



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ СВОДНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 678/24-18/ОСКП/01/28-2018

О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНОГО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО АУДИТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

**«Реконструкция и оснащение акушерского корпуса Государственной
Новосибирской областной клинической больницы для размещения
перинатального центра Новосибирской области»**

Вид публичного технологического и ценового аудита: проведение публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов, по которым проектная документация в отношении объектов капитального строительства разработана.

Москва 2019



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ СВОДНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 678/24-18/ОСКП/01/28-2018

О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНОГО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО АУДИТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

**«Реконструкция и оснащение акушерского корпуса Государственной
Новосибирской областной клинической больницы для размещения
перинатального центра Новосибирской области»**

Вид публичного технологического и ценового аудита: проведение публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов, по которым проектная документация в отношении объектов капитального строительства разработана.

Начальник отдела специального
комплексного проектирования

Заместитель начальника ОСКП
по производству

Заместитель начальника ОСКП

Д.В. Мирошниченко

А.А. Школьников

А.И. Мелихов

Москва 2019

Таблица 1 «Общие сведения об инвестиционном проекте»		
№ пункта	Информация, предоставленная заявителем, принятая к анализу в рамках проведения технологического и ценового аудита инвестиционных проектов	
1	Наименование государственного заказчика (застройщика)	Государственное казенное учреждение Новосибирской области «Управление капитального строительства» (ГКУ НСО «УКС»)
2	Дочернее/зависимое общество заявителя либо филиал, реализующий инвестиционный проект	Сведений о дочернем/зависимом обществе либо филиале, реализующем проект, не представлено
3	Принадлежность инвестиционного проекта к группе инвестиционных проектов, связь с другими инвестиционными проектами	Не представлено
4	Категория инвестиционного проекта	Реконструкция
5	Тип инвестиционного проекта	Проектная документация
6	Субъект(ы) Российской Федерации, в которых реализуется инвестиционный проект	Сибирский федеральный округ
7	Муниципальные образования, на территории которых реализуется инвестиционный проект	г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко д. 130.
8	Независимая экспертная организация, проводившая технологический и ценовой аудит инвестиционного проекта (далее - ТЦА)	Акционерное общество «Научно-исследовательский центр «Строительство» (АО «НИЦ «Строительство»)
9	Стоимость проведения ТЦА	64 000,00 руб. с НДС
10	Сроки проведения ТЦА	18 календарных дней

11	Наличие/отсутствие проектной документации у заявителя	Имеется
12	Источник и объем финансирования инвестиционного проекта	Бюджет Новосибирской области, Федеральный бюджет – 4 941 324,8 тыс. руб.
13	Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств заявителя	Финансирование инвестиционного проекта за счет собственных средств не предусматривается.
14	Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений	Закон Новосибирской области №128-ОЗ от 28.12.2016г. «Закон Новосибирской области «Об областном бюджете Новосибирской области на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов». ДЦП Государственная программа НСО «Развитие здравоохранения Новосибирской области на 2013-2020 годы». Приказ №1996 от 04.07.2018 г. Министерства здравоохранения Новосибирской области о принятии Решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Новосибирской области и (или) на приобретение объектов недвижимого имущества в государственную собственность Новосибирской области.

Таблица 2 «Результаты технологического и ценового аудита»

№ пункта	Мероприятия технологического аудита	Информация, предоставленная заявителем, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной Организации
1	Оценка обоснования выбора основных архитектурных, конструктивных, технологических и инженерно-технических решений	Проектная документация 282-2017/ОК Пояснительная записка 282-2017/ОК-ПЗ	Подготовленная проектная документация соответствует основным требованиям действующим на территории РФ строительным нормам и правилам: - архитектурно-планировочные решения соответствуют современным требованиям к объектам данного типа; - конструктивные решения соответствуют современным требованиям к объектам данного типа; - технологические решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования, реализованных, в том числе при строительстве аналогичных объектов; - требования технического задания на проектирование к конструктивным решениям соответствуют современным требованиям к объектам данного типа.
2	Оценка обоснования выбора технологических решений		Решения по выбору технологических решений соответствуют современному отечественному уровню проектирования.

