

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

## ОБОСНОВАНИЕ 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 «АРХАНГЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР РАЗВИТИЯ БАСКЕТБОЛА РФБ» НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК»

### I. Общие сведения об инвестиционном проекте

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

##### Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «АльфаПроект».

Почтовый адрес: 164504, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Тургенева, д. 10, пом. 6-Н.

##### Застройщик

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Региональный центр спортивной подготовки «Водник» (далее – ГАУ АО «Водник»).

Почтовый адрес: 163072, г. Архангельск, просп. Советских Космонавтов, д. 179.

#### 2. Сведения об объекте капитального строительства:

Архангельский центр развития баскетбола РФБ» на территории городского округа «Город Архангельск».

Вид работ – строительство.

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

Площадь земельного участка	□ 52637,0 м <sup>2</sup> .
Площадь застройки	– 3074,0 м <sup>2</sup> .
Этажность здания	– 2 этажа.
Количество этажей	– 2 этажа.
Строительный объем здания	□ 27519,43 м <sup>3</sup> .
Общая площадь здания	– 4101,81 м <sup>2</sup> .
Полезная площадь здания	– 3923,94 м <sup>2</sup> .
Расчетная площадь здания	– 3634,81 м <sup>2</sup> .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 217,20 кВт.
Расчетный расход воды	– 11,33 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход стоков	– 6,193 м <sup>3</sup> /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,31223 Гкал/ч.
Продолжительность строительства	– 13 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 500 000,00 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 545 425,86 тыс. руб.

Проектируемый объект относится к зданиям спортивного комплекса (03.04.002.001), предназначен для проведения спортивно-тренировочных мероприятий.

Пропускная способность баскетбольного зала в режиме тренировочных занятий составляет – 36 человек в смену; в режиме соревнований – 24 человека в смену. Пропускная

способность зала общефизической подготовки – 15 человек в смену. Количество зрителей на трибунах – 303 человека. Количество смен учебно-тренировочных занятий – 11 смен в сутки. Продолжительность одной смены учебно-тренировочных занятий – 1 час. Продолжительность одной рабочей смены – 11 часов. Максимальное количество одновременно работающих в комплексе по штатному расписанию (администрация, инженерно-технические и ремонтные службы, обслуживающий персонал) – 16 чел.

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

Техническое задание (приложение № 1 к Договору № 294-24 от 06.02.2024) 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 «Архангельский центр развития баскетбола РФБ» на территории городского округа Город Архангельск», подписанное директором ГАУ АО «Водник» Клобуковым Р.В. и генеральным директором ООО «АльфаПроект» Вершининым Е.В.;

Изменение № 1 от 28.08.2024 к техническому заданию 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 «Архангельский центр развития баскетбола РФБ» на территории городского округа Город Архангельск», подписанное и.о. директора ГАУ АО «Водник» Капустниковым Т.В. и генеральным директором ООО «АльфаПроект» Вершининым Е.В.

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

Архангельская область.

### **5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:**

Городской округ «Город Архангельск».

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы» (ГАУ АО «Управление государственной экспертизы»).

### **7. Основания для проведения ТЦА ОИ:**

– заявление от 07.11.2024 вход. № 1276 о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, подписанное генеральным директором ООО «АльфаПроект» Вершининым Е.В.;

– договор от 11.11.2024 № 0332/128206-24 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Федосеевой М.В. и генеральным директором ООО «АльфаПроект» Вершининым Е.В.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- состав проектной документации;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;

- основные (принципиальные) технологические решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

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

Средства бюджета Архангельской области – 88 %, внебюджетный источник – 12 %.

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

Внебюджетный источник – 12 %.

#### **10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика:**

Доверенность № 20/24 от 09.07.2024 выдана ООО «АльфаПроект» на представление интересов ГАУ АО «Водник» в части проведения аудита обоснования инвестиций, подписанная директором ГАУ АО «Водник» Клобуковым Р.В.

### **II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций**

#### **11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:**

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» проводилось в период с 11 по 26 ноября 2024 года.

#### **12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:**

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 – нормальный.  
 Здание спортивного комплекса – двухэтажное с техническим подпольем, прямоугольной формы в плане.  
 Максимальные размеры в осях – 81,0×39,0 м.  
 Высота здания в коньке – 11,88 м.  
 Здание разделено противопожарной перегородкой 1-го типа на два основных объема: спортивный зал с трибунами для зрителей и блок с

административными, медицинскими помещениями, с двумя спортивными залами, с раздевальными и с техническими помещениями для обслуживания спортивного зала.

