



## **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 2018



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
АО «НИЦ «Строительство»  
А.В. Кузьмин



2018г.

## 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 2018

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 документации у заявителя	проектной	Имеется
12	Источник и объем финансирования инвестиционного проекта	финансирования	Федеральный бюджет – 4 020 073,52 тыс. руб. в ценах 2 кв. 2018г.
13	Объем инвестиционного проекта за счет собственных средств заявителя	финансирования проекта за счет собственных средств заявителя	Финансирование инвестиционного проекта за счет собственных средств не предусматривается.
14	Обоснование целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений	экономической	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»

Таблица 2 «Результаты технологического и ценового аудита»

№ пункта	Мероприятия технологического аудита	Информация, представленная 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	<p>Подготовленная проектная документация соответствует основным требованиям действующим на территории РФ строительным нормам и правилам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- архитектурно-планировочные решения соответствуют современным требованиям к объектам данного типа;</li> <li>- конструктивные решения соответствуют современным требованиям к объектам данного типа;</li> <li>- технологические решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования, реализованных, в том числе при строительстве аналогичных объектов;</li> <li>- требования технического задания на проектирование к конструктивным решениям соответствуют современным требованиям к объектам данного типа.</li> </ul>
2	Оценка обоснования выбора технологических решений		<p>Решения по выбору технологических решений соответствуют современному отечественному уровню проектирования.</p>

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	<p>Общий объем ассигнований, направленных на «Реконструкция и оснащение акушерского корпуса Государственной Новосибирской областной клинической больницы для размещения перинатального центра Новосибирской области» составляет в ценах 2 кв. 2018года – 4 020 073,52 тыс. руб., и рассчитано на 22 месяца.</p> <p>График реализации инвестиционного проекта обоснован и соответствует отечественному опыту по реализации аналогичных объектов, с учетом достаточности фактически доведенного бюджетного финансирования.</p> <p>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.</p>
5	Оценка предполагаемой (предельной) стоимости реализации инвестиционного проект	Проектная документация 282-2017/ОК Сводный сметный расчет 282-2017/ОК-ССР	<p>Выполнен расчет стоимости инвестиционного проекта в ценах 2 квартала 2018г. Расчет соответствует сметным нормативам, внесенным в Федеральный реестр сметных нормативов, принятым в задании на разработку проектной</p>



			<p>документации проектным решениям, 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».</p>
6	<p>Оценка рисков реализации инвестиционного проекта, в том числе технологических, ценовых и финансовых</p>		<p>В связи с тем, что рассматриваемый проект не является коммерческим в общепризнанном понимании, рассматривать инвестиционные риски можно только с точки зрения заград, без оценки риска недостижения запланированной рентабельности.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>рубль/доллар (евро) для импортируемых оборудования и строительных материалов.</p>	<p>2. График сроков реализации инвестиционного проекта линейно зависит от графика финансирования проектных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ на объекте.</p> <p>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</p>
--	--



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.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Риски, связанные с превышением бюджета/расчётных затрат.</li> <li>• Риски, связанные с согласованием проекта и внесение изменений.</li> <li>• Риски, связанные с обеспечением безопасности объекта капитального строительства в период его строительства и последующей эксплуатации.</li> <li>• Риски, связанные со сжатыми сроками выполнения работ по проектированию, строительству объектов капитального строительства.</li> </ul> <p>Общая оценка данных рисков может быть дана как весьма вероятная.</p> <p>Для минимизации данных рисков необходим полный всесторонний строительный и технический контроль</p>
7	<p>Возможности улучшения основных архитектурных, конструктивных, технологических и инженерно-технических решений, основного технологического оборудования, сокращения сроков и этапов работ, стоимости реализации</p>		<p>При разработке рабочей документации, предлагается рассмотреть вопрос о внедрении в предлагаемые технологические решения оптимальных по стоимости и качеству отечественных аналогов материалов и оборудования.</p> <p>Установленные в техническом задании на проектировании технико-экономические показатели соответствуют параметрам исходно-</p>

	инвестиционного проекта в целом и отдельных его этапов		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, инженерно-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, инженерно-конструктивных, инженерно-технических и технологических решений на предмет соответствия современному уровню развития техники и		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



