



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

Государственное автономное учреждение города Москвы
«Московская государственная экспертиза»
(МОСГОСЭКСПЕРТИЗА)

Директор департамента экспертизы

Е.М.Богушевская

«06» апреля 2018 г.

м.п.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНОГО
ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА
I ЭТАП**

Инвестиционный проект:

Научно-образовательный комплекс ФГБУ
«Национальный медицинский исследовательский центр
имени В.А. Алмазова»

Министерства здравоохранения Российской Федерации
по адресу:

г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., участок 1
(юго-восточнее пересечения с аллеей Котельникова)

№ 9-ТЦА/МГЭ/73-7/18-(0)-0

048127

г. Москва

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о проведении публичного технологического и ценового аудита инвестиционного проекта «Научно-образовательный комплекс» ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации, по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., участок 1 (юго-восточнее пересечения с аллеей Котельникова)»

Таблица 1 «Общие сведения об инвестиционном проекте»

№ пункта	Общие сведения об инвестиционном проекте	
1	Наименование организации-заявителя	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации, г. Санкт-Петербург (ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России)
2	Дочернее/зависимое общество либо филиал, реализующий проект	Сведений о дочернем/зависимом обществе либо филиале, реализующем проект, не представлено
3	Принадлежность к группе проектов, связь с другими проектами	Не выявлено
4	Категория/подкатегория проекта	Здравоохранение/научно-образовательный комплекс
5	Тип проекта	Инновационный
6	Субъект(ы) Российской Федерации, в которых реализуется проект	Город Санкт-Петербург
7	Муниципальные образования, на территории которых реализуется проект	Муниципальный округ Комендантский аэродром
8	Экспертная организация/физическое лицо, проводившие технологический и ценовой аудит	Государственное автономное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза» (Мосгосэкспертиза)
9	Стоимость проведения ТЦА	593 585,87 рублей
10	Сроки проведения ТЦА	март-апрель 2018 года
11	Наличие/отсутствие проектной документации	Проектная документация не разрабатывалась
12	Источник и объем финансирования инвестиционного проекта	Источник финансирования – федеральный бюджет, внебюджетные средства. Предполагаемая (предельная) стоимость строительства составляет

		<p>6 822,1 млн. рублей в ценах соответствующих лет, согласно изменений к заданию на разработку проектной документации по объекту капитального строительства, утвержденных генеральным директором ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России Е.В. Шляхто в 2018 г. и согласованных 19.03.2018 заместителем Министра здравоохранения Российской Федерации Н.А. Хоровой (далее по тексту – изменения к заданию на разработку проектной документации), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – проектные и изыскательские работы – 314,1 млн. рублей; – публичный технологический и ценовой аудит – 1,8 млн. рублей, из них 0,6 млн. рублей за счет внебюджетных средств ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России.
13	Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств	<p>Сведений об объеме финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств не имеется.</p> <p>Финансирование публичного технологического и ценового аудита за счет внебюджетных средств ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России предусматривается в объеме 0,6 млн. рублей в ценах соответствующих лет.</p>
14	Обоснование экономической целесообразности реализации инвестиционного проекта	<p>Экономическая целесообразность реализации инвестиционного проекта обосновывается следующими документами:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Поручение Президента Российской Федерации от 05.07.2017 № Пр-1286. 2. Поручение Правительства Российской Федерации от 12.07.2017 № ОГ-П8-4518. 3. Федеральная адресная инвестиционная программа на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов согласно заданию на разработку проектной документации. <p>Строительство ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России является инновационным проектом внедрения образовательных технологий, которые позволят проводить непрерывное обучение специалистов для оказания высокоспециализированной и</p>

		высокотехнологичной медицинской помощи.
--	--	---

Таблица 2 «Результаты технологического аудита»

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
1	Оценка спроса на продукцию (услуги)	<p>1. Паспорт инвестиционного проекта, далее по тексту – Паспорт ИП.</p> <p>2. Обоснование финансово-экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений строительства, далее по тексту – Обоснование экономической целесообразности.</p> <p>3. Пояснительная записка о финансировании проектирования и строительства Научно-образовательного комплекса федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., участок 1, (юго-восточнее пересечения с аллеей Котельникова), далее по тексту – ПЗ о финансировании.</p>	<p>В России в 2018 году сохранится тенденция 2017 года по нехватке врачей и особенно в госсекторе. Вопрос только в условиях и принципах их работы. Разработка и применение новых высокоэффективных методик терапии, а также желание людей полноценно заботиться о своём здоровье гарантирует востребованность в специалистах медицинской промышленности и высококвалифицированных врачах различных специализаций (http://center-yf.ru/data/Kadroviku/rynok-truda-2017.php, http://center-yf.ru/data/Kadroviku/rynok-truda-2018.php).</p> <p>В обзоре «Россия после выборов», подготовленного экономистами Росбанка, затраты на реализацию экономических реформ, анонсированных 1 марта 2018 года президентом Владимиром Путиным в послании Федеральному собранию, могут достичь 20,5 трлн. рублей в период 2018-2024 г.г., из них 5,2 трлн. рублей – на повышение качества здравоохранения (https://www.rbc.ru/economics/22/03/2018/5ab2a6f59a79472363f24df9?from=main).</p> <p>В реформе здравоохранения в России с 2018 года перед</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>учеными поставлена задача разработки таких условий и принципов работы каждой ячейки медицинской системы, чтобы, в конечном счете, повысилось качество медицинских услуг, понизилась смертность и увеличилась продолжительность жизни каждого человека. По словам О. Голодец зарплата медработникам должна быть поднята на 200 процентов относительно 2012-го года, поскольку от них зависят жизни людей. (http://superbigmoney.ru/news/reforma-zdravooxraneniya-v-rossii-na-2018-god.html).</p> <p>Специалисты подсчитали, что глобальные новшества заработают примерно к 2035 году. Но уже в следующем году власти будут пытаться повлиять на предоставляемые социальные здравоохранительные услуги с целью повышения их качества. В правительстве ожидают, что в результате реформ средняя продолжительность жизни достигнет 79 лет.</p> <p>Согласно постановлению правительства Российской Федерации от 13.01.2018 № 8 «О проведении эксперимента по реализации программы высшего образования – программы специалитета в Федеральном государственном бюджетном учреждении «Национальный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова»,</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>Министерства здравоохранения Российской Федерации в целях повышения подготовки медицинских специалистов и в соответствии с современными потребностями рынка труда, Правительством Российской Федерации на базе Центра проводится эксперимент по повышению качества высшего медицинского образования в 2018-2024 годах. Прием граждан на обучение в Центре планируется на конкурсной основе, проводимом Министерством образования и науки Российской Федерации.</p> <p>Научно-образовательный комплекс будет инновационным проектом внедрения образовательных технологий, которые позволят проводить непрерывное обучение специалистов для оказания высокоспециализированной и высокотехнологичной медицинской помощи. К таким образовательным технологиям относятся следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> – создание обучающего центра с интерактивными и высокотехнологичными аппаратно-программными средствами для освоения практических навыков (тренажерные комплексы для интервенционных вмешательств, инвазивных диагностических исследований и др.); – телемедицинские

