



**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 № 62/04-20

**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 -
многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района
Рязанской области, для расселения многоквартирных домов,
признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с
физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции**

(наименование и адрес (местоположение) объекта капитального строительства)

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Застройщик: Администрация муниципального образования – Милославский муниципальный район Рязанской области.

Адрес юридический (фактический): 391770, РФ, Рязанская область, Милославский район, р.п. Милославское, ул. Ленина, дом 6.

Реквизиты организации: ИНН: 6207001241, КПП: 620701001, ОГРН: 1026200778394.

Глава администрации: Ромодин Михаил Дмитриевич.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района, Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции.

Местоположение объекта: Рязанская область, Милославский район, п. Зеленый.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:07:0020206:456	м2	
2	Площадь застройки	м2	310,70
3	Общая площадь здания, в т.ч.: - надземной части выше отметки 0.000 - подземной части ниже отметки 0.000	м2	244,10
		м2	244,10
		м2	-
4	Общая площадь квартир	м2	244,10
5	Жилая площадь квартир	м2	141,80
6	Общее количество квартир, в т.ч.: 2-комнатных 3-комнатных	шт	5
		шт	3
		шт	2
7	Строительный объем, в т.ч.: - надземной части здания выше отметки 0.000 - подземной части здания ниже отметки 0.000	м3	1165.20
		м3	1165.20
		м3	-
8	Этажность жилого дома	этаж	1
	Количество этажей, в т.ч. техподполье жилого дома	этаж	1
		этаж	-
	Сметная стоимость строительства в базисных ценах 2001 года, в том числе:	тыс. руб.	990,900
	- СМР	тыс. руб.	897,090
	- оборудование	тыс. руб.	46,560
	- прочие затраты	тыс. руб.	47,260

Сметная стоимость строительства в текущих ценах по состоянию на 1 квартал 2020 года с НДС, в том числе:	тыс. руб.	8884,470
- СМР	тыс. руб.	8213,760
- оборудование	тыс. руб.	272,070
- прочие затраты	тыс. руб.	398,640
Общая продолжительность строительства	мес.	7

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

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальный контракт 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 - многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции».

Техническое Задание на обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции, утвержденное главой Администрации Муниципального образования - Милославский Муниципальный район, от 30 сентября 2020 г.

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

5. Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект: Администрация муниципального образования – Милославский 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 29.09.2020 № 3710.

Договор о проведении ТЦА ОИ от 06.10.2020 № Э0194Д-20.

Проектная документация, разработанная ИП Темников, в 2019 году, в составе:

Раздел 1. Пояснительная записка. (1/07-ПЗ). Том 1

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. (1/07-ПЗУ). Том 2.

Раздел 3. Архитектурные решения. (1/07-АР). Том 3.

Раздел 5. Конструктивные и объемно-планировочные решения. (1/07-КР). Том 4.

Раздел 6. Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях. (1/07-ИОС). Том 5.

Раздел 7. Проект организации строительства. (1/07-ПОС). Том 6.

Раздел 9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. (1/07-ООС). Том 7.

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. (1/07-ПБ). Том 8.

Раздел 11. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов. (1/07 ЭЭ). Том 9.

Раздел 12. Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства. (1/07 СМ). Том 10.

Результаты инженерных изысканий, выполненных ООО «Вертикаль», в 2020 году, в составе:

- Технический отчет. Инженерно-геодезические изыскания для строительства. (53-2020-ИГДИ). Том 1.

- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания для строительства. (53-2020-ИГИ). Том 2.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Проект финансируется за счет:

- средств Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства,

- средств областного бюджета,

- средств местного бюджета муниципального образования - Милославского муниципального района Рязанской области.

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):

Не требуются, заявитель 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 02 октября по 12 октября 2020 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 обосновании инвестиций

Уровень ответственности здания – II (нормальный).
 Степень огнестойкости – II.
 Степень долговечности здания – II.
 Здание многоквартирного жилого дома одноэтажное, прямоугольной формы в плане с чердачной крышей.
 Максимальные размеры жилого дома в осях 6,18x50,28 м.
 Высота этажа - 2,7 м.
 Конструктивная схема здания – с несущими продольными и поперечными стенами.
 Здание обеспечено системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения.
 Снабжение строящегося многоквартирного жилого дома строительными материалами, изделиями, элементами, конструкциями с предприятий изготовителей обеспечивается автотранспортом.
 Выделенного под строительства жилого дома земельного участка достаточно.
 На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.
 Обеспечена инсоляция жилых помещений.
 Класс функциональной пожарной опасности: Ф1.4 (Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).
 Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующими зданиями и сооружениями – в пределах норм.
 Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости многоквартирного жилого дома.

