



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

ГАУ РО «ЦЕНТР ГОСЭКСПЕРТИЗЫ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

Адрес юридический: 390046, Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д.9, к. 1.

Адрес фактический: 390046, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 116/1.

Тел. (4912) 95-29-91 gosexpert62@mail.ru

ОКПО 36223840, ОГРН 1196234003404, ИНН/КПП 6230112408/623001001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 62/05-21

**ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ,
ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ В ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный
проект по созданию объекта капитального строительства:
«Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область,
г. Кораблино, мкр. Покровский-1, д. 4»**

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель: Управление развития строительства, ЖКХ и инфраструктуры муниципального образования - Кораблинский муниципальный район Рязанской области.

Адрес юридический (фактический): 391200, РФ, Рязанская область, Кораблинский район, г. Кораблино, ул. Маяковского, 17.

Реквизиты организации: ИНН 6206003542, КПП 623301001, ОГРН 1076214000060.

Начальник: Трунина Оксана Васильевна.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, д. 4».

Местоположение объекта: РФ, Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, земельный участок 4.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:06:0010615:3У1	м2	2525	
2	Площадь застройки	м2	422,72	
3	Общая площадь здания, в т.ч.:	- надземной части выше отметки 0.000	м2	1415,88
		- подземной части ниже отметки 0.000	м2	1058,13
			м2	357,75
4	Общая площадь квартир (с учетом коэффициентов для балконов - 0,3)	м2	808,1	
5	Общая площадь квартир (без учета балконов)	м2	791,9	
6	Жилая площадь квартир	м2	458,9	
7	Общее количество квартир, в том числе:	2-комнатных	шт.	15
		3-комнатных	шт.	11
			шт.	4
8	Строительный объем, в том числе:	- надземной части здания выше отметки 0.000	м3	6042,46
		- подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	5366,11
			м3	676,35
9	Этажность жилого дома	этаж	3	
10	Количество этажей жилого дома	этаж	4	

11	Сметная стоимость строительства в базисных ценах 2001 года, в том числе:	тыс. руб.	3340,75
12	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 1 квартал 2021 года с НДС, в том числе:	тыс. руб.	31895,928
	- СМР	тыс. руб.	31007,84
	- оборудование	тыс. руб.	
	- прочие затраты	тыс. руб.	889,09
13	Общая продолжительность строительства	мес.	7

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства: объект непроизводственного назначения.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт № 25 на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, по объекту: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4», от 01.12.2020 года.

Проект задания на проектирование обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, по объекту: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4». (Том 12. «Проект задания на проектирование» (640-п.20-ЗП)).

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:
Рязанская область.

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Муниципальное образование - городской округ город Кораблино Рязанской области.

6. Экспертная организация, проводившая технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций (далее - ТЦА ОИ):

Государственное автономное учреждение Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области»).

7. Основание для проведения ТЦА ОИ:

Заявление на проведение государственной экспертизы от 29.03.2021 № 30.

Договор о проведении ТЦА ОИ от 02.04.2021 № Э0039Д-21.

Проектная документация, разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Проектный институт «Промгражданпроект», в 2020 году, в составе:

Раздел 1 «Пояснительная записка» (640-п.20-ПЗ). Том 1.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (640-п.20-ПЗУ). Том 2.

Раздел 3 «Основные (принципиальные) архитектурные решения» (640-п.20-АР). Том 3

Раздел 4 «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения» (640-п.20-КР). Том 4.

Раздел 5 «Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и инженерно-технических решений» (640-п.20-ИОС). Том 5.

Раздел 6 «Проект организации строительства» (640-п.20-ПОС). Том 6.

Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (640-п.20-ООС). Том 8.

Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (640-п.20-ПБ). Том 9.

Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов» (640-п.20-ЭЭ). Том 10.

Раздел 11 «Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства» (640-п.20-СМ). Том 11.

Раздел 12 «Проект задания на проектирование» (640-п.20-ЗП). Том 12.

Результаты инженерных изысканий, выполненных Обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (ООО «Вертикаль»), в 2021 году, в составе:

- Технический отчет. Инженерно-геодезические изыскания для строительства (72/1-2020-ИГИ). Том 1.

- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания для строительства. (72/1-2020-ИГИ). Том 2.

Результаты инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических изысканий подготовлены ООО «Вертикаль», выполненные в 2020 году, получили положительное заключение государственной экспертизы по объекту: «Реконструкция наружных сетей теплоснабжения и газоснабжения с установкой блочной котельной МОУ «Ключанская СШ» по адресу: Рязанская область, Кораблинский район, Ключанское сельское поселение, с. Ключ, ул. Школьная, д. 39», от 18.06.2020 № 62-1-1-3-025733-2020.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Проект финансируется в рамках адресной программы Рязанской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на

2019-2025 годы № 83 от 29.03.2019 по муниципальной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования - Кораблинский муниципальный район на 2019-2025 годы» № 71 от 15.03.2019.

Средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 97%, средства областного бюджета - 2,85%, средства бюджета муниципального образования - Кораблинский муниципальный район Рязанской области - 0,15% (письмо заказчика от 15.03.2021 № 17).

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Собственные средства не используются.

10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком):

Не требуются, Управление развития строительства, ЖКХ и инфраструктуры муниципального образования - Кораблинский муниципальный район Рязанской области является застройщиком.

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на официальном сайте ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области», проводилось в период с 26 марта по 6 апреля 2021 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний (указывается количество поступивших отзывов в рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций):

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий

Информация, содержащаяся в

Уровень ответственности здания - II (нормальный).
Степень огнестойкости - II.

<p>обосновании инвестиций</p>	<p>Степень долговечности здания - II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3 (многоквартирные жилые дома).</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности здания – СО</p> <p>Здание многоквартирного жилого дома односекционное 3-х этажное, прямоугольной формы в плане с техподпольем и над последним жилым этажом располагается неэксплуатируемый холодный чердак.</p> <p>Максимальные размеры жилого дома в осях 26,8x14,00 м.</p> <p>Высота этажа - 2,8 м. (от пола до потолка - 2,5 м). Высота техподполья (от пола до потолка) - 1,8 м.</p> <p>Квартиры жилых секций запроектированы двух-, и трехкомнатными.</p> <p>На каждом этаже секции квартиры имеют выход на лестничную клетку.</p> <p>В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, прихожая, ванная комната и туалет.</p> <p>Все квартиры имеют балкон. Проектом предусматривается устройство лестничной клетки типа Л1 в секции здания. Здание имеет конструктивную схему с несущими продольными и поперечными стенами. Перекрытия сборные железобетонные.</p> <p>Предполагаемый фундамент здания - ленточный, из сборных бетонных блоков на монолитной железобетонной ленте.</p> <p>Внутренние и наружные стены здания выполняются из газобетонных блоков «Poritер».</p> <p>Отделка наружных стен - облицовка силикатным кирпичем. Лестничные марши и площадки - сборные железобетонные.</p> <p>Высота ограждений балконов запроектирована 1,2 м. Лестничные марши и площадки внутренних лестниц имеют ограждения с поручнями высотой не менее 0,9 м.</p> <p>Кровля скатная (20⁰) вальмовая с наружным организованным водостоком. Конструкция крыши - стропильная из деревянного бруса.</p> <p>Внутренние перегородки выполнить из газобетонных блоков толщиной - 200 мм(межквартирные) и 75 мм (внутриквартирные).</p> <p>Перегородки санузлов и ванных комнат - из красного керамического полнотелого кирпича М125 на растворе М100 с армированием.</p> <p>Внутренние стены в местах расположения вентканалов выполнить из полнотелого кирпича пластичного прессования М125 на растворе М100 с армированием и затиркой швов.</p> <p>Оконные блоки и балконные двери выполнить из ПВХ профиля. Стеклопакет двухкамерный.</p> <p>Наружные входные двери комплектовать доводчиками с уплотнением в притворах.</p> <p>Вокруг здания выполнить асфальто-бетонную отмостку шириной 1,0 м по щебеночному основанию.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Обоснование инвестиций основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>При разработке проектной документации, рекомендуется проработать</p>