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>технологии обучения, в том числе дистанционного;</p> <p>– создание инновационной системы непрерывного обучения без отрыва от рабочего места;</p> <p>– разработка и внедрения системы обучения врачей информационным технологиям в медицине.</p> <p>Данная система, основанная на регистрации всех возможных форм повышения медицинской квалификации, позволит существенно уменьшить затраты учреждений здравоохранения на повышение квалификации кадров, повысить эффективность обучения.</p> <p>Спрос оценивается как достаточно высокий.</p>
2	Оценка операционных доходов/расходов	Расчет операционной деятельности организации на рассмотрение не представлен.	<p>Планируемая численность персонала в представленных заявителем материалах не отражена. В связи с этим фонд оплаты труда на данной стадии реализации проекта оценить не представляется возможным.</p> <p>Общие затраты на эксплуатацию на данной стадии реализации проекта рассчитать не представляется возможным.</p> <p>Вместе с тем затраты на текущий ремонт и замену оборудования на данной стадии реализации проекта имеется возможность рассчитать, исходя из размера амортизационных отчислений, в соответствии с примерным сроком полезного использования: здания и сооружения – около 50 лет, специализированное</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>оборудование – около 10-15 лет. Планируемые затраты на специализированное оборудование по оценке заявителя составляют 1,5 млрд. рублей. Таким образом, ежегодные затраты на текущий ремонт и замену оборудования составят порядка 100-150 млн. рублей в ценах 2018 г. Предполагаемая стоимость зданий и сооружений без учета стоимости специализированного оборудования составляет 3,5 млрд. рублей в ценах 2018 г. Таким образом, ежегодные затраты на текущий ремонт составят порядка 70 млн. рублей. Общие затраты на текущий ремонт зданий, сооружений и оборудования, замену оборудования оцениваются в объеме 170-220 млн рублей в год в ценах 2018 г. Рекомендуется уточнить объем затрат на содержание объекта на последующих стадиях реализации проекта.</p>
3	Оценка доли собственного капитала инициатора инвестиционного проекта и привлеченного капитала в объеме инвестиций	Источники финансирования инвестиционного проекта: федеральный бюджет, внебюджетные средства (задание на разработку проектной документации)	Сведений об объеме финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств не имеется. Оценить долю собственного капитала в объеме инвестиций не представляется возможным. Финансирование публичного технологического и ценового аудита за счет внебюджетных средств ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			предусматривается в объеме 0,6 млн. рублей в ценах соответствующих лет.
4	Оценка показателей эффективности инвестиционного проекта	Представлен «Расчет интегральной оценки эффективности инвестиционного проекта», составленный в соответствии с «Методикой оценки эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения», утвержденная приказом Минэкономразвития России от 24.02.2009 №58 в редакции приказа Минэкономразвития России от 02.04.2014 №199.	В соответствии с методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция), утвержденными Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике от 21.06.1999 № ВК 477 с целью принятия решения о целесообразности реализации инвестиционного проекта (далее по тексту – ИП), произведена оценка его общественной эффективности на основе социально-экономических последствий осуществления ИП для общества в целом. При этом в качестве «внешнего» эффекта рассмотрена преждевременная (допенсионная) смертность граждан. Как известно, государство и общество в целом несут экономические потери, связанные с преждевременной смертностью населения. Поэтому с целью улучшения здоровья нации – государство, работодатели и граждане вкладывают средства в здравоохранение, а достигнутый в результате