	технологий производства продукции (работ, услуг)	строительно-монтажных работ в т.ч. применением BIM-технологий.	
10	Оценка принятых в проектной документации инвестиционного проекта архитектурных, конструктивных, инженерно-технических и технологических решений исходной разрешительной документации на строительство	<p>Проектная документация 282-2017/ОК</p> <p>Пояснительная записка 282-2017/ОК-ПЗ</p>	<p>Подготовленная проектная документация соответствует требованиям технических условий на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям.</p> <p>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».</p>
11	Результат проведения публичного технологического и ценового аудита	<p>Проектная документация 282-2017/ОК</p> <p>Пояснительная записка 282-2017/ОК-ПЗ</p> <p>Сводный сметный расчет 282-2017/ОК-ССР</p> <p>Проект организации строительства 282-2017/ОК-ПОС</p>	<p>Областной Перинатальный Центр в составе государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Государственная областная клиническая больница» (далее - ГБУЗ НО «ГНОКБ») в г. Новосибирске на 213 коек предназначен для оказания круглосуточной, плановой и экстренной акушерско-гинекологической, неонатальной, анестезиологической и реанимационной помощи населению. Строительство Центра осуществляется в г. Новосибирск по адресу: ул. Немировича-Данченко, 130.</p> <p>Строительство здания перинатального центра велось в течение 2013 -2014 гг.</p>

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).

**Здание перинатального центра.**

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

		<p>поликлинические блоки дает возможность создать благоустроенное пространство, распределить потоки посетителей Центра и исключает прямую видимость из окон палатных отделений здания судебно-медицинской экспертизы.</p> <p>Габариты здания в осях 1-22/А-У - 107,050х88,050 м.</p> <p>Здание функционально состоит из 4 блоков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- блок 1 в осях 1-8/В-Ж - 7-этажный с подвалом и техническими помещениями (венткамеры) на отметке +26,400;</li> <li>- блок 2 в осях 11-15/Л-У - 7-этажный с подвалом и техническими помещениями (венткамеры) на отметке +26,400;</li> <li>- блок 3 в осях 9-15/А-К - 7-этажный с техническим этажом, на котором размещены помещения венткамер и чиллерная;</li> <li>- блок 4 в осях 16-22/В-Ж - 6-этажный с размещением на отм. +22,800 венткамеры.</li> </ul> <p>По третьему этажу здания проектными решениями предусматривается переход в существующие корпуса ГБУЗ НО «ГНОКБ».</p> <p>Класс здания по степени ответственности - II.  Степени огнестойкости - II.  Класс конструктивной пожарной опасности - CO.</p>
--	--	---



		<p>Класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.1.</p> <p>Площадь застройки - 4999,2 м<sup>2</sup></p> <p>Общая площадь здания - 32557,0 м<sup>2</sup> в т.ч. подвал - 4045,0 м<sup>2</sup></p> <p>Полезная площадь - 28781,5 м<sup>2</sup></p> <p>Расчётная площадь - 17220,5 м<sup>2</sup></p> <p>Строительный объем - 130059,8 м<sup>3</sup> в т.ч. подвал - 16538,0 м<sup>3</sup></p> <p>Максимальная высота здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до покрытия венткамер блока 1 - + 31,200;</li> <li>- до покрытия венткамер блока 2 - +31,200;</li> <li>- до покрытия технического этажа блока 3 - +33,600;</li> <li>- до покрытия венткамер блока 4 - + 33,600.</li> </ul> <p>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</p>
--	--	---

		<p>корректировки проекта - все 213 коек размещаются в строящемся здании Центра.</p> <p>Количество персонала в максимальную смену - 340 чел. Режим работы Центра круглосуточно, круглогодично.</p> <p><u>Павильон подготовки ГВС.</u></p> <p>Павильон подготовки ГВС - № 11 по генеральному плану.</p> <p>Функциональное назначение - централизованное резервное горячее водоснабжение здания перинагального центра в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», п. 3.1.11.</p> <p>Проектируемый павильон представляет собой одноэтажное здание.</p> <p>Габариты здания (по осям 1-2/А-Б) - 6,6 x 4,0м.</p> <p>Высота до низа покрытия - 3,0м.</p> <p>За относительную отметку 0,00 принят пол 1-го этажа, что соответствует 135,35 в абсолютных отметках.</p> <p>Класс здания по степени ответственности - II.</p> <p>Степени огнестойкости - II.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности - CO.</p>
--	--	---

<p>Класс функциональной пожарной опасности - Ф 5.2.</p>	<p>Общая площадь здания 26,0 м<sup>2</sup>          Строительный объем 88,5 м<sup>3</sup>          Площадь застройки 34,0 м<sup>2</sup></p>	<p>Здание включает в себе помещение для приготовления ГВС с размещением в нём емкостных электродонагревателей и насосного оборудования.</p>
<p><u>Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ.</u></p>	<p>Конструктивно трансформаторная подстанция представляет из себя два объемных ж/бетонных блока основного оборудования. Блоки надземной части</p>	<p>укмплетованы кровлей с уклоном 3 % для организации водостока. Назначение подстанций - электроснабжение проектируемого перинатального центра.</p>
<p>СО.</p>	<p>Класс здания по степени ответственности - II.          Степени огнестойкости - II.</p>	<p>Класс конструктивной пожарной опасности - <u>ДЭС</u>          Дизельная электростанция предусмотрена блочно-модульного типа, служит для обеспечения электроснабжением потребителей I категории при аварии на основных источниках.</p>