Высота этажа – 3,30 м.

Конструктивная схема – полный рамно-связевой каркас.

Пространственная жесткость здания обеспечивается системой горизонтальных и вертикальных связей по ригелям рам.

Устойчивость каркаса в поперечном направлении обеспечена шарнирным закреплением стоек рам к железобетонным фундаментам и рамным креплением ригелей рам к стойкам.

Основу каркаса составляют стальные однопролетные рамы, расположенные по всем цифровым осям (кроме торцевых).

Металлоконструкции рам запроектированы из сварных трехлистных двутавров с переменной высотой стенки. Прогоны покрытия – из горячекатаных швеллеров. Связи – из квадратных гнутосварных труб.

Фундаменты – забивные железобетонные сваи с монолитным железобетонным ростверком. Минимальная длина свай – 8-9 м. Длина свай, а также конструкции фундамента подлежат уточнению на стадии разработки проектной документации после проведения инженерно-геологических изысканий на участке застройки.

Цоколь – монолитный железобетонный.

Отделка цоколя – керамогранитная плитка с использованием подсистемы из оцинкованной стали. Предусмотрено утепление цоколя минераловатным утеплителем.

Наружные стены – из сэндвич-панелей толщиной 200 мм с утеплением базальтовой минеральной ватой.

Перегородки – из плит перегородочных силикатных полнотелых по ГОСТ 379-2015.

Перекрытия – монолитные железобетонные по стальным балкам.

Кровля – двухскатная, с уклоном 12 градусов, утепленная. Ограждающие кровельные конструкции – сэндвич-панель толщиной 250 мм с утеплением базальтовой минеральной ватой. По периметру кровли предусмотрено ограждение. Водосток – наружный, организованный.

Кровля в осях Б-Г и К-М – плоская кровля с внутренним водостоком.

Предусмотрен обогрев карнизного участка и водосточной системы.

Витражи, оконные блоки, наружные дверные блоки – алюминиевые конструкции с двухкамерным пакетом. Внутренние двери – ПВХ-профиль.

Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи.

Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В.

На период строительства объекта предусмотрено временные электроснабжение, канализация, водоснабжение и связь.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф2.1.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам. В здании предусмотрен лифт для МГН.

Наружное пожаротушение предусмотрено от сети кольцевого противопожарного водопровода, оборудованной пожарными гидрантами.

Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического

	<p><u>и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p><b>«Перечень мероприятий по обеспечению охраны окружающей среды»</b></p> <p>В разделе ПЗУ зона «В» нанесена по координатам двух точек согласно пункту 6 ГПЗУ. Зона «В» полностью указана на ситуационном плане в ГПЗУ. На ПЗУ.ГЧ2 указаны расстояния не менее нормативных от парковки до существующих детских и спортивных площадок, до тренажерной площадки, до детских аттракционов, указаны расстояния не менее нормативных от проектируемой автостоянки для МГН до существующих жилых домов.</p> <p>Свод зеленых насаждений учтен в ПОС и вывоз отходов от расчистки участка заявлены в подготовительный период до начала строительства объекта.</p> <p>В СМ учтены подготовительные работы по расчистке территории от зеленых насаждений и затраты на компенсационное озеленение.</p> <p>Откорректирован расчет отходов, предусмотрено 2 контейнера объемом по 1,0 м<sup>3</sup>.</p> <p>Разделы ПЗУ и ООС дополнены сведениями о расстоянии от контейнерной площадке до проектируемого объекта и существующих жилых домов и нормируемых территорий. Два контейнера для проектируемого объекта размещаются на существующей площадке (суммарно на 4 шт.), расположенной на территории стадиона, для нужд существующего комплекса. Возможность размещения подтверждена письмом.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p>
<p><b>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</b></p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Строительство здания спортивного комплекса предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040718:15 площадью 52637,0 м<sup>2</sup>.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне специализированной общественной застройки(О2).</p> <p>Категория участков – земли населенных пунктов.</p> <p>Вид использования земельного участка для размещения зданий и сооружений для занятия спортом относится к условно-разрешенным видам использования земельного участка. Представлено распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» Морева Д.А. от 22.05.2024 № 2649р о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска по проспекту Ломоносова.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Согласно градостроительному плану на земельном участке расположены существующие здания западной и восточной трибуны, здания касс, здание компрессорной, здание дополнительных раздевалок, административное здание, нежилое здание, здание быстровозводимого корта под хоккей с шайбой (хоккейный корт), существующая трансформаторная подстанция, существующее хоккейное поле с искусственным льдом (футбольное поле с</p>