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>этих вложений экономического эффект от улучшения здоровья населения определяется в виде предотвращенного экономического ущерба за счет преждевременной убыли населения.</p> <p>По данным д.м.н. профессора В.Н. Ростовцева (http://www.kmsd.su/vracham/nauchnye-stati/prezhdevremennaya-smertnost-i-kmsd/) сокращение общей преждевременной смертности в России до среднемировых показателей способно дать прибавку к ВВП страны в размере 0,1% ВВП в год. Данная оценка близка к той, которая содержится в работе В.И. Орлова «Дифференцированная оценка медико-экономических потерь, вызванных преждевременной смертностью» (автореферат, Москва, 2009, 105 с).</p> <p>Объем ВВП в текущих ценах в 2017 году составил 92 081,9 млрд. рублей (https://www.rbc.ru/economics/01/03/2018/5a98268e9a794779b7b307a9?from=center_3).</p> <p>Соответственно 0,1% от этой суммы составляет 92,1 млрд. рублей</p> <p>В мире используется несколько моделей влияния групп факторов на состояние здоровья. По многим публикациям Всемирной организации здравоохранения состояние здоровья человека зависит на 50 % от образа жизни, на 20 % от среды</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>обитания, на 20 % от наследственности и на 10 % от качества медико-санитарной помощи (https://cyberleninka.ru/article/v/vliyanie-meditsinskih-i-nemeditsinskih-faktorov-na-smertnost-naseleniya-ekonomicheskie-factory).</p> <p>Таким образом, эффект от повышения качества медико-санитарной помощи в масштабах страны может составить 9,21 млрд. рублей в год.</p> <p>ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России является ведущим российским медицинским центром мирового уровня, занимающим 1-ое место в РИНЦ среди научных учреждений Минздрава России.</p> <p>Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 13.01.2018 № 8, впервые в России в качестве эксперимента научное учреждение будет готовить врачей по программе высшего образования в целях обеспечения модернизации и инновационного развития системы подготовки медицинских специалистов на основе достижений фундаментальных и прикладных научных исследований и в соответствии с современными потребностями рынка труда.</p> <p>В рассматриваемом инвестиционном проекте по строительству научно-образовательного комплекса на базе медицинского центра</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>стоимость в ценах соответствующих лет составляет 6 822,1 млн. рублей (с НДС). Сроки строительства 2019-2023 годы (проектирование в 2018 году).</p> <p>Основной целью инвестиционного проекта является повышение качества медицинских услуг за счет подготовки специалистов нового уровня, владеющих современными методами диагностики и способных значительно уменьшить количество преждевременных смертей среди населения страны.</p> <p>Выполненные расчеты показали, что увеличение качества медицинского обслуживания на 10% (за счет увеличения уровня подготовки специалистов) позволит окупить планируемые государственные вложения в течение 10-ти лет. При этом внутренняя норма доходности составит 11 % при индексе рентабельности 1,23.</p>
5	Экспертная оценка обоснованности стоимости инвестиционного проекта	Предполагаемая (предельная) стоимость объекта капитального строительства составляет 6 822,1 млн. рублей в ценах соответствующих лет (задание на разработку проектной документации)	Стоимость инвестиционного проекта рассчитана заявителем на основе сравнения с удельными показателями стоимости объектов-аналогов. Указанное сравнение оценивается в целом как корректное с учетом сделанных рекомендаций (см. п. 6).
6	Сравнение общей стоимости строительства со стоимостью	На рассмотрение представлены следующие документы: 1. Сведения и количественные показатели результатов	Проверка представленного расчета проведена на основе сравнения удельного показателя стоимости