	<p>вариантность фундаментов (ленточного или плитного), по результатам инженерных изысканий.</p> <p>Выполненный объем инженерных изысканий для обоснования инвестиций является достаточным согласно п. 6 СП 11-105-97. Для подготовки проектной документации результаты инженерных изысканий необходимо выполнить в полном объеме и в соответствии с требованиями СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома, расположен по адресу: Рязанская область, Кораблинский район, город Кораблино, микрорайон Покровский-1.</p> <p>Участок благоустройства имеет неправильную форму.</p> <p>С северо-западной стороны вдоль границы участка благоустройства проходит автодорога с асфальтобетонным покрытием (ширина проезда 7 м). Также на северо-западе (в 15 метрах от границы) располагаются участки для индивидуального пользования микрорайона Покровский.</p> <p>С северной стороны участок граничит с территорией озеленения, на которой имеются молодые посадки.</p> <p>Вдоль восточной границы проходит автодорога с асфальтобетонным покрытием (ширина проезда 4,5 м). Также с восточной стороны (в 13 метрах от границы благоустройства) располагается двухэтажный кирпичный жилой дом (микрорайон Покровский-1, дом № 1).</p> <p>На юго-востоке находится: двухэтажный кирпичный жилой дом (микрорайон Покровский-1, дом № 2) в 8 метрах от границы участка благоустройства; автодорога с асфальтобетонным покрытием (ширина проезда 4,5м); березовые посадки.</p> <p>С южной стороны участок граничит с территорией озеленения свободной от застройки, поросшей неорганизованной растительностью.</p> <p>На момент проектирования участок свободен от застройки, здания отсутствуют.</p> <p>Около восточной границы участка благоустройства (в 2,5 метрах от границы) на территории располагается детская площадка, подлежащая демонтажу (проектом предусмотрено строительство новых площадок для отдыха детского и взрослого населения, а также площадки, рассчитанные для существующего ближайшего здания и проектируемого здания, для компенсации сносимых площадок).</p> <p>Весь участок покрыт неорганизованной растительностью, присутствуют участки с произрастающими деревьями. Существующие деревья не попадают в пятно застройки. На северо-востоке, юго-востоке и вдоль северо-западной границы (в 2 метрах от границы) по участку благоустройства проходит ветка водопровода. В середине участок пересекает ветка канализации, подлежащая демонтажу. С юго-восточной стороны, вдоль восточной границы участка (в 9 метрах) и вдоль северо-западной стороны (в 9,5 метрах) проходят канализационные сети. Вдоль северо-западной границы участка благоустройства (в 12 метрах) находится линия электропередач. Рельеф местности преимущественно спокойный, с перепадами высот не более 1 м. В соответствии с земельным кодексом РФ объект расположен на землях населенных пунктов. Подъезд к многоквартирному жилому дому</p>

	<p>осуществляется с существующей автодороги с асфальтобетонным покрытием (ширина проезда 4,5 м), проходящей вдоль восточной границы участка благоустройства.</p> <p>Зонирование территории участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон</p> <p>а) зона размещения жилого дома;</p> <p>б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров и парковок;</p> <p>в) игровая зона с площадками для детей, отдыха взрослых и физкультурными площадками.</p> <p>Расчет парковок: по СП 42.13330.2016 для муниципального жилья для обеспечения жильцов парковочными местами, необходима организация парковки на 15 машиномест (1 м/место на квартиру).</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь земельного участка, выделенная под строительство многоквартирного жилого дома и благоустройства придомовой территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования -городской округ город Кораблино Рязанской области».</p>
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>В проекте предусмотрены наружные стены здания из газобетонных блоков «Poriter».</p> <p>Отделка наружных стен - облицовка силикатным кирпичем.</p> <p>Кровля скатная (20°) вальмовая с наружным организованным водостоком. Конструкция крыши - стропильная из деревянного бруса.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по многоквартирному жилому дому соответствуют типовым решениям.</p>
<p>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство</p>	

