



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

---

**ГАУРО «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](mailto:gosexpert62@mail.ru)

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

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 62/10-22**

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

**Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область,  
г. Рыбное, ул. Большая**

---

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

## I. Общие сведения об инвестиционном проекте

### 1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

*Заявитель:* Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная корпорация «Глориус».

*Адрес юридический (фактический):* 117546, РФ, г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 24.

*Реквизиты организации:* ИНН 7724858734, КПП 772401001, ОГРН 1127747275050.

*Генеральный директор:* Ермолов Сергей Александрович.

*Застройщик:* Администрация муниципального образования - Рыбновский муниципальный район Рязанской области.

*Адрес юридический (фактический):* 391110, РФ, Рязанская область, г. Рыбное, площадь Ленина, 9.

*Реквизиты организации:* ИНН 6213004280, КПП 621301001, ОГРН 1036216001271.

*И.о. главы администрации:* Лысаковская Марина Николаевна.

### 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. Рыбное, ул. Большая.

*Местоположение объекта:* Россия, Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Большая.

#### *Технико-экономические показатели объекта капитального строительства*

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:13:0010107:347	м2	8203
2	Площадь застройки	м2	1259
3	Общая площадь здания	м2	11055
4	Общая площадь квартир (с учетом балконов к=1)	м2	7257,5
	Общая площадь квартир (без учета балконов)	м2	6849,8
5	Жилая площадь квартир	м2	4443,3
6	Общее количество квартир, в т.ч.:	шт.	164
	1-комнатных	шт.	52
	2-комнатных	шт.	81
	3-комнатных	шт.	30
	4-комнатных	шт.	1
7	Строительный объем, в т.ч.:	м3	34004
	- надземной части здания выше отметки 0.000	м3	30442
	- подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	3562

8	Этажность жилого дома	этаж	9
9	Количество этажей	этаж	10
10	Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 2 квартал 2022 года с НДС.	тыс. руб.	483223,64
11	Общая продолжительность строительства	мес.	12,3

*Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства:* Объект непромышленного назначения.

### **3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:**

Муниципальный контракт №1 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: «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая». Задание на проектирование объекта капитального строительства по обоснованию инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая, согласованное первым заместителем главы Администрации по градостроительству и архитектуре Администрации муниципального образования - Рыбновский муниципальный район от 26 апреля 2022 г.

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

**5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект:** Администрация муниципального образования - Рыбновский муниципальный район 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 14.07.2022 2022/07/13-00299.

Муниципальный контракт о проведении ТЦА ОИ № 0149Д-22/Г62-0020517/48-02 от 21.07.2022.



*Проектная документация, разработанная ООО «Проектно-строительная корпорация «Глориус» в 2022 году, в составе:*

Раздел 1. Пояснительная записка. МК-01-ПЗ, Том 1.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. МК-01-ПЗУ, Том 2.

Раздел 3. Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения. МК-01-АР, Том 3.

Раздел 4. Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения. МК-01-КР, Том 4.

Раздел 5. Сведения об основном технологическом оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и инженерно-технических решений. МК-01-ИОС, Том 5.

Раздел 6. Проект организации строительства. МК-01-ПОС, Том 6.

Раздел 7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. МК-01-ООС, Том 7.

Раздел 8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. МК-01-ПБ, Том 8.

Раздел 9. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов. МК-01-ЭЭ, Том 9.

Раздел 10. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства. МК-01-СМ, Том 10.

Раздел 11 «Проект задания на проектирование». МК-01-ЗП, Том 11.

*Результаты инженерных изысканий, выполненные ООО «ЭКСПРЕСС-ГЕОДЕЗИЯ», в 2022 году, в составе:*

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий (Договор № 35 от 10.06.2022).

*Результаты инженерных изысканий, выполненные ООО «Стройгеология», в 2022 году, в составе:*

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (182-06-2022-ИГИ).

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий (155-06-2022-ИЭИ).

- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологические изысканий (155-06-2022-ИЭИ).

## **8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:**

Проект финансируется в рамках адресной муниципальной программы Рыбновского района Рязанской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования - Рыбновский муниципальный район 2019-2025 годы».

Средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 97%, средства бюджета Рязанской области



2,85%, средства бюджета муниципального образования - 0,15% (письмо заказчика от 11.07.2022 №50/1-3637).

**9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:**

Собственные (внебюджетные) средства не используются.

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

Доверенность администрации муниципального образования - Рыбновский муниципальный район Рязанской области, в лице и.о. Главы администрации Лысаковской Марины Николаевны, выданная ООО «Проектно-строительная корпорация «Глориус» с правом обращения в ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области» по вопросу проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая, от 06.07.2022.