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
	объектов-аналогов	<p>реализации инвестиционного проекта.</p> <p>2. Проект перечня медицинского оборудования.</p> <p>Технико-экономические показатели инвестиционного проекта:</p> <p>1. Научно-образовательный корпус: общая площадь – 40 000 кв. м; ориентировочная стоимость в текущих ценах 2018 г. – 4 530,2 млн. рублей с НДС; ориентировочная стоимость в ценах соответствующих лет – 5 078,8 млн. рублей с НДС.</p> <p>2. Общежитие: общая площадь – 17 000 кв. м; ориентировочная стоимость в текущих ценах 2018 г. – 1 247,8 млн. рублей с НДС; ориентировочная стоимость в ценах соответствующих лет – 1 398,9 млн. рублей с НДС.</p> <p>3. Административный корпус: – общая площадь – 8 000 кв. м; – ориентировочная стоимость в текущих ценах 2018 г. – 307,2 млн. рублей с НДС; – ориентировочная стоимость в ценах соответствующих лет – 344,4 млн. рублей с НДС.</p> <p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства определена на основе сравнения со следующими объектами-аналогами:</p> <p>1. Строительство административного здания для размещения сотрудников аппарата УФМС России по Ростовской области г.Ростов-на-Дону, ул. Песчаная, 2 (объект-аналог 1). Технико-</p>	<p>строительства рассматриваемого инвестиционного проекта и альтернативных аналогов:</p> <p>1. Учебный корпус с подземной автостоянкой по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, стр. Б (объект-аналог 4). Технико-экономические показатели проекта: – общая площадь здания – 27 912 кв. м; – строительный объем здания – 113 000 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 854 072,6 тыс. рублей в ценах I кв. 2014 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zp44/view/documents.html?regNumber=0373100015714000257).</p> <p>2. Учебно-лабораторные корпуса МФТИ, г. Долгопрудный, Московская область IV этап - строительство учебно-лабораторного корпуса №1 (объект-аналог 5). Технико-экономические показатели проекта: – общая площадь здания – 11 093 кв. м; – строительный объем здания – 60 075 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 700 599,7 тыс. рублей в ценах III кв. 2015 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/documents.html?regNumber=1048100000215000012).</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
		<p>экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 8 531 кв. м; – строительный объем здания – 34 292 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 297 704,3 тыс. рублей в ценах II кв. 2016 г. с НДС. Сметная документация получила положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости от 26.09.2016 № 0281-16/РГЭ-3650/05, выданное ФАУ «Главгосэкспертиза России». <p>2. Строительство общежития федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный институт международных отношений (университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации» (объект-аналог 2). Технико-экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 48 703 кв. м; – строительный объем здания – 163 324 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 2 653 876,5 тыс. рублей в ценах IV кв. 2014 г. с НДС. Сметная документация получила положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости от 30.12.2016 № 1712-14/ГГЭ-9268/10, 	<p>3. Учебный корпус № 21 Оренбургского государственного университета по адресу: ул.Струновая, 1, в г. Оренбурге (объект-аналог 6). Технико-экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 21 086 кв. м; – строительный объем здания – 96 859 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 679 885,5 тыс. рублей в ценах IV кв. 2014 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/documents.html?regNumber=31401897870). <p>4. Студенческий городок Сибирского федерального университета (Комплекс общежитий для студентов «Перья») (объект-аналог 7). Технико-экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 36 720 кв. м; – строительный объем здания – 101 791 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 1 486 739,0 тыс. рублей в ценах I кв. 2016 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/documents.html?regNumber=1019100000116000021). <p>5. Строительство общежития на 1000 мест Нижегородской академии МВД России (объект-аналог 8). Технико-</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
		<p>выданное ФАУ «Главгосэкспертиза России».</p> <p>3. Строительство научного центра инновационных лекарственных средств с опытно-промышленным производством государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Волгоградский государственный медицинский университет» Министерства здравоохранения Российской Федерации на базе объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Новороссийская (объект-аналог 3). Технико-экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 10 171 кв. м; – строительный объем здания – 45 372 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 859 688,9 тыс. рублей в ценах I кв. 2014 г. с НДС. Сметная документация получила положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости от 28.03.2014 № 228-14/РГЭ-2898/05, <p>выданное ФАУ «Главгосэкспертиза России».</p> <p>Стоимость реализации рассматриваемого инвестиционного проекта рассчитана на основании удельного показателя стоимости объектов-аналогов (в ценах 2018 г. с НДС):</p> 	<p>экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 22 364 кв. м; – строительный объем здания – 89 187 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 896 936,9 тыс. рублей в ценах I кв. 2016 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/documents.html?regNumber=0332100004217000135). <p>6. Общежитие гостиничного типа для студентов и аспирантов по адресу: г. Москва, Озёрная улица, д. 2а (для нужд ГБОУ ВПО Первый МГМУ им. И.М. Сеченова Минздрава России) (объект-аналог 9). Технико-экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 19 305 кв. м; – строительный объем здания – 71 363 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 765 563,3 тыс. рублей в ценах II кв. 2014 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/documents.html?regNumber=0373100084814000846). <p>7. Административное здание, 2-я ул. Измайловского зверинца, вл.3а (объект-аналог 10). Технико-экономические показатели проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 3 352 кв. м; – строительный объем здания

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
		<ul style="list-style-type: none"> – научно-образовательный корпус – 0,113 млн. рублей за 1 кв. м; – общежитие – 0,073 млн. рублей за 1 кв. м; – административный корпус – 0,038 млн. рублей за 1 кв. м. 	<ul style="list-style-type: none"> – 18 067 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 370 536,4 тыс. рублей в ценах сентября 2014 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/documents.html?d-2765352-p=1&regNumber=31604237154). 8. Административное здание Инспекции ФНС России по г.Кирову Кировской области (объект-аналог 11). Технико-экономические показатели проекта: <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 11 934 кв. м; – строительный объем здания – 49 602 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 552 596,1 тыс. рублей в ценах III кв. 2010 г. с НДС (URL: http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/documents.html?regNumber=037310006121400025). 9. Строительство 2-ой очереди административного здания по адресу: СЗАО г. Москвы ул. Твардовского д. 2 (объект-аналог 12). Технико-экономические показатели проекта: <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь здания – 92 468 кв. м; – строительный объем здания – 330 000 куб. м; – стоимость строительства объекта капитального строительства составляет 4 409 099,4 тыс. рублей в ценах сентября 2013 г. с НДС (URL:

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/documents.html?regNumber=0173200001414001324).</p> <p>Подборка аналогов осуществлена случайным образом с учетом основных требований задания на разработку проектной документации (функциональное назначение зданий, финансирование объектов из средств государственного бюджета). Данные аналоги с учетом случайности отбора более точно отражают средний уровень стоимости строительства.</p> <p>Для обеспечения условий сопоставимости сметная стоимость строительства объектов-аналогов приведена к единому уровню цен 2018 г. на основе индексов-дефляторов, опубликованных Министерством экономического развития Российской Федерации (с 2008 по 2015 гг. – URL: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101; с 2016 по 2018 гг. – URL: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2017271001).</p> <p>Сравнение с аналогами осуществлено на основе удельного показателя стоимости строительства 1 кв. м общей площади здания с учетом стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих работ.</p> <p>Удельные показатели стоимости строительства</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>1 кв. м аналогов следующие (в текущих ценах 2018 г. с НДС):</p> <p>1. Научно-образовательный корпус:</p> <ul style="list-style-type: none"> – объект-аналог 4 – 0,038 млн рублей; – объект-аналог 5 – 0,074 млн рублей; – объект-аналог 6 – 0,040 млн рублей; – средний удельный показатель стоимости – 0,050 млн рублей. <p>2. Общежитие:</p> <ul style="list-style-type: none"> – объект-аналог 7 – 0,050 млн рублей; – объект-аналог 8 – 0,049 млн рублей; – объект-аналог 9 – 0,052 млн рублей; – средний удельный показатель стоимости – 0,050 млн рублей. <p>3. Административный корпус:</p> <ul style="list-style-type: none"> – объект-аналог 10 – 0,136 млн рублей; – объект-аналог 11 – 0,080 млн рублей; – объект-аналог 12 – 0,062 млн рублей; – средний удельный показатель стоимости – 0,093 млн рублей. <p>Стоимость реализации рассматриваемого инвестиционного проекта (в ценах 2018 г. с НДС):</p> <ul style="list-style-type: none"> – научно-образовательный корпус – 0,113 млн рублей; – общежитие – 0,073 млн рублей; – административный корпус – 0,038 млн рублей. <p>Отклонение удельных показателей стоимости</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>аналогов заявителя (объект-аналог 1 – объект-аналог 3) от рассмотренных аналогов оценивается как существенное.</p> <p>Данное отклонение предположительно связано с повышенными требованиями к аналогам, использованным в расчете заявителя: высокая насыщенность специализированным оборудованием, повышенные требования к архитектурно-планировочным и конструктивным решениям и т.п.</p> <p>Это подтверждается структурой затрат объекта-аналога 1: доля оборудования составляет 42% от сметной стоимости, что существенно отличается от структуры затрат во всех рассмотренных аналогах, где доля оборудования не превышает 25%.</p> <p>С учетом проекта перечня медицинского оборудования, включающего более 300 позиций на общую сумму 1,5 млрд. рублей (стоимость оборудования приводится по оценке заявителя), подбор объекта-аналога 1 представляется в целом корректным. Вместе с тем задание на разработку проектной документации не содержит указаний на состав и характеристики специализированного оборудования.</p> <p>Таким образом, представляется целесообразным заявителю</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>выполнить одну из следующих рекомендаций:</p> <p>1. Без корректировки стоимости строительства уточнить задание на разработку проектной документации в части требований к архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, оборудованию и т.д.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – указать виды высококачественной отделки; – привести данные о количестве и характеристиках специализированного оборудования и проч. <p>2. Откорректировать стоимость строительства рассматриваемого инвестиционного проекта с использованием средних по рынку удельных показателей на основе случайной выборки не менее 3 аналогов по каждому планируемому объекту капитального строительства.</p>
7	Выявление возможностей для оптимизации сметной стоимости	<p>Документация, обосновывающая расчет предполагаемой (предельной) стоимости строительства инвестиционного проекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Паспорт ИП. 2. Обоснование экономической целесообразности. 3. ПЗ о финансировании. 	<p>Возможности для оптимизации сметной стоимости не выявлены</p>
8	Экспертная оценка сроков и графика реализации инвестиционного проекта	<ol style="list-style-type: none"> 1. Паспорт ИП. 2. Обоснование экономической целесообразности. 3. ПЗ о финансировании. 	<p>Срок реализации инвестиционного проекта, указанный в паспорте проекта и Задании на проектирование (2018-2023 гг.) на данной стадии инвестиционного проекта, оценивается как реализуемый и обоснованный с учетом указанных</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>предварительных объемов строительства и требований действующей нормативной документации (СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»).</p> <p>Рекомендуется на стадии проектирования уточнить срок реализации инвестиционного проекта с учетом принятых (уточненных) технико-экономических показателей проекта.</p>
9	<p>Экспертная оценка принятых архитектурно-планировочных и конструктивных решений</p>	<p>1. Задание на разработку проектной документации по объекту капитального строительства: «Научно-образовательный комплекс» федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр. участок 1, (юго-восточнее пересечения с аллеей Котельникова) утвержденное Генеральным директором ФГБУ «НМИЦ им. В.А. Алмазова» Минздрава России академиком РАН Е.В. Шляhto в 2018 г., далее по тексту – Задание на проектирование;</p> <p>2. Изменения к заданию на разработку проектной документации.</p> <p>3. Техническое задание на разработку проектно- сметной документации по строительству комплекса зданий «Научно-образовательный комплекс»</p>	<p>Архитектурно-планировочные и конструктивные решения необходимо разработать в соответствии со схемами территориального планирования, категорией и видом разрешенного использования земельного участка, с учетом специфики строительства медицинских научно-образовательных учреждений, опираясь на российский и международный опыт строительства подобного рода учреждений, а также в соответствии с требованиями нормативных документов Российской Федерации.</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
		федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр. участок 1, (юго-восточнее пересечения с аллеей Котельникова), далее по тексту – Техническое задание.	
10	Оценка соответствия предлагаемых технических решений лучшим техническим решениям в российской и международной практике	1. Задание на проектирование 2. Техническое задание	В соответствии с исходными данными все предлагаемые технические решения, предполагают использование самых современных и инновационных решений в российской и международной практике. Введение в эксплуатацию научно-образовательного комплекса принесет в процесс медицинского образования большое число нововведений, крайне востребованных сегодня. В Центре будет осуществляться подготовка специалистов нового уровня, владеющих современными методами диагностики и лечения заболеваний, таких как молекулярно-генетическая диагностика, генная и клеточная терапия, компьютерное моделирование, виртуальная хирургия, функциональная хирургия и визуализация, информатика, биотехнологии, киберпротезирование и многих других. Материально-техническая оснащенность учебного процесса, предполагает