	<p>искусственным покрытием).</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Компоновка планировочной организации участка решена с учетом общих решений планировки в системе застройки г. Архангельска, в увязке с существующей и планируемой застройкой и соблюдением противопожарных и санитарных требований.</p> <p>Отвод поверхностных вод предусмотрен в сторону сложившейся системы водоотвода города (к проезду дорог) и в проектируемые дождеприемные колодцы.</p> <p>Предусмотрены затраты на свод зеленых насаждений, демонтаж существующих ограждений, асфальтобетонного, резинового и песчаного покрытий, попадающих в пятно застройки, вынос электрических сетей, дренажа и опор освещения.</p> <p>Размещение объекта предполагаемого строительства выполнено с соблюдением норм инсоляции территории.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной инфраструктурой и подъездными путями.</p> <p>На участке благоустройства запроектированы проезды и тротуары, устройство газонов и посадка кустарников и деревьев, автостоянка вдоль ул. Шубина на 8 машино-мест для МГН, установка ЛОС.</p> <p>Предусмотрено использование существующей автостоянки вдоль просп. Ломоносова на 68 машино-мест. Предусмотрено 4 существующих машино-места оборудовать для парковки электромобилей, представлено письмо департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 01.11.2024 № 043/15025/043-09, подписанное исполняющим обязанности директора департамента Вешняковой Е.И., с согласованием размещения зарядных станций.</p> <p>Предусмотрено использование существующей контейнерной площадки вдоль ул. Шубина.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u>  <b>«Схема планировочной организации земельного участка»</b>  Представлено письмо ГАУ АО «Региональный центр спортивной подготовки «Водник» от 06.12.2024 № 21102/864, подписанное заместителем директора Капустниковым Т.В., о возможности размещения дополнительных двух контейнеров на существующей контейнерной площадке.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке оптимально. Площадь, выделенная под строительство, достаточна для размещения здания и благоустройства территории.</p>
<p><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></p>	

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Технологическое оборудование отвечает современным уровням технологичности и безопасности, соответствует требованиям санитарных правил.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<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>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Обоснование 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 «Архангельский центр развития баскетбола РФБ» на территории городского округа «Город Архангельск» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Срок реализации объекта: май 2026 года – май 2027 года, продолжительностью 13 месяцев.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на май 2027 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>Стоимость работ, отсутствующих в сборниках НЦС, определена следующим образом:</p> <p>1. Стоимость подготовительных работ, демонтаж наружных сетей, монтаж установки ЛОС, монтаж зарядной станции рассчитана ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 3 квартал 2024 года с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен. При разработке сметной документации применена федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом</p>

	<p>Минстроя России от 30.12.2021 №1046/пр, с изменениями 1-11, с пересчетом в прогнозный уровень цен на май 2027 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>2. Стоимость работ по обследованию технического состояния строительных конструкций рассчитана на 3 квартал 2024 года (применен индекс на изыскательские работы И=6,11 по Письму Минстроя России от 29.07.2024 №43022-ИФ/09, прил.4) с пересчетом в прогнозный уровень цен на май 2027 года с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– технологическое присоединение к сети водопровода – плата за подключаемую нагрузку;</li> <li>– технологическое присоединение к централизованной системе водоотведения - плата за подключаемую нагрузку;</li> <li>– технологическое присоединение к системе теплоснабжения – плата за подключаемую нагрузку.</li> </ul> <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Обоснование 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 «Архангельский центр развития баскетбола РФБ» на территории городского округа «Город Архангельск»» по укрупненным показателям по состоянию на 2 квартал 2027 года составила 545425,86 тыс. руб.</p> <p>Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 2 квартал 2027 года определена на основании Государственной программы Архангельской области «Развитие физической культуры и спорта в Архангельской области», утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 9 октября 2020 года № 664-пп и составляет 500000,00 тыс. руб. Предельная стоимость согласована директором ГАУ АО «Водник» Клобуковым Р.В.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.
<p><b>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</b></p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</p> <p>Решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров не представлено.</p>
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.