<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4», в сумме – 31895,928 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Строительство жилья детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (под ключ). Жилой дом №1», внесенный в реестр экономически эффективной проектной документации и получивший положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта №58-1-1-0384-17 от 02 ноября 2017 года.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4», рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 1 квартал 2021 года составляет - 44972,62 тыс. руб.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме – 31895,928 тыс. руб., и не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>
<p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Внутренняя отделка помещений предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам: в технических помещениях простая, в остальных улучшенная.</p> <p>Проектом заложена полная отделка квартир «под ключ».</p> <p>Напольные покрытия в квартирах выполнить из керамической плитки в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), в остальных помещениях квартиры - из линолеума на вспененной основе;</p> <p>Предусмотреть в квартирах отделку стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) водоземлемой краской (за исключением части стены (стен), в ванной комнате, примыкающей(их) к ванне и умывальнику, отделку которых выполнить керамической плиткой); в остальных помещениях квартиры - обоями (за исключением части стены (стен) в кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности отделку которых выполнить керамической плиткой). Отделку потолков во всех помещениях квартиры выполнить водоземлемой краской.</p> <p>Решение по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.</p>

<p>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Градостроительный план земельного участка № RU62506101-042 от 29.11.2018 для земельного участка с кадастровым номером 62:06:0010615:3У1, площадью 2525 м2, подготовленный начальником отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования - Кораблинский муниципальный район Рязанской области.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Технические условия на электроснабжение, выданные МКП «Кораблинские тепловые и электрические сети», от 01.02.2021 и от 16.02.2021. - Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к центральному водоснабжению и водоотведению № 39 от 01.02.2021, выданных МКП «Кораблиносервис». - Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в р.п. Сапожок № 7 от 02.02.2021. - Письмо № 9 от 15.02.2021 на отвод поверхностных вод, выданное начальником управления Управление развития строительства, ЖКХ и инфраструктуры муниципального образования - Кораблинский муниципальный район Рязанской области.
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p>
<p>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Общая продолжительность строительства жилого дома составляет - 7 месяцев.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Сроки продолжительности строительства многоквартирного жилого дома приняты согласно нормативным данным.</p>
<p>20. Оценка правильности выбора экономически эффективной проектной документации повторного использования объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения экономически эффективной проектной документации повторного использования</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>За объект-аналог принята проектная документация по объекту капитального строительства: «Строительство жилья детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (под ключ). Жилой дом</p>

	№ 1», внесенный в реестр экономически эффективной проектной документации и получивший положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта № 58-1-1-0384-17 от 02 ноября 2017 года.
Выводы экспертной организации	Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4» соответствует объекту-аналогу по назначению и природным условиям территории.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения приняты по проекту-аналогу.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования многоквартирных жилых домов и не требуют оптимизации.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования не рассматривались.
Выводы экспертной организации	Оптимизация выбранного основного технологического оборудования не требуется.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и сборные конструкции предусмотрены отечественных производителей. Наружная и внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация,	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого

содержащаяся в обосновании инвестиций	дома составляет - 7 месяцев.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможности сокращения сметной стоимости строительства не рассматривались.
Выводы экспертной организации	Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют сметным нормативам, включенным в федеральный реестр, подлежащим применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в обосновании инвестиций.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий. Реализация данных решений возможна при подготовке проектной документации объекта капитального строительства.

Площадь земельного участка, выделенная под строительство многоквартирного жилого дома, достаточна для размещения здания и благоустройства территории. Объект размещен с учетом требований градостроительного плана земельного участка в пятне разрешенной застройки.

Проработка других вариантов размещения не выполнялась.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают принятым типовым решениям.

Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).

Применение дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки фасадов, механизмов и оборудования в проекте не предусмотрено.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

Сроки продолжительности строительства приняты согласно

нормативным данным.

Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Кораблино, мкр. Покровский-1, дом 4» определена по объекту-аналогу, не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на стадии разработки проектной документации.

Директор ГАУ РО «Центр
госэкспертизы Рязанской области»



Ю.Н. Табачков

«07» апреля 2021 г.