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			тесное взаимодействие в области фундаментальной и прикладной науки, и таким образом, подготовку поколения высококлассных специалистов, готовых к внедрению в практику прецизионной, цифровой и ценностной медицины. В обучении будет широко использоваться электронно-информационная образовательная среда.
11	Оценка качества и полноты расчетов стоимости строительства	Предполагаемая (предельная) стоимость объекта капитального строительства составляет 6 822,1 млн. рублей в ценах соответствующих лет (задание на разработку проектной документации)	Расчет предполагаемой (предельной) стоимости строительства инвестиционного проекта соответствует действующей методологии ценообразования и сметного нормирования с учетом сделанных рекомендаций (см. п. 6).
12	Выявление возможностей оптимизации предлагаемых технических решений	1. Задание на проектирование 2. Техническое задание	Отмечается, что анализ возможностей оптимизации предлагаемых технических решений выполнить не представляется возможным, поскольку документами, описывающими технические решения на данной стадии реализации инвестиционного проекта, являются только Задание на проектирование и Техническое задание. В ходе дальнейшей реализации инвестиционного проекта рекомендуется: 1. В п.16 Задания на проектирование указать класс зданий и уровень ответственности (п.9.1 ГОСТ Р 54257-2010). 2. Основные технические решения принять на основе сравнения вариантов.

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
13	Экспертная оценка предлагаемых технологических решений	<ol style="list-style-type: none"> 1. Задание на проектирование 2. Техническое задание 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Перед разработкой проектной документации следует определить методики обучения слушателей, для оптимального оснащения медицинским и технологическим оборудованием лабораторий и симуляционных классов. 2. В процессе разработки технологического раздела проектной документации, целесообразно, учесть требования постановления Правительства Российской Федерации от 5.02.2015 № 102 в отношении медицинского, технологического оборудования, мебели и инвентаря. 3. Перед разработкой проектной документации следует уточнить вместимость общежития, по всем категориям проживающих, с учетом возможностей научно-образовательного корпуса. 4. В Техническом задании привести в соответствие данные по количеству обучающихся и их обеспеченностью общежитием.
14	Оценка соответствия принятых технологических решений современному международному уровню развития технологий	<ol style="list-style-type: none"> 1. Задание на проектирование 2. Техническое задание 	Требования к основным технологическим решениям, указанные в Задании на проектирование, соответствуют современному и международному уровню развития технологий. В ходе обучения в научно-образовательном комплексе будут предусмотрены академические обмены для студентов и преподавателей с

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>мировыми медицинскими университетами, а также укрепление междисциплинарного, межвузовского и международного взаимодействия. Развитие образования, планируется вести не только с точки зрения традиционного компетентного подхода, но и в части развития новых технологий, прежде всего в сфере системной биологии, генотерапии и других областях, необходимых для подготовки конкурентоспособных в мировом медицинском сообществе кадров.</p>
15	Выявление возможностей для оптимизации предлагаемых технологических решений	<ol style="list-style-type: none"> 1. Задание на проектирование 2. Техническое задание 	<p>При разработке проектной документации рекомендуется учесть следующие возможности для оптимизации технологических решений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по инженерной подготовке площадки строительства выполнять с учетом возможности дальнейшего использования, снятого плодородно-растительного слоя для озеленения территории и рекультивации нарушенных земель. 2. Рассмотреть возможность на время строительства складировать снятый плодородно-растительный слой в границах отвода площадки. 3. Предусмотреть размещение инженерных коммуникаций параллельно в общих траншеях, а также с учетом минимально

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>допустимых расстояний между ними и от фундаментов зданий и сооружений с соблюдением соответствующих санитарных и противопожарных норм, и правил безопасной эксплуатации.</p> <p>4. Конструкцию дорожной одежды внутриплощадочных проездов принять с учетом грунтово-гидрологических условий площадки строительства, а также исходя из возможности максимального использования местных строительных материалов согласно разработанной эффективной транспортной схемы доставки материально-технических ресурсов.</p> <p>5. В процессе производства строительных работ и дальнейшей эксплуатации научно-образовательного комплекса необходимо обеспечить сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Удельный парк» в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ.</p>
16	Идентификация основных рисков инвестиционного проекта, в том числе инвестиционных, операционных, финансовых, рыночных, технических и	Сведений о рисках не предоставлено	<p>Идентифицированы следующие основные риски инвестиционного проекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Инвестиционный риск. 2. Инфляционный риск. 3. Валютный риск. 4. Риск недофинансирования проекта. 5. Риск срыва сроков

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
	технологических рисков, рисков недофинансирования, рисков недостижения запланированной рентабельности, рисков удорожания стоимости инвестиционного проекта, увеличения сроков, рисков недостижения плановых технико-экономических параметров		строительства.
17	Анализ целесообразности и технической возможности реализации инвестиционного проекта	<p>1. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.01.2018 № 8 «О проведении эксперимента по реализации программы высшего образования – программы специалитета в федеральном государственном бюджетном учреждении «Национальный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации».</p> <p>2. Паспорт ИП.</p> <p>3. Задание на проектирование.</p>	<p>Целесообразность реализации инвестиционного проекта обусловлена необходимостью создания современного научно-образовательного комплекса в г. Санкт-Петербург, определена Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.01.2018 № 8 и согласована Минздравом России.</p> <p>Поскольку земельный участок под предполагаемую застройку находится в обустроенной зоне в границах г. Санкт-Петербург, располагающего людскими и материальными ресурсами, имеющего развитую транспортную и коммунально-инженерную инфраструктуру, техническая возможность реализации инвестиционного проекта оценивается как высокая.</p>
18	Оценка оптимальности выбора площадки для размещения	В соответствии с заданием на проектирование площадь земельного участка составляет 31 821 кв. м.	Предполагаемое место расположения нового научно-образовательного комплекса федерального