3	Оценка обоснования выбора основного технологического оборудования по укрупненной номенклатуре		Решения по выбору основного технологического оборудования соответствуют современному отечественному уровню проектирования.
4	Оценка сроков и этапов подготовки и реализации инвестиционного проекта на предмет их оптимальности	Проектная документация 282-2017/ОК Сводный сметный расчет 282-2017/ОК-ССР Проект организации строительства 282-2017/ОК-ПОС	Общий объем ассигнований, направленных на «Реконструкция и оснащение акушерского корпуса Государственной Новосибирской областной клинической больницы для размещения перинатального центра Новосибирской области» составляет 4 941 324,8 тыс. руб., финансирование объекта предполагается по годам строительства: 2018-2019 – 678 170,6 тыс. руб.; 2020 г. – 2 359 017,9 тыс. руб.; 2021 г. – 1 904 136,3 тыс. руб. Сметная стоимость строительства в ценах 15.12.2017 года – 4 303 146,94 тыс. руб. и рассчитано на 22 месяца. График реализации инвестиционного проекта обоснован и соответствует отечественному опыту по реализации аналогичных объектов, с учетом достаточности фактически доведенного бюджетного финансирования. Предлагается решить вопрос возможности уменьшения сроков реализации проекта и затрат при разработке проектной документации путем применения современных методов проектирования и производства строительно-монтажных работ в т.ч. применением BIM-технологий.

5	Оценка предполагаемой (предельной) стоимости реализации инвестиционного проект	Проектная документация 282-2017/ОК Сводный сметный расчет 282-2017/ОК-ССР	Выполнен расчет стоимости инвестиционного проекта в ценах по состоянию на 15.12.2017 г. Расчет соответствует сметным нормативам, внесенным в Федеральный реестр сметных нормативов, принятым в задании на разработку проектной документации проектным решением, а также цели данного проекта, а именно строительство объекта документации «Реконструкция и оснащение акушерского корпуса Государственной Новосибирской областной клинической больницы для размещения перинатального центра Новосибирской области». Сметная стоимость строительства не превышает предельный объем ассигнований равный 4 941 324,8 тыс. руб.
6	Оценка рисков реализации инвестиционного проекта, в том числе технологических, ценовых и финансовых		В связи с тем, что рассматриваемый проект не является коммерческим в общепризнанном понимании, рассматривать инвестиционные риски можно только с точки зрения затрат, без оценки риска недостижения запланированной рентабельности. Оценка рисков на данной стадии рассмотрения инвестиционного проекта носит исключительно предварительный характер и исходит из того, что размеры рисков минимальны, так как на стадии проектирования будут решены задачи и надежности здания и финансовой оптимальности.

			1. Риск удорожания стоимости инвестиционного проекта можно оценить, как высоковероятный. Размеры возможного удорожания инвестиционного проекта можно оценить размерами инфляции, утвержденные полномочными органами РФ в строительной отрасли и сфере производства строительных материалов, а также курсовой разницей рубль/доллар (евро) для импортируемых оборудования и строительных материалов. 2. График сроков реализации инвестиционного проекта линейно зависит от графика финансирования проектных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ на объекте. 3. Исходя из того, что на стадии «Проектная документация» технические и технологические решения будут приняты оптимальными, соответствующими всем необходимым требованиям к безопасности, надежности и эксплуатационной пригодности здания, вероятность наступления технических и технологических рисков оценивается как невысокая. Однако и этот риск существует, как следствие возможной экономии, как меры по минимизации риска удорожания инвестиционного проекта из-за
--	--	--	--

			начала использования более дешевых и менее качественных строительных материалов, и оборудования на стадиях «Рабочая документация» и при проведении строительно-монтажных работ. Также, это увеличивает риски по ухудшению качества объекта капитального строительства, его надежности и безопасности, а также пригодности к эксплуатации. Научно-техническое сопровождение, технический надзор за строительством и мониторинг окружающей застройки могут минимизировать данный риск. 4. Финансовые риски связаны по большей части с исполнением обязательств распорядителем бюджета инвестиционного проекта, а также с имеющейся, в условиях финансового кризиса, вероятностью частичной или полной приостановки финансирования проекта из федерального бюджета. Оценка рисков реализации инвестиционного проекта, в том числе технологических, рыночных, управленческих оценивается как невысокая. Однако необходимо уделить особое внимание основным рискам, возникающим при строительстве объектов капитального строительства таким как:
--	--	--	--

