«Сметалық құнын түзету: «Талдықорған қаласы, Жетісу облысы, коттедж қалашығында 3 типті коттеджде салу(байланыстыру) (2-кезек)»»
жұмыс жобасы бойынша

18.07.2024 ж. № SAT-0014/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Талдықорған қаласының
құрылыс бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Барыс жоба» ЖШС

Талдыкорган қ.

АЛҒЫ СӨЗ

«Сметалық құнын түзету: «Талдықорған қаласы, Жетісу облысы, коттедж қалашығында 3 типті коттеджде салу(байланыстыру)(2-кезек)»» жұмыс жобасы бойынша осы сараптама қорытындысы құрылыс жобаларына ведомстводаң тыс кешенді сараптаманы жүргізу құқығын беретін 2023 жылғы 27 наурыздағы № KZ63VWC00148744 аккредиттеу туралы куәлігі бар «САТ Сараптама» ЖШС-пен берілді.Сараптама» ЖШС-пен берілді.

«САТ Сараптама» ЖШС рұқсатынсыз осы қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ SAT-0014/24 от 18.07.2024 г.

по рабочему проекту
«Корректировка сметной стоимостью «Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке, город Талдыкорган, область Жетысу(привязка)(очередь 2)»»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел строительства города Талдыкорган»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Барыс жоба»

г. Талдыкорган

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке, город Талдыкорган, область Жетысу(привязка)(очередь 2)»»** выдано ТОО «САТ Сараптама», свидетельство об аккредитации № KZ63VWC00148744 от 27 марта 2023 года на право осуществления комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства.

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Корректировка сметной стоимостью «Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке, город Талдыкорган, область Жетысу (привязка) (очередь 2)»».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором SAT-0013-03 от 26.06.2024 года между Государственным учреждением «Отдел строительства, города Талдыкорган», Товариществом с ограниченной ответственностью «Барыс жоба» и Товариществом с ограниченной ответственностью «САТ Сараптама».

2. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Отдел строительства города Талдыкорган».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Товарищество с ограниченной ответственностью «Барыс жоба» Республика Казахстан, Алматинская область, Талдыкорган, 6 мкр, 46 дом, кв.32 г. (государственная лицензия № 18012065 от 15.06.2018 года, на проектную деятельность II категории, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Алматинской области». Акимат Алматинской области).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: местный бюджет.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 27.05.2024 года, утвержденное заказчиком;

протокол технического совещания акима города Талдыкороган б/н от 10 апреля 2024 года;

письмо ГУ «Отдел строительства, города Талдыкорган»,о корректировке сметной документации № 89-18-01-19/394-21 от 20.06.2024 года;

письмо ГУ «Отдел строительства, города Талдыкорган», о финансировании №89-18-01-19/994-21;

экспертное заключение по рабочему проекту «Корректировка ПСД: Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке (привязка)» № ЖСАР-0078/19 от 23.10.2019 года, выданное ТОО «Ж-САРАПТАМА»;

заключение эксперта № 201/223 от 21.04.2023 года Министерства юстиции Республики Казахстан ФРГКП «Институт судебных экспертиз по области ЖетIсу».

Акт сверки с 01.01.2020 года по 31.12.2020 между ТОО ПМК-7К» и ГУ «Отдел строительства города Талдыкорган»;

Акт сверки с 01.01.2020года по 31.12.2020 года между ТОО «УКС» и ГУ «Отдел строительства города Талдыкорган»;

Акт сверки с 01.01.2020года по 31.12.2020 года между ТОО «Барыс Жоба» и ГУ «Отдел строительства города Талдыкорган»;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком 16.07.2024 года;

письмо о начале производства строительно-монтажных работ № 89-18-01-19/365-21 от 26.06.2024 года, выданное ГУ «Отделстроительства города Талдыкорган»;

разделительная ведомость выполненных и остаточных физических объемов работ, утвержденная заказчиком, подписанная техническим и авторским надзорами от 16.07.2024 года.

5.2 Согласования заинтересованных организаций:

Рабочий проект согласован с ГУ «Отдел строительства города Талдыкорган».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Таблица № 1

№№ п/п	Обозначение	Наименование
Книга 1	ОПЗ	Общая пояснительная записка
Книга 2	ПРП	Паспорт рабочего проекта
Книга 3	ПОС	Проект организации строительства
Книга 4	СД	Сметная документация на выполненные работы (от 17.06.2024 года)
Книга 5	СД	Сметная документация (от 16.07.2024 года)
Книга 6	72/09/2019-СД	Сметная документация (от 05.07.2019 года)
		Сводка затрат (от 16.06.2024 года)

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Цель строительства – удовлетворение спроса жителей города на комфортное жилье.

Назначение объекта – строительство коттеджного городка.

6.ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Настоящее экспертное заключение является дополнением к ранее выданному экспертному заключению № ЖСАР-0078/19 от 23.10.2019 года по рабочему проекту: Корректировка ПСД: Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке (привязка)», выданное ТОО «Ж-САРАПТАМА»;

При корректировке сметной документации ранее рассмотренные проектные решения в заключении экспертизы № ЖСАР-0078/19 от 23.10.2019 года приняты без изменения.