	<p>Обеспечена возможность проезда и подъезда пожарной техники. Предусмотрено наружное пожаротушение. Квартиры запроектированы двухкомнатные и трехкомнатные. Из каждой квартиры имеют выход непосредственно на улицу. В квартирах предусматриваются: жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухня, прихожая, ванная комната и туалет. Фундаменты здания – свайные, с монолитным ростверком. Окончательную длину свай следует принять по результатам инженерных изысканий. Наружные стены здания выполняются из силикатного кирпича, с утеплением и отделкой металло сайдингом. Внутренние межквартирные стены здания выполняются из силикатного кирпича. Перекрытие деревянное из бруса с утеплением минераловатными плитами 200 мм и по доскам подшито двумя слоями гипсокартона. Класс энергетической эффективности должен быть не ниже «В». Крыша скатная чердачная, с кровлей из профнастила. Перегородки квартир - из плит гипсовых пазогребневых пустотелых (либо аналог), перегородки санузлов и ванных комнат - из красного керамического полнотелого кирпича М125 на растворе М100 с армированием.</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-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, с учетом результатов инженерных изысканий. Реализацию данных решений предусмотреть при разработке проектной документации. 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 47.13330.2012 «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, Милославский район п. Зеленый ул. ул. Вишневая. Площадь земельного участка кадастровым номером 62:07:0020206:456, площадью 6000 кв.м. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Границами участка являются: - с севера – жилые дома; - с юга – жилые дома; - с юга-востока – улица Вишневая, - с северо-востока – территория свободная от застройки; Рельеф участка спокойный. На участке строительства отсутствуют объекты культурного наследия</p>

	<p>(памятники истории и культуры), участок находится вне охранных зон и зоны с особыми условиями использования.</p> <p>Многоквартирный жилой дом, расположен на землях населенных пунктов.</p> <p>Подъезд к многоквартирному жилому дому осуществляется с ул. Вишневая.</p> <p>Проектом предусмотрены проезды для пожарных машин, временные парковки для машин, тротуары, площадки.</p> <p>Сбор мусора осуществляется на специализированной площадке для сбора твердых бытовых отходов.</p> <p>На территории многоквартирного жилого дома предусмотрена посадка деревьев, кустарников и посев газонных трав.</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"> а) зона размещения жилого дома; б) зона размещения проездов, пешеходных тротуаров и парковок. <p>До начала основных работ по строительству здания необходимо выполнить инженерную подготовку территории застройки. В состав работ по инженерной подготовке входят: расчистка и планировка территории; отвод поверхностных и грунтовых вод; подготовка площадки к строительству и обустройство её с устройством временных дорог, сооружений и прокладкой временных инженерных сетей.</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 – Горняцкого сельского поселения Милославского муниципального района 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 силикатного кирпича с утеплением и облицовкой металлосайдингом.</p> <p>Крыша из деревянных стропил с обрешеткой покрытие металлопрофиль с полимерным покрытием.</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>

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

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции» принят аналогичный объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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 25.05.2020, номер в реестре 62-1-1-2-019483-2020.</p> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома п. Зеленый Милославского района Рязанской области,, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции», в сумме – 8884,470 тыс. руб., выполнена по объекту-аналогу капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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 25.05.2020, номер в реестре 62-1-1-2-019483-2020.</p> <p>Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции» рассчитанная по укрупненным нормативам цены строительства на 3 квартал 2020 года составила в сумме – 12889,15 тыс. рублей.</p>
Выводы экспертной организации	Сметная стоимость строительства объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома п. Зеленый

	<p>Милославского Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции», рассчитанная по объекту-аналогу составляет в сумме – 8884,470 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>Отделка стен в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) предусмотрена керамической плиткой на высоту 1,5 м, выше - водоэмульсионной краской; в кухне - водоэмульсионной краской (за исключением части стены в кухне, примыкающей к рабочей поверхности); в остальных помещениях квартир - обои.</p> <p>Отделку потолков во всех помещениях квартир предусмотрено выполнять водоэмульсионной краской.</p> <p>Полы по грунту с утеплителем по типовым решениям для полов, в комнатах – линолеум, в санузлах керамическая плитка.</p> <p>Решения 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>	<ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный план № РФ-62-5-07-3-05-2020-0616 для земельного участка с кадастровым номером 62:07:0020206:456, площадью 6000 кв.м., подготовленный и.о. директора ГКУ РО «Центр градостроительного развития Рязанской области» (Селиванов А.А.), от 29.09.2020. - Письмо администрации муниципального образования – Милославский муниципальный район Рязанской области о возможности подключения проектируемого многоквартирного жилого дома к сетям электроснабжения необходимой мощности, от 25.09.2020 № 3645. - Письмо администрации муниципального образования – Милославский муниципальный район Рязанской области о возможности подключения проектируемого многоквартирного жилого дома к сетям газоснабжения необходимой мощности, от 25.09.2020 № 3644. - Технические условия на подключение № 42 (технологическое подключение) объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные МКП «ЖКХ «Милославское», от 29.09.2020 № 478.

Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого дома составляет – 7 месяцев.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства многоквартирного жилого дома приняты согласно нормативным данным.
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	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>За объект-аналог принята проектная документация по объекту «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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 28.04.2020, номер в реестре № 62-1-1-3-014754-2020.</p> <p>Обоснованием предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции» принят аналогичный объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Рязанская область, г. Касимов, мкр. Приокский», 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 25.05.2020, номер в реестре 62-1-1-2-019483-2020.</p>
Выводы экспертной организации	Проектная документация на строительство объекта «Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства - многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения

	многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции» 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, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства многоквартирного жилого 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-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 норм 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 - многоквартирного дома в п. Зеленый Милославского района Рязанской области, для расселения многоквартирных

домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, в связи с физическим износом и подлежащих сносу или реконструкции» 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

«12» октября 2020 г.