			• Риски, связанные с недостаточной проработкой материалов и информации об объекте капитального строительства до начала проектирования. • Риски, связанные с изменениями в дизайне объектов/изменениями в проекте и изменения в объёме работ. • Риски, связанные с превышением бюджета/расчётных затрат. • Риски, связанные с согласованием проекта и внесение изменений. • Риски, связанные с обеспечением безопасности объекта капитального строительства в период его строительства и последующей эксплуатации. • Риски, связанные со сжатыми сроками выполнения работ по проектированию, строительству объектов капитального строительства. Общая оценка данных рисков может быть дана как весьма вероятная. Для минимизации данных рисков необходим полный всесторонний строительный и технический контроль
7	Возможности выбора	улучшения основных	При разработке рабочей документации, предлагается рассмотреть вопрос о внедрении в

	архитектурных, конструктивных, технологических и инженерно-технических решений, основного технологического оборудования, сокращения сроков и этапов работ, стоимости реализации инвестиционного проекта в целом и отдельных его этапов		предлагаемые технологические решения оптимальных по стоимости и качеству отечественных аналогов материалов и оборудования. Установленные в техническом задании на проектировании технико-экономические показатели соответствуют параметрам исходно-разрешительной документации, в том числе: площади застройки, общей и полезной площади объекта строительства, строительному объему, количеству этажей (уровней), планировочным и функциональным решениям, функциональному назначению и производственной мощности оборудования. Технико-экономические характеристики объекта строительства соответствуют заявленным в задании на проектировании требованиям.
8	Оценка принятых в проектной документации инвестиционного проекта архитектурных, конструктивных, инженерно-технических и технологических решений на предмет соответствия решениям, установленным в задании на проектирование		Подготовленная проектная документация соответствует основным параметрам исходной разрешительной документации, заданию на разработку проектной документации.

9	Оценка принятых в проектной документации инвестиционного проекта архитектурных, конструктивных, инженерно-технических и технологических решений на предмет соответствия современному уровню развития техники и технологий производства продукции (работ, услуг)		Подготовленная проектная документация соответствует современному уровню развития техники и технологий. Предлагается решить вопрос возможности снижения затрат и оптимизации принятых технических решений при разработке рабочей документации путем применения современных методов проектирования и производства строительно-монтажных работ в т.ч. применением BIM-технологий.
10	Оценка принятых в проектной документации инвестиционного проекта архитектурных, конструктивных, инженерно-технических и технологических решений исходно-разрешительной документации на строительство	Проектная документация 282-2017/ОК Пояснительная записка 282-2017/ОК-ПЗ	Подготовленная проектная документация соответствует требованиям технических условий на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям. Использованные при разработке проектной документации исходные данные соответствуют положениям ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
11	Результат проведения публичного технологического и ценового аудита	Проектная документация 282-2017/ОК Пояснительная записка 282-2017/ОК-ПЗ Сводный сметный расчет 282-2017/ОК-ССР Проект организации	Областной Перинатальный Центр в составе государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Государственная Новосибирская областная клиническая больница» (далее - ГБУЗ НО «ГНОКБ») в г. Новосибирске на 213 коек предназначен для оказания круглосуточной,

		строительства 282-2017/ОК-ПОС плановой и экстренной акушерско-гинекологической, неонатальной, анестезиологической и реанимационной помощи населению. Строительство Центра осуществляется в г. Новосибирск по адресу: ул. Немировича-Данченко, 130. Строительство здания перинатального центра велось в течение 2013 -2014 гг. после чего стройка была остановлена. На момент разработки настоящей проектной документации – июль 2018 г., на земельном участке, выделенном для строительства, осуществлен снос существовавшего акушерского корпуса и выполнено строительство по ранее разработанной проектной документации фундамента и каркаса 6-7 этажного здания перинатального центра. Настоящими проектными решениями предусматривается завершение строительства Центра с учетом фактически выполненных объемов. Проектными решениями на отведённом земельном участке предусмотрены следующие здания и сооружения: здание перинатального центра (№1 по ГП), две трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ (№2 по ГП), ДЭС для резервного электро- снабжения потребителей I категории (№ 3 по ГП), кислородно-
--	--	---

