

**Разработка обоснования инвестиций по объекту:
"Строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ "Россонь" им.
Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского района
Ленинградской области, кадастровый номер земельного
участка 47:20:0621001:7"**

**Раздел 12. Обоснование предельной стоимости строительства объекта
Часть 1. Пояснительная записка к сметной документации**

79099-СМ1

Том 12.1

**Разработка обоснования инвестиций по объекту:
"Строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ "Россонь" им.
Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского района
Ленинградской области, кадастровый номер земельного
участка 47:20:0621001:7"**

**Раздел 12. Обоснование предельной стоимости строительства объекта
Часть 1. Пояснительная записка к сметной документации**

79099-СМ1

Том 12.1

Генеральный директор _____ /А.А. Врачев/

Главный инженер проекта _____ /Н.В. Мурзина/

**Объект: "Строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ "Россонь" им. Ю.А. Шадрина
вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского района Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:20:0621001:7"**

Шифр 79099

1. Пояснительная записка

Сметная документация обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства составлена на основании «Методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения» (приказ Минстроя России от 29 мая 2019 г. №314/пр) и «Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации» (приказ Минстроя России от 4 августа 2020 г. №421/пр) с использованием программного комплекса «ГРАНД-Смета».

Затраты на строительство основных конструктивных элементов и оснащённости учебного корпуса учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-03-2023 сборник №03 «Объекты образования», утвержденным приказом Минстроя России от 27.02.2022 №122/пр.

Затраты на строительство наружных сетей электроснабжения учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-12-2023 сборник №12 «Наружные электрические сети», утвержденным приказом Минстроя России от 06.03.2023 №153/пр.

Затраты на строительство наружных сетей водоснабжения учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-14-2023 сборник №14 «Наружные сети водоснабжения и канализации», утвержденным приказом Минстроя России от 06.03.2023 №159/пр.

Затраты на строительство наружных сетей бытовой канализации учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-14-2023 сборник №14 «Наружные сети водоснабжения и канализации», утвержденным приказом Минстроя России от 06.03.2023 №159/пр.

Затраты на строительство наружных сетей теплоснабжения учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-13-2023 сборник №13 «Наружные тепловые сети», утвержденным приказом Минстроя России от 06.03.2023 №158/пр.

Затраты на устройство проездов, тротуаров и отмостки учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-16-2023 сборник №16 «Малые архитектурные формы», утвержденным приказом Минстроя России от 06.03.2023 №154/пр.

Затраты на устройство озеленения территории учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-17-2023 сборник №17 «Озеленение», утвержденным приказом Минстроя России от 07.03.2023 №164/пр.

Затраты на устройство освещения территории учтены по укрупненным нормативам цены строительства НЦС 81-02-16-2023 сборник №16 «Малые архитектурные формы», утвержденным приказом Минстроя России от 06.03.2023 №154/пр.

Сметы на проектные работы посчитаны по сборнику СБЦП 81-02-03-2001 «Объекты жилищно-гражданского строительства», утвержденному приказом Министерства регионального развития РФ от 28.05.2010 №260, с индексом перевода на 1 квартал 2023 г:

Взам. инв. №	Подл. и дата	79099						Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		79099														
Инв. № подл.		Пояснительная записка к сметной документации						ООО «ГК «Крафт»								
		Разраб.	Беляева					ОИ	1	5						
		Проверил	Мурзина													

- проектные работы – 4,83 (Письмо Минстроя России от 07.02.2022 г. №4153-ИФ/09 прил.4).

Сметы на инженерно-геодезические работы посчитаны по справочнику базовых цен на инженерные изыскания для строительства «Инженерно-геодезические изыскания», утвержденному постановлением Госстроя России от 23.12.2003 г. № 213, с индексом перевода на 1 квартал 2023 г:

- изыскательские работы – 5,36 (Письмо Минстроя России от 30.01.2023 г. №4125-ИФ/09).

