



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№996/39-18/ОСКП/01/51-2018

О ПРОВЕДЕНИИ ПЕРВОГО ЭТАПА ПУБЛИЧНОГО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

«Строительство онкологического диспансера на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина»

Вид публичного технологического и ценового аудита: проведение публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов на 1-м этапе, по которым проектная документация в отношении объектов капитального строительства подлежит разработке.

Москва 2018



УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального директора по
развитию АО «НИЦ «Строительство»
С.Н. Богачев



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№996/39-18/ОСКП/01/51-2018

О ПРОВЕДЕНИИ ПЕРВОГО ЭТАПА ПУБЛИЧНОГО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

«Строительство онкологического диспансера на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина»

Вид публичного технологического и ценового аудита: проведение публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов на 1-м этапе, по которым проектная документация в отношении объектов капитального строительства подлежит разработке.

Руководитель Управления
капитального строительства

Д.В. Мирошниченко

Заместитель руководителя УКС
по производству

А.А. Школьников

Заместитель руководителя УКС

А.И. Мелихов

Москва 2018

Таблица 1 «Общие сведения об инвестиционном проекте»

№ пункта	Информация, представленная заявителем, принятая к анализу в рамках проведения технологического и ценового аудита инвестиционных проектов	
1	Наименование заявителя	ГКУ Саратовской области «Управление капитального строительства» Заявление от 28.11.2018 г. №01-01/1279
2	Принадлежность инвестиционного проекта к группе инвестиционных проектов, связь с другими инвестиционными проектами	Техническим заданием предусмотрена поставка готовой проектной документации аналогичного проекта («Областной онкологический центр. Калининградская область» по адресу: г. Калининград, Гурьевский р-н, п. Родники), имеющего положительное заключение Главгосэкспертизы №1761-12/ГТЭ-10084/10 и требующего корректировки в части привязки проекта к земельному участку и частичного уменьшения площади по сравнению с исходным объектом-аналогом.
3	Категория инвестиционного проекта	Строительство
4	Тип инвестиционного проекта	Инфраструктурный инвестиционный проект
5	Субъект(ы) Российской Федерации, в которых реализуется инвестиционный проект	Приволжский федеральный округ
6	Муниципальные образования, на территории которых реализуется инвестиционный проект	