В проектные решения изменения не вносились, и они соответствуют ранее выданному заключению экспертизы № ЖСАР-0078/19 от 23.10.2019 года.

6.1 Организация строительства

Проект организации строительства разработан на основании задания на проектирование, проектно-сметной документации, СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.11.2022 г.), введенному в действие приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, от 21 июня 2022 года № 121-нқ, СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II» утвержденному и введенному в действие Приказом Комитета по делам строительства и жилищно– коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан №156 от 29 декабря 2014 года, с изменениями и дополнениями в соответствии с приказами Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 26 июня 2017 №131-НҚ и 1 августа 2018 года №171-НҚ.

В разделе «Организация строительства»:

даны рекомендации по подготовке строительного производства;

указаны организационные мероприятия и методы производства работ;

определена потребность в основных строительных машинах, механизмах, материалах;

определена потребность во временных зданиях и сооружениях;

разработаны мероприятия по охране труда и технике безопасности при производстве СМР.

Нормативная продолжительность строительства определена согласно 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 и составляет 3 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 месяца.

Начало строительства планируется в III квартале 2024 года, согласно письму Государственного учреждения, «Отдел строительства города Талдыкоргана» от 06 июня 2024 года, № 89-18-01-19/365-21.

Технические показатели:
нормативная продолжительность строительства - 3,0 месяца;
распределение инвестиций (заделы) по годам строительства:
на 2024 год – 100,0 %;
в том числе по кварталам:
на III квартал 2024 год – 100,0 %.

6.2 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Порядком определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом. Приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан № 223-нк от 1.12.2022 года утверждены со вводом в действие с 1 января 2023 года, 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 4.1 «Порядком определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (Редакция 2024.6) по выпуску сметной документации в текущих ценах II квартала 2024 года.

При составлении смет использованы:

- НДЦС РК 8.04-03-2023 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Общие положения по применению единичных сметных цен на строительно-монтажные работы»;
- 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»;
- сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2023. Выпуск 5;
- сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2023. Выпуск 4;
- сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2023 2024 год;
- сборник сметных цен на затраты труда в строительстве, СЦЗТ РК 8.04-13-2023;

- «Нормативные документы по ценообразованию и сметам. Изменения и дополнения. Выпуск 39»

- сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2023 2024 год Отдел 1. Автомобильные перевозки;

- справочник сметных цен на строительные материалы, изделия, конструкции и инженерное оборудование. Книга 1. Май 2024.

-В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- сметная прибыль в размере 5 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 8.2.65, НДЦС РК 8.04-03-2022, приказ от 01 декабря 2022 года No 223-нқ);

- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 8.2.66, НДЦС РК 8.04-03-2022, приказ от 01 декабря 2022 года No 223-нқ));

- средства на организацию и управление строительством согласно НДЦС РК 8.04-09-2022 «Сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством»;

Сметная стоимость строительства определена в ценах II квартала 2024 года с учетом коэффициента перехода в цены предстоящего периода 2024 года согласно НДЦС РК 8.04-07-2023 «Индексы стоимости строительства», введенному с 01 июля 2023 года с изменениями и дополнениями Выпуск 38 введенным 02 февраля 2024 года, на III квартал 2024 год -1,0557.

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 рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертной организации в рабочий проект «Корректировка сметной стоимостью «Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке, город Талдыкорган, область Жетысу (привязка) (очередь 2)»» внесены следующие изменения и дополнения:

По сметной документации:

1. Представлена, утвержденная заказчиком сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования (Казахстанское содержание, в млн. тенге) (после окончательного определения сметной стоимости строительства).
2. Представлена окончательная версия сметной документации в формате PDF (с подписями и печатями) и KENML (в полном объеме).
3. Откорректирована сметная документацию с учетом норм задела по годам и кварталам строительства согласно разделу ПОС.
4. Откорректирована разделительная ведомость. Внесены объемы работ, указанные в актах приемки выполненных работ Ф2 и справках о стоимости выполненных работ Ф3, но фактически не выполненные согласно Приложения №1 к заключению эксперта №201/223 от 21.04.2023 года Министерства юстиции Республики Казахстан ФРГКП «Институт судебных экспертиз по области ЖетІсу».
5. На основании заключения эксперта №201/223 от 21.04.2023 года Министерства юстиции Республики Казахстан ФРГКП «Институт судебных экспертиз» Приложение №1 исключены объемы выполненных работ, указанные в актах приемки выполненных работ Ф2 и справках о стоимости выполненных работ Ф3, но фактически не выполненные из сметной документации на выполненные работы.

6. Откорректированы объемы работ согласно разделительной ведомости выполненных и остаточных объемов работ, утвержденной заказчиком и подписанной авторским и техническим надзором.

По проекту организации строительства

1. Откорректирован расчет продолжительности строительства.
2. Откорректированы номы задела по годам и кварталам строительства с учетом даты начала и продолжительности строительства.