## 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 11 июля по 25 июля 2022 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

<p><b>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</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании</p>	<p>Многоквартирный жилой дом состоит из двух секций. Класс ответственности здания – II. Степень огнестойкости здания - II.</p>

инвестиций	<p>Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3 (многоквартирные жилые дома).</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности здания - СО.</p> <p>Габариты здания в осях 86,77 x 13,54 м.</p> <p>Этажность - 9 этажей.</p> <p>В жилом доме в подвале (на отм. -2,950) размещаются инженерно-технические помещения, с 1 по 9 этаж располагаются жилые этажи с квартирами. Квартиры жилых секций запроектированы одно-, двух-, трех- и четырехкомнатными. На каждом этаже секции квартиры имеют выход в общий коридор. В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, прихожая, ванная комната и туалет (или совмещенный санузел). Все квартиры имеют балкон.</p> <p>Проектом предусматривается устройство лестничной клетки типа Н2 в каждой секции здания.</p> <p>Здание имеет бескаркасную конструктивную схему (с несущими продольными и поперечными стенами).</p> <p>Предполагаемый фундамент здания - монолитная железобетонная плита, стены подвала из сборных бетонных блоков.</p> <p>Внутренние и наружные стены здания выполняются из силикатного кирпича СУРПо - М150/Ф50/1,8 ГОСТ 379-2015 с армированием. Утепление стен производится из минераловатных плит ТЕХНОФАС плотностью 130-150 кг/м<sup>3</sup>, толщину определить расчетом в стадии «проектная документация». Отделка наружных стен - фасадная штукатурка.</p> <p>Лестничные марши и площадки - сборные железобетонные.</p> <p>Высота ограждений наружных лестничных маршей и площадок, лоджий, кровли и в местах опасных перепадов запроектирована 1,2 м. Лестничные марши и площадки внутренних лестниц имеют ограждения с поручнями высотой не менее 1,2 м.</p> <p>Кровля плоская с внутренним организованным водостоком.</p> <p>Межквартирные перегородки выполнить из газосиликатных блоков марки D500 толщиной - 200 мм.</p> <p>Перегородки квартир выполнить из пазогребневых полнотелых плит.</p> <p>Перегородки санузлов и ванных комнат - из красного керамического полнотелого кирпича.</p> <p>Вокруг здания выполнить асфальто-бетонную отмостку шириной 1,0 м по щебеночному основанию.</p>
Выводы экспертной организации	<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-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>Реализацию данных решений предусмотреть при разработке проектной документации.</p> <p>Выполненный объем инженерно-геологических 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 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для</p>



	строительства. Основные положения».
<b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома, расположен по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая.</p> <p>Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:13:0010107:347 - 8203 м<sup>2</sup>.</p> <p>Границами участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с северо-востока - пятиэтажный жилой дом;</li> <li>- с юго-востока - трехэтажный жилой дом;</li> <li>- с юго-запада - свободный от застройки земельный участок, далее ул. Крымская;</li> <li>- с северо-запада - индивидуальные жилые дома, далее ул. Макаренко.</li> </ul> <p>Рельеф участка спокойный с уклоном на юго-восток.</p> <p>На участке присутствуют травянистые насаждения, строительный мусор, проезд из бетонных плит, площадка из цементобетона, проходят инженерные сети: водопровод, канализация, электроосвещение.</p> <p>В соответствии с земельным кодексом РФ объект: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая» расположен на землях населенных пунктов.</p> <p>Подъезд к многоквартирному жилому дому осуществляется с ул. Макаренко.</p> <p>Зонирование территории участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, обосновано функциональным назначением и принципиальной схемой размещения зон:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) зона размещения жилого дома;</li> <li>б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров и парковок;</li> <li>в) игровая зона с площадками для детей, отдыха взрослых и физкультурными площадками;</li> <li>г) хозяйственная зона с размещением контейнеров для сбора ТБО.</li> </ul>
Выводы экспертной организации	Площадь земельного участка, выделенная под строительство многоквартирного жилого дома и благоустройства придомовой территории достаточна и соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования - Рыбновское городское поселение муниципального района Рязанской области».
<b>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</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>В проекте предусмотрены наружные стены здания жилого дома из силикатного кирпича с утеплением и мокрым фасадом.</p> <p>Кровля плоская с внутренним организованным водостоком.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p>
Выводы	Основные архитектурно-художественные, технологические,