		газификационная станция (№ 4 по ГП), павильон подготовки ГВС (№ 11 по ГП). <u>Здание перинатального центра.</u> Здание перинатального Центра 6-7 этажное с подвалом и техническим этажом, развернутое по отношению к существующим корпусам больницы, ориентировано на одну из важных магистралей города - ул. Немировича-Данченко. Созданная в результате такого поворота площадь перед главным вестибюлем Центра и второстепенными входами в поликлинические блоки дает возможность создать благоустроенное пространство, распределить потоки посетителей Центра и исключает прямую видимость из окон палатных отделений здания судебно-медицинской экспертизы. Габариты здания в осях 1-22/А-У - 107,050х 88,050 м. Здание функционально состоит из 4 блоков: - блок 1 в осях 1-8/В-Ж - 7 этажный с подвалом и техническими помещениями (венткамеры) на отметке +26,400; - блок 2 в осях 11-15/Л-У - 7 этажный с подвалом и техническими помещениями (венткамеры) на отметке +26,400; - блок 3 в осях 9-15/А-К - 7-этажный с техническим этажом, на котором размещены помещения венткамер и чиллерная;
--	--	--

			- блок 4 в осях 16-22/В-Ж - 6 этажный с размещением на отм. +22,800 венткамеры. По третьему этажу здания проектными решениями предусматривается переход в существующие корпуса ГБУЗ НО «ГНОКБ». Класс здания по степени ответственности - II. Степени огнестойкости - II. Класс конструктивной пожарной опасности - CO. Класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.1. Площадь застройки - 4999,2 м² Общая площадь здания - 32322,0 м² в т.ч. подвал - 4045,0 м² Полезная площадь - 28781,5 м² Расчётная площадь - 17220,5 м² Строительный объем - 130059,8 м³ в т.ч. подвал - 16538,0 м³ Максимальная высота здания: - до покрытия венткамер блока 1 - + 31.200; - до покрытия венткамер блока 2 - +31,200; - до покрытия технического этажа блока 3 - +33,600; - до покрытия венткамер блока 4 - + 33,600. По заданию на проектирование настоящими
--	--	--	---

			проектными решениями предусмотрено уменьшение мощности перинатального центра с 305 коек на 6000 родов в год до 213 коек на 4000 родов в год, при этом в проектируемом здании Центра по ранее разработанному проекту предполагалось размещение - 215 коек, (90 коек отделения патологии беременности предполагалось разместить в существующем корпусе ГНОКБ), после корректировки проекта - все 213 коек размещаются в строящемся здании Центра. Количество персонала в максимальную смену - 340 чел. Режим работы Центра круглосуточно, круглогодично. <u>Павильон подготовки ГВС.</u> Павильон подготовки ГВС - № 11 по генеральному плану. Функциональное назначение - централизованное резервное горячее водоснабжение здания перинатального центра в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», п. 3.1.11. Проектируемый павильон представляет собой одноэтажное здание. Габариты здания (по осям 1-2/А-Б) - 6,6 x 4,0м. Высота до низа покрытия -
--	--	--	---

			3,0м. За относительную отметку 0,00 принят пол 1-го этажа, что соответствует 135,35 в абсолютных отметках. Класс здания по степени ответственности - II. Степени огнестойкости - II. Класс конструктивной пожарной опасности - CO. Класс функциональной пожарной опасности - Ф 5.2. <table><tr><td>Общая площадь здания</td><td>26,0 м²</td></tr><tr><td>Строительный объем</td><td>88,5 м³</td></tr><tr><td>Площадь застройки</td><td>34,0 м²</td></tr></table> Здание включает в себе помещение для приготовления ГВС с размещением в нём емкостных электроводонагревателей и насосного оборудования. <u>Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ.</u> Конструктивно трансформаторная подстанция представляет из себя два объемных ж/бетонных блока основного оборудования. Блоки надземной части укомплектованы кровлей с уклоном 3 % для организации водостока. Назначение подстанций - электроснабжение проектируемого перинатального центра. Класс здания по степени ответственности - II.	Общая площадь здания	26,0 м ²	Строительный объем	88,5 м ³	Площадь застройки	34,0 м ²
Общая площадь здания	26,0 м ²								
Строительный объем	88,5 м ³								
Площадь застройки	34,0 м ²								