Сметы на инженерно-геологические и инженерно-экологические работы посчитаны по справочнику базовых цен на инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания для строительства, утвержденному письмом Госстроя России от 22.06.1998 г. № 9-4/48, с индексом перевода на 1 квартал 2023 г:

- изыскательские работы – 61,09 (Письмо Минстроя России от 07.02.2022 г. №4125-ИФ/09).

Размер средств на временные здания и сооружения определен по приказу Минстроя РФ №332/пр от 19.06.2020 г., приложение №1, п. 50 и составляет 1,8%.

Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время определены по приказу Минстроя РФ №325/пр от 25.05.2021 г., приложение №1, п. 85 и составляет 1,5%.

Затраты на технический надзор определены по Постановлению Правительства РФ от 21.06.2010 г. №468 и составляют 2,14%.

Затраты на авторский надзор определены по приказу Минстроя РФ от 4 августа 2020 г. №421/пр, п.171 в размере – 0,2%.

Затраты на технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций определены по Постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 г. №563, п.23.

Затраты на экспертизу проектной документации определены по Постановлению Правительства РФ от 05.03.2007 г. №145, п.56.

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты определен по приказу Минстроя РФ от 4 августа 2020 г. №421/пр, п.179 в размере – 2%.

Сводный сметный расчет стоимости строительства (ССРСС) составлен путем объединения ЛСР, ОСР и фактических затрат в уровне цен по состоянию на 1 квартал 2023 г. с соответствующими начислениями.

Сумма средств по уплате НДС принята в размере 20% согласно № 303-ФЗ от 3 августа 2018 г.

Сметная стоимость строительства по ССРСС в ценах на 1 квартал 2023 года определена в сумме – **185 848,47 тыс. руб.**, в том числе НДС **30 974,75 тыс. руб.:**

СМР – **173 365,40 тыс. руб.**

Оборудование – **0 тыс. руб.**

Прочие затраты – **12 483,07 тыс. руб.**

2. Расчет размера платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в том числе проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объекта.

Основание: Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 г. №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			79099						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

нежилых объектов капитального строительства и (или) результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации (РПнж), определяется по формуле:

$$\text{РПнж} = \text{Спд} \times \text{П} \times \text{К}_i + \text{Сиж} \times \text{П} \times \text{К}_i,$$

где:

Спд – стоимость изготовления проектной документации, представленной на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 года в соответствии со сметными нормативами, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (в рублях);

Сиж – стоимость изготовления материалов инженерных изысканий, представленных на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 года в соответствии со сметными нормативами, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (в рублях);

П – процент суммарной стоимости проектных и (или) изыскательских работ, представленных на государственную экспертизу, согласно приложению к Положению об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

К_i – коэффициент, отражающий инфляционные процессы по сравнению с 1 января 2001 года, который определяется как произведение публикуемых Федеральной службой государственной статистики индексов потребительских цен для каждого года, следующего за 2000 годом, до года, предшествующего тому, в котором определяется размер платы за проведение государственной экспертизы (включительно).

$$\text{Спд} = 403\,379,7 \text{ руб.};$$

$$\text{Сиж} = 2\,792,91 + 7\,242,92 + 5\,177,44 + 3\,559,70 = 18\,772,97 \text{ руб.};$$

$$\text{П} = 27,3\% \text{ (при } \text{Спд} + \text{Сиж} = 403\,379,7 + 18\,772,97 = 422\,152,67 \text{ руб. более } 0,25 \text{ млн. руб.)}$$

К_i = 6,92 (Распоряжение ФАУ «Главгосэкспертиза России» от 17.01.2023 N 5-р «Об изменении коэффициента К_i, отражающего инфляционные процессы по сравнению с 1 января 2001 г., применяемого при определении размера платы за проведение государственной экспертизы»)

$$\text{РПнж} = 403\,379,7 \times 0,273 \times 6,92 + 18\,772,97 \times 0,273 \times 6,92 = 762\,049 + 35\,465 = 797\,514 \text{ руб. (без НДС).}$$

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							79099	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3