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
	<p>объекта капитального строительства, с указанием экологических, техногенных, логистических рисков и рисков ресурсного обеспечения</p>	<p>Выбор площадки для размещения объекта подтвержден: свидетельством о государственной регистрации права от 17.12.2015 № 78-78-90/032/2014-333. Объект права – земельный участок для размещения объектов коммерческой деятельности.</p>	<p>государственного бюджетного учреждения «Национальный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Министерства здравоохранения Российской Федерации находится в обустроенной зоне в границах г. Санкт-Петербург. С западной стороны площадка проектирования примыкает к шестиполосной транспортной магистрали Коломяжский проспект. С восточной стороны - граничит с Удельным парком. Удельный парк в 1999 году отнесён к выявленным памятникам культурного наследия как объект ландшафтной архитектуры. В 2013 году был признан объектом культурного наследия регионального значения. Вероятность логистических рисков и рисков ресурсного обеспечения практически сведена к минимуму благодаря наличию развитой транспортной инфраструктуры, материальных и людских ресурсов. С этой точки зрения выбор площадки для размещения объекта представляется оптимальным. Тем не менее рекомендуется рассмотреть возможность уменьшения площади застройки для размещения общежитий путем уменьшения количества зданий и увеличения этажности. Свободную от застройки территорию можно</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>использовать для создания рекреационной зоны и благоустройства территории научно-образовательного комплекса.</p> <p>В целях исключения экологических рисков необходимо на стадии разработки проектной документации предусмотреть полный комплекс мероприятий по охране окружающей среды, в том числе по обращению с опасными отходами, охране атмосферного воздуха, почв и грунтов, водных ресурсов и объектов растительного мира.</p> <p>Наличие в непосредственной близости к площадке строительства объекта культурного наследия «Удельный парк» дополнительно потребует проведение государственной историко-культурной экспертизы в соответствии со ст.30 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ.</p> <p>Вероятность возникновения техногенных рисков зависит от результатов инженерно-геологических изысканий и мониторинга воздействия объекта на окружающую застройку. Данный вопрос требует проработки в рамках мероприятий, направленных на предупреждение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.</p>
19	Оценка	1. Паспорт ИП	Прогнозный срок реализации

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
	<p>эффективности установленных сроков выполнения работ</p>	<p>2. Задание на проектирование.</p>	<p>инвестиционного проект – 6 лет. Установленный срок выполнения работ на данной стадии инвестиционного проекта оцениваются как оптимальный и уточняется на стадии проектирования с учетом принятых (уточненных) технико-экономических показателей проекта. Фактические сроки выполнения работ будут зависеть от ряда факторов, в том числе от: – финансирования; – своевременности выполнения промежуточных стадий реализации инвестиционного проекта; – необходимого количества квалифицированного персонала строительно-монтажных организаций и оснащенности средствами механизации. Для оптимизации срока реализации инвестиционного проекта на этапе проектирования рекомендуется: 1. Составить комплексный укрупненный сетевой график (КУСГ) с учетом ведения строительно-монтажных работ поточным методом и возможности параллельного строительства разных корпусов и зданий, исключая возможные простои техники и строительных бригад (организаций). 2. Предусмотреть применение и использование современных прогрессивных технологий строительства и</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			средств механизации, соответствующих современному международному уровню развития технологий, что позволит снизить сроки строительства.
20	Оценка эффективности технико-экономических характеристик объекта строительства с учетом необходимости достижения целей инвестиционного проекта и вероятности спроса на продукцию, связанную с реализацией инвестиционного проекта	1. Паспорт ИП 2. Задание на проектирование.	Цели реализации инвестиционного проекта по осуществлению прорывных технологий в медицинском образовании, направленных на подготовку врачей будущего, необходимо соотносить с приоритетами развития здравоохранения страны с точки зрения подготовки медицинских кадров (готовых к лечебной, исследовательской и управленческой деятельности) для укрепления здоровья и сохранения жизни населения. Таким образом установленные в п.11 Задания на проектирование технико-экономические показатели представляются обоснованными. Более полная оценка эффективности технико-экономических характеристик объекта возможна на 2-м этапе технологического и ценового аудита инвестиционного проекта после разработки проектной документации.
21	Оценка рисков реализации инвестиционного проекта, в том числе технологических, рыночных, управленческих	Информации о рисках в предоставленных на ТЦА материалах не приведено	Выполнен анализ и оценка идентифицированных рисков. 1. Инвестирование рассматриваемого проекта предполагается практически в полном объеме (за исключением затрат на проведение технологического