**18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства**

<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Градостроительный план от 08.05.2024 № РФ-29-3-01-0-00-2024-5007 земельного участка с кадастровым номером 29:22:040718:15, выданный департаментом градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск».</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» Морева Д.А. от 22.05.2024 № 2649р о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска по проспекту Ломоносова.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям (92024-1270-ИГДИ), выполненный ООО «Геоизыскания» в 2024 году.</p> <p>Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям (92024-1270-ИГИ), выполненный ООО «Геоизыскания» в 2024 году.</p> <p>Письмо от 25.09.2024 № МР2/1/69-09/6812 ПАО «Россети Северо-Запад» о возможности технологического присоединения к электрическим сетям энергопринимающих устройств, подписанное начальником УТПиПР Патрекеевым Н.В.</p> <p>Письмо от 07.03.2024 № 21102/203 ГАУ АО «Водник» с информацией по проектированию и подключению к инженерным сетям ГАУ АО «Водник» объекта капитального строительства «Архангельский центр развития баскетбола РФБ», подписанное заместителем директора ГАУ АО «Водник» Капустниковым Т.В.</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам водоснабжения/водоотведения от 16.11.2023 № И.АР-16112023-050, выданные ООО «РВК-Архангельск».</p> <p>Письма ООО «РВК-Архангельск» от 04.07.2024 № И.АР-04072024-006, от 04.09.2024 № И.АР-04092024-014, подписанные главным инженером Черкашиным Д.А., с изменениями в ранее выданные технические условия от 16.11.2023 № И.АР-16112023-050.</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения от 25.12.2023 № ТУ2201-0038-23, выданные АГТС ПАО «ТГК-2».</p> <p>Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям электросвязи от 25.03.2024 № 01/17/7407/24, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо ГАУ АО «Водник» без номера от 05.09.2024, подписанное начальником управления по ЭССиЗ ГАУ АО «Водник» Гладким В.С., с информацией о диаметре трубопровода существующей теплотрассы и необходимости увеличения диаметра теплотрассы от тепловой камеры до врезки на новый объект.</p>
--	--

	Письмо ООО «РВК-Архангельск» от 27.09.2024 № И.АР-27092024-006, подписанное главным инженером Черкашиным Д.А., с согласованием сброса ливневых стоков.
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации. На стадии подготовки проектной документации рекомендуется получить новые ТУ от ПАО «Россети» с уточненной заявленной мощностью. В ТУ (при подключении от существующей ТП-134) отразить мощность трансформаторов 3Т и 4Т для расчета защит кабельных линий.
<b>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Продолжительность строительства здания составит 13 мес. <u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u> <b>«Проект организации строительства»</b> Откорректированы расчеты продолжительности строительства, потребности в энергоресурсах, площадках складирования и временных инвентарных зданиях; состав работ подготовительного периода приведен в соответствие объекту проектирования.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства центра развития баскетбола оптимальны.
<b>20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации, аналогичной 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 типовой проектной документации</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований технического задания на разработку документации обоснования инвестиций.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
<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	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.

инвестиций	
Выводы экспертной организации	Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на стадии разработки проектной документации.
<b>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Спортивные залы, медицинский кабинет, административные кабинеты и другие кабинеты укомплектованы мебелью и оборудованием согласно назначению помещений. При спортивном зале на первом этаже предусмотрено 4 раздевальных, при спортивном зале, размещаемом на втором этаже – 2 раздевальные.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование соответствует лучшим отечественным образцам, требованиям современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства. Оптимизация выбранного основного технологического оборудования возможна на стадии разработки проектной документации.
<b>23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. 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 здания – 13,0 мес.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства здания возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.
<b>25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов</b>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта

экспертной организации	капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат технологические присоединения объекта к инженерным сетям.	на
------------------------	--	----

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

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.

Размещение объекта капитального строительства на выбранном земельном участке оптимально. Площадь, выделенная под строительство, достаточна для размещения здания и благоустройства территории.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации. На стадии подготовки проектной документации рекомендуется получить новые ТУ от ПАО «Россети» с уточненной заявленной мощностью. В ТУ (при подключении от существующей ТП-134) отразить мощность трансформаторов 3Т и 4Т для расчета защит кабельных линий.

Сроки продолжительности строительства центра развития баскетбола оптимальны.

Сокращение сроков строительства здания возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.

Оптимизация основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений возможна на стадии разработки проектной документации.

Технологическое оборудование соответствует лучшим отечественным образцам, требованиям современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства.

Оптимизация выбранного основного технологического оборудования возможна на стадии разработки проектной документации.

Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 08.05.2024.

И.о. директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы»

С.А. Детков

«12» декабря 2024 г.



**Документ подписан электронной  
подписью на Единой цифровой  
платформе экспертизы**

Сертификат: 8b922a72fc49406d5ab827fa47988762  
Владелец: Детков Семён Андреевич  
Действителен с 05-12-2024 по 28-02-2026  
Дата подписания: 12-12-2024 15:17:53