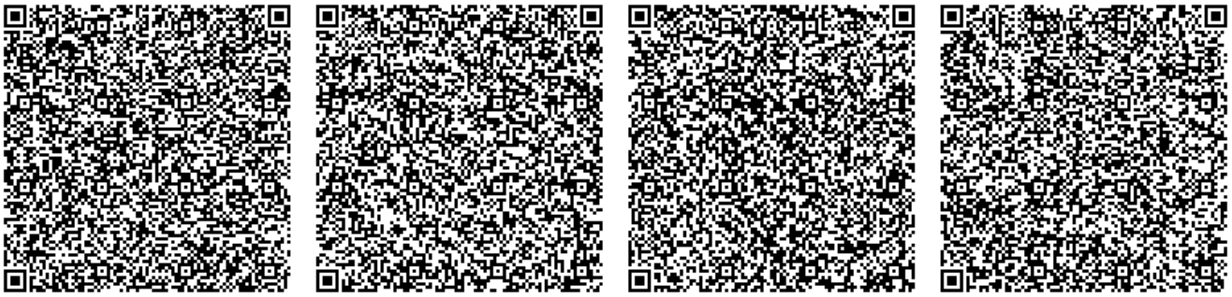
6. Осы сараптамалық қорытынды «Мемсараптама» РМК-нің 2023 жылғы 01 қарашада № 01-0444/23 жұмыс жобасы бойынша бұрын шығарылған қорытындысымен бірге қарастырылуы керек.

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

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Сметная документация	Ескабулова Марал Кайыржановна	Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем)	KZ85VJE00081505	Соответствует
2	Ведущий эксперт	Мырзаханова Райхан Жарылкасыновна	Сметная часть	KZ38VJE00082254	Соответствует

Примечание: *при отсутствии в рабочем проекте раздела, графа эксперта по этому разделу исключается.*

Сагадиев С.Т. (Директор)

Ескабулова М.К. (Эксперт)

Мырзаханова Р.Ж. (Эксперт)