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

Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
Общая площадь земельного участка (по градплану)	м <sup>2</sup>	169380,0
Общая площадь застройки	м <sup>2</sup>	5205,2
<b>Здание перинатального центра</b>		
Общая вместимость	койко-мест	213
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	4999,2
Общая площадь здания, в т.ч. подвал	м <sup>2</sup>	32557,0 4045,0
Полезная площадь	м <sup>2</sup>	28781,5
Расчётная площадь	м <sup>2</sup>	17220,5
Строительный объём здания, в т.ч. подвал	л/г3 м	130059,8 16538,0
Этажность		6-7
Наличие подвала		есть
Режим работы:		круглосуточно
Годовой фонд времени	дней	365
Численность персонала в корпусе в чел. максимальную смену		340
Продолжительность строительствамес.		22
<b>Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (2 шт.)</b>		
Мощность	кВа	2x1600
Тип подстанции		2Б КТП-1600-10/0,4

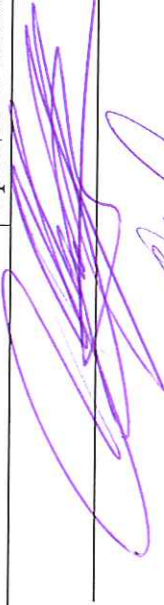
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	26,54
Строительный объем	м <sup>3</sup>	79,2
Нормативная продолжительность строительства	мес.	2,0
<b>Павильон подготовки ГВС</b>		
Объем водонагревателей	л	2x4000
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	34,5
Общая площадь	м <sup>2</sup>	26,5
Строительный объем	л/г <sup>3</sup>	103,35
Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,0
<b>ДЭС</b>		
Мощность	кВт	1600
Тип		Netz NG 1600 РМ в блоке контейнере
Площадь застройки	л/г <sup>2</sup>	36,0
Вид топлива	л/час	дизельное
Расход топлива	л/час	410
<b>Газификационная станция кислорода и азота</b>		
Производительность по газу: -кислород	м <sup>3</sup> /час	2x200
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	87,9
Объем резервуара: -кислород	л	2x10000

<table border="1"> <tr> <td data-bbox="111 152 231 246">Нормативная продолжительность строительства</td> <td data-bbox="111 246 231 324">мес.</td> <td data-bbox="111 324 231 873">1,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="231 152 279 873">Сметная стоимость строительства</td> </tr> <tr> <td data-bbox="279 152 391 246">Общая сметная стоимость строительства:</td> <td data-bbox="279 246 391 324">тыс. руб.</td> <td data-bbox="279 324 391 873">840084,16 4303146,94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 152 438 246"></td> <td data-bbox="391 246 438 324">в базисных ценах в ценах 2017 года</td> <td data-bbox="391 324 438 873"></td> </tr> </table>	Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,0	Сметная стоимость строительства			Общая сметная стоимость строительства:	тыс. руб.	840084,16 4303146,94		в базисных ценах в ценах 2017 года			<p>Проектная мощность проектируемого перинатального центра - 213 койко-мест.</p> <p>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.</p> <p>Общая численность персонала предприятия - 836 чел., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- врачи - 170 чел.;</li> <li>- средний медперсонал - 329 чел.;</li> <li>- младший медперсонал - 165 чел.;</li> <li>- прочие - 173 чел.</li> </ul> <p>В максимальную смену - 340 чел, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- врачи - 57 чел.;</li> <li>- средний медперсонал - 110 чел.;</li> <li>- младший медперсонал - 55 чел.;</li> <li>- прочие - 118 чел.</li> </ul>
Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,0												
Сметная стоимость строительства														
Общая сметная стоимость строительства:	тыс. руб.	840084,16 4303146,94												
	в базисных ценах в ценах 2017 года													




			<p>Годовой фонд рабочего времени - 365 дней.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--

Начальник отдела специального  
комплексного проектирования

 \_\_\_\_\_ Д.В. Мирошниченко

Заместитель начальника ОСКП  
по производству

 \_\_\_\_\_ А.А. Школьников

Заместитель начальника ОСКП

 \_\_\_\_\_ А.И. Мелихов