экспертной организации	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><b>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</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая, принят аналогичный объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (II этап строительства)», получивший положительное заключение Государственной экспертизы, подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, от 23.06.2021, номер в реестре 62-1-1-2-032879-2021.</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. Рыбное, ул. Большая. в сумме - 483223,64 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (II этап строительства)», получивший положительное заключение Государственной экспертизы, подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, от 23.06.2021, номер в реестре 62-1-1-2-032879-2021.</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. Рыбное, ул. Большая, рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 2 квартал 2022 года составила в сумме - 567895,35 тыс. рублей.</p>



Выводы экспертной организации	Сметная стоимость строительства объекта Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая, рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме - 483223,64 тыс. руб. на 2 квартал 2022 года и не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
<b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>В жилом доме для отделки стен и полотков в лестничной клетке и тамбуре применены материалы с классом пожарной опасности не более чем КМ2, в общих коридорах КМ3. Для отделки полов лестничной клетки и тамбура применены материалы с классом пожарной опасности не более чем КМ3, в общих коридорах КМ4.</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), на балконе (лоджии), в остальных помещениях квартиры – из линолеума на вспененной основе.</p> <p>Предусмотреть в квартирах отделку стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) водоэмульсионной 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).</p> <p>Отделку потолков во всех помещениях квартиры выполнить водоэмульсионной краской.</p> <p>Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатывались.</p>
Выводы экспертной организации	Применение дорогостоящих строительных материалов, для отделки помещений квартир и фасадов в проекте не предусмотрено.
<b>18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план № РФ-62-5-13-1-01-2022-0385 для земельного участка с кадастровым номером 62:13:0010107:347, площадью 8203 кв.м., подготовленный первым заместителем директора ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» Шибут Т.К. от 03.06.2022.</p> <p>Технические условия № 05 от 13.04.2022 на подключение к сетям водоснабжения, выданные ООО «Рыбновский водоканал».</p> <p>Технические условия № 11 от 27.06.2022 на подключение к сетям водоотведения, выданные ООО «Водоканал плюс».</p> <p>Письмо № 151 от 15.04.2022 на возможность подключения к сетям ГВС и отопления, выданное ООО «Рыбновские тепловые системы+».</p> <p>Технические условия для присоединения к электрическим сетям</p>

	<p>№ ТП-0599 от 02.06.2022, выданные АО «Рязанская областная электросетевая компания».</p> <p>Письмо № 50/1-3315 от 24.06.2022 о отсутствии возможности подключения проектируемого объекта к системе ливневой канализации, выданное Администрацией муниципального образования - Рыбновский муниципальный район Рязанской области.</p> <p>Письмо АО «Газпром газораспределение Рязанская область» филиал в Рязанском районе № 01-06/884 от 29.04.2022 о отсутствии возможности подключения к системе центрального газоснабжения объекта.</p>
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
<b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого дома составляет - 12.3 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства многоквартирного жилого дома приняты согласно нормативным данным.
<b>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</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>За объект-аналог принята проектная документация по объекту: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (II этап строительства)», получивший положительное заключение Государственной экспертизы, подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, от 23.06.2021, номер в реестре 62-1-1-2-032879-2021.</p> <p>Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая, принят аналогичный объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Скопин, ул. Пирогова (II этап строительства)», получивший положительное заключение Государственной экспертизы, подготовленное Государственным автономным учреждением Рязанской области «Центр государственной экспертизы в строительстве Рязанской области» (ГАУ РО «Центр госэкспертизы Рязанской области») проектной документации, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства,</p>



	от 23.06.2021, номер в реестре 62-1-1-2-032879-2021.
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. Рыбное, ул. Большая, соответствует объекту-аналогу по назначению и природным условиям территории.
<b>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</b>	
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.
<b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования не рассматривались.
Выводы экспертной организации	Оптимизация выбранного основного технологического оборудования не требуется.
<b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов</b>	
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.
<b>24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого дома составляет - 12,3 месяцев.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов.

<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>	
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.

## **VI. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ**

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технических 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 для отделки фасадов, механизмов и оборудования в проекте не предусмотрено.

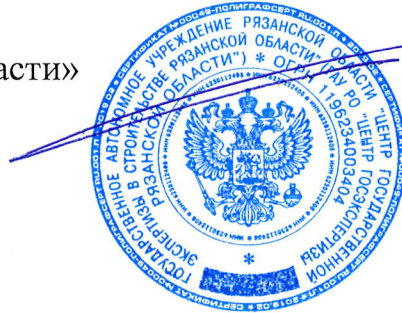
Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

Сроки продолжительности строительства приняты согласно нормам продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений.



Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Большая», 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

«26» июля 2022 г.