7.2 Оценка принятых 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», а также Приказа МНЭ РК № 685 от 03.11.2015г. «О внесении изменений в приказ Министра национальной экономики РК от 28.02.2015г № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам» разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Таблица №2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта	Номер аттестата Дата выдачи	Результат
	Сметная документация	Дудкина Н.Н.	Сметная часть	KZ40VJE00075040 от 22.06.2022 г.	соответствует

Основные экономические показатели по рабочему проекту:

Таблица № 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2019, 2020, 2024 годов	млн. тенге	755,709	608,245
	В том числе:			
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	622,147	508,603
	оборудование	млн. тенге	24,765	11,399
	прочие	млн. тенге	108,797	88,243
В том числе сметная стоимость строительства по годам:				
1.1	в текущем уровне цен 2019 года (стоимость ПИР, стоимость экспертизы рабочего проекта, стоимость строительства)	млн. тенге	108,977	84,859
1.2	в текущем уровне цен 2020 года (стоимость строительства)	млн. тенге	354,799	259,554
1.3	в текущем уровне цен 2024 года (стоимость ПИР корректировка, стоимость экспертизы рабочего проекта корректировка, стоимость строительства)	млн. тенге	291,933	263,832
	В том числе по кварталам 2024 годоа			
	II квартал 2024 года (стоимость ПИР корректировка, стоимость экспертизы рабочего проекта корректировка), III квартал	млн.	291,933	263,832

	2024 года (стоимость строительства)	тенге		
2	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади квартир (2527,5м^2)	млн. тенге	0,299	0,241
3	Нормативная продолжительность строительства	месяц	5,0	3,0

В процессе экспертизы определена достоверная общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2019, 2020, 2024 годов.

Сравнительный анализ основных экономических показателей

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели по ранее утвержденному рабочему проекту	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2019, 2020, 2024 годов	млн. тенге	488,678	608,245
В том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	415,985	508,603
	оборудование	млн. тенге	н/п	11,399
	прочие	млн. тенге	72,693	88,243
В том числе сметная стоимость строительства по годам:				
1.1	в текущем уровне цен 2019 года (стоимость ПИР, стоимость экспертизы рабочего проекта, стоимость строительства)	млн. тенге	119,622	84,859
1.1	в текущем уровне цен 2020 года (стоимость строительства)	млн. тенге	369,056	259,554
1.2	в текущем уровне цен 2024 года (стоимость ПИР корректировка, стоимость экспертизы рабочего проекта корректировка, стоимость строительства)	млн. тенге	н/п	263,832
2	Удельные капитальные вложения на 1 м,^{2} общей площади квартир (2527,5 м^2)	млн. тенге	0,193	0,241
3	Нормативная продолжительность строительства	месяц	5,0	3,0

Примечание: При рассмотрении откорректированной сметной документации без изменения проектных решений увеличение общей сметной стоимости строительства произошло за счет корректировки стоимости материалов и оборудования по причине увеличения стоимости строительных ресурсов.

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Корректировка сметной стоимостью «Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке, город Талдыкорган, область Жетысу (привязка) (очередь 2)»» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике

Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2019, 2020, 2024 годов	608,245 млн. тенге,
в том числе:	
строительно-монтажные работы	508,603 млн. тенге;
оборудование	11,399 млн. тенге.
прочие	88,243 млн. тенге.
Нормативная продолжительность строительства	3,0 мес.

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел строительства города Талдыкорган» в соответствии с условиями договора SAT-0013-03 от 26.06.2024 года.

8.3 С выходом настоящего заключения ранее выданное заключение экспертизы № ЖСАР-0078/19 от 23.10.2019 года, по рабочему проекту «Корректировка ПСД: Строительство коттеджей тип 3 в коттеджном городке (привязка) утрачивает силу в разделе «Сметная документация».

8.ТҰЖЫРЫМДАР

8.1 Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Сметалық құнын түзету: «Талдықорған қаласы, Жетісу облысы, коттедж қалашығында 3 типті коттедждер салу(байланыстыру) (2-кезек)»» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесідей негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады:

2019, 2020, 2024 жылдардағы ағымдағы бағалар деңгейіндегі құрылыстың жалпы сметалық құны	608,245 млн. теңге;
соның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	508,603 млн. теңге;
жабдықтар	11,399 млн. теңге;
өзге шығындар	88,243 млн. теңге.
Құрылыстың нормативтік ұзақтығы	3,0 мес.

8.2 Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2024 жылғы 26 маусымдағы №SAT-0013-03 шарттың талаптарына сәйкес «Талдықорған қаласының құрылыс бөлімі» ММ кепілдік етеді.

8.3 Осы қорытындының шығуына байланысты «Коттедж қалашығында 3 типті коттедж салу - ЖСҚ түзету (байлам)» жұмыс жобасы бойынша бұрын берілген 2019 жылғы 23 қазандағы № ЖСАР-0078/19 сараптама қорытындысының «Сметалық құжаттама» бөлімінде күші жойылды.

Ссылка на окончательную версию ПСД:

Тян М.П. (Директор)

Дудкина Н.Н. (Эксперт)

Молдыбаева Ж.Ж. (Эксперт)