Степени огнестойкости - II.
Класс конструктивной пожарной опасности -
СО.

ДЭС

Дизельная электростанция предусмотрена блочно-модульного типа, служит для обеспечения электроснабжением потребителей 1 категории при аварии на основных источниках.

Основные технико-экономические показатели по проектной документации до корректировки и после

Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
Общая площадь земельного участка (по градплану)	м ²	169380,0
Общая площадь застройки	м ²	5205,2
<i>Здание перинатального центра</i>		
Общая вместимость	койко-мест	213
Площадь застройки	м ²	4999,2
Общая площадь здания,	м ²	32322,0
в т.ч. подвал		4045,0
Полезная площадь	м ²	28781,5
Расчётная площадь	м ²	17220,5
Строительный объём здания,	м ³	130059,8
в т.ч. подвал		16538,0
Этажность		6-7
Наличие подвала		есть
Режим работы:		круглосуточно

			Годовой фонд времени	дней	365
			Численность персонала в чел.		340
			корпусе в максимальную смену		
			Продолжительность строительства	мес.	22
			Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (2 шт.)		
			Мощность	кВа	2х1600
			Тип подстанции		2Б КТП-1600-10/0,4
			Площадь застройки	м ²	26,54
			Строительный объем	м ³	79,2
			Нормативная продолжительность строительства	мес.	2,0
			Павильон подготовки ГВС		
			Объем водонагревателей	л	2х4000
			Площадь застройки	м ²	34,5
			Общая площадь	м ²	26,5
			Строительный объем	м ³	103,35
			Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,0
			ДЭС		
			Мощность	КВт	1600
			Тип		Hertz HG 1600 PM в блок-контейнере «Север»
			Площадь застройки	м ²	36,0
			Вид топлива		дизельное
			Расход топлива	л/час	410
			Газификационная станция кислорода и азота		
			Производительность по газу: - кислород	м ³ /час	2х200
			Площадь застройки	м ²	87,9
			Объем резервуара: - кислород	л	2х10000

Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,0
Сметная стоимость строительства		
Общая сметная стоимость строительства: в базисных ценах в ценах 2017 года	тыс. руб.	840084,16 4303146,94

Проектная мощность проектируемого перинатального центра - 213 койко-мест.

Строительство Центра решает вопросы оказания круглосуточной плановой и экстренной акушерско-гинекологической, неонатальной, анестезиологической и реанимационной квалифицированной медицинской помощи населению Новосибирской области и имеет большое значение для региона.

Общая численность персонала предприятия - 836 чел., в том числе:

- врачи - 170 чел.;
- средний медперсонал - 329 чел.;
- младший медперсонал - 165 чел.;
- прочие - 173 чел.

В максимальную смену - 340 чел, в том числе:

- врачи - 57 чел.;
- средний медперсонал - 110 чел.;
- младший медперсонал - 55 чел.;
- прочие - 118 чел.

			Годовой фонд рабочего времени - 365 дней. Технологические и конструктивные решения, предусмотренные инвестиционным проектом, соответствуют заданию на проектирование, лучшим отечественным и мировым строительным решениям и требованиям технических регламентов, в том числе безопасности, современности и актуальности предлагаемых технологий строительства, с учетом требований современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства, и эксплуатационных расходов на реализацию инвестиционного проекта в процессе жизненного цикла.
--	--	--	--

Начальник отдела специального
комплексного проектирования

Заместитель начальника ОСКП
по производству

Заместитель начальника ОСКП


Д.В. Мирошников


А.А. Школьников


А.И. Мелихов