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>и ценового аудита) за счет федерального бюджета. Инвестиционный риск оценивается как маловероятный.</p> <p>2. Инфляционный риск в рассматриваемом проекте оказывает основное влияние на величину эксплуатационных расходов. С точки зрения реализации инвестиционного проекта инфляционный риск оценивается как возможный, но оказывающий незначительное воздействие.</p> <p>3. Валютный риск связан с опасностью неблагоприятного повышения курса валюты для импортера медицинского оборудования. С учетом отсутствия в задании на разработку проектной документации перечня и требований к специализированному оборудованию сделать вывод о возможности импортозамещения не представляется возможным. В связи с этим валютный риск оценивается как вероятный и оказывающий существенное влияние на стоимость строительства рассматриваемого объекта.</p> <p>4. Риск недофинансирования проекта связан с превышением стоимости строительства объекта согласно укрупненному расчету стоимости над предельной стоимостью реализации инвестиционного проекта. Риск недофинансирования оценивается как</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>маловероятный, хотя и оказывающий в случае возникновения критичное воздействие на реализацию проекта.</p> <p>5. Срок строительства объекта оценивается как реализуемый и обоснованный. Риск срыва срока строительства оценивается как маловероятный.</p>
22	Сравнительный анализ стоимости реализации инвестиционного проекта с международными аналогами, реализованными в сопоставимых условиях (при наличии)	Международные объекты-аналоги на рассмотрение не представлены	<p>Оценка соответствия стоимостных показателей строительства научно-образовательного комплекса принятым в мировой практике значениям проведена на основании данных о следующих объектах-аналогах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Здание школы медицины университета Темпл в г. Филадельфия, США (объект-аналог 13). 2. Медицинский центр Калифорнийского Университета в г. Сан-Диего, США (объект-аналог 14). 3. Комплекс биологических наук университета Британской Колумбии в г. Ванкувер, Канада (объект-аналог 15). <p>Объекты-аналоги можно оценить как сопоставимые с рассматриваемым проектом по функциональному назначению.</p> <p>Основные технико-экономические показатели объекта-аналога 13 (URL: https://www.tradelineinc.com/reports/2010-10/education-and-research-building):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общая площадь здания – 44 593 кв. м.

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>2. Стоимость строительства – 130 млн. долларов США в ценах 2010 года.</p> <p>Основные технико-экономические показатели объекта-аналога 14 (URL: https://www.tradelineinc.com/reports/2012-8/san-diego-medical-examinerforensic-center):</p> <p>1. Общая площадь здания – 7 780 кв. м.</p> <p>2. Стоимость строительства – 44,9 млн. долларов США в ценах 2009 года.</p> <p>Основные технико-экономические показатели объекта-аналога 15 (URL: https://www.tradelineinc.com/reports/2012-4/biological-sciences-complex):</p> <p>1. Общая площадь здания – 15 793 кв. м.</p> <p>2. Стоимость строительства – 60,6 млн. долларов США в ценах 2011 года.</p> <p>Удельные показатели стоимости строительства объектов-аналогов на 1 кв. м общей площади здания:</p> <p>– объект-аналог 13 – 3,5 тыс. долларов США.</p> <p>– объект-аналог 14 – 6,9 тыс. долларов США.</p> <p>– объект-аналог 15 – 4,4 тыс. долларов США.</p> <p>В ходе анализа стоимостные показатели объектов-аналогов приведены к уровню цен 2018 года на основе данных об инфляции доллара США по отрасли «Строительство» (U.S. Bureau of Economic Analysis, URL: https://www.bea.gov//industry/tables/StaticFiles/AllTablesUnderlying.zip).</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>Удельный показатель стоимости рассматриваемого инвестиционного проекта определен с использованием текущего обменного курса валюты согласно данным Банка России (URL: http://www.cbr.ru/currency_base). Удельный показатель стоимости строительства 1 кв. м рассматриваемого научно-образовательного комплекса составляет 1,7 тыс. долларов США в ценах 2018 года.</p> <p>Таким образом, удельный показатель стоимости строительства рассматриваемого инвестиционного проекта не превышает удельные показатели стоимости международных аналогов.</p> <p>Несоответствие удельных показателей стоимости предположительно обусловлено различием требований к оснащенности учебного процесса и оборудованию учебных помещений.</p> <p>Таким образом, стоимостные показатели рассматриваемого инвестиционного проекта в целом соответствуют значениям, принятым в мировой практике.</p>
23	ЗАКЛЮЧЕНИЕ экспертной организации		<p>Предполагаемый к реализации инвестиционный проект «Научно-образовательный комплекс» федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова» Министерства</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>здравоохранения Российской Федерации предусматривает создание «наукограда», в котором процесс обучения, занятия научной деятельностью и проживание, быт и досуг молодых кадров будут неотъемлемо связаны друг с другом, создавая уникальную атмосферу жизни научного медицинского сообщества.</p> <p>Выбранные проектируемые технические, технологические и конструктивные решения по созданию в рамках инвестиционного проекта объекта капитального строительства соответствуют лучшим отечественным и мировым строительным решениям с учетом требований современных медицинских и образовательных технологий, которые позволят проводить непрерывное обучение специалистов для оказания высокоспециализированной и высокотехнологичной медицинской помощи.</p> <p>Целесообразность, объем и сроки осуществления капитальных вложений представляются экономически обоснованными.</p> <p>При подготовке материалов для проведения 2-го этапа публичного технологического и ценового аудита рекомендуется провести мероприятия, включающие анализ и мониторинг рисков, с целью снижения отклонения фактических показателей реализации проекта от их</p>

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная Заказчиком, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации/физического лица
			<p>запланированных значений. Расчет предполагаемой стоимости строительства инвестиционного проекта в целом соответствует действующей методологии ценообразования и сметного нормирования. Предполагаемая стоимость строительства не превышает показателей российских и международных аналогов с учетом сделанных рекомендаций.</p>

Начальник отдела
технологического и ценового аудита

А.Н. Соколов

Государственный эксперт-конструктор
отдела технологического и ценового аудита

О.В. Богуцкая

Государственный эксперт-экономист
отдела технологического и ценового аудита

А.Г. Саврицкий

Главный специалист отдела технологического и
ценового аудита

М.М. Пугачев

Государственный эксперт-технолог сектора
технологических решений

И.В. Грачева

Заведующий сектором оценки экономической
эффективности проектов и обоснованности инвестиций

А.И. Евстафьев



"МОСГОСЭКСПЕРТИЗА"
В настоящем деле рассмотрено,
подписано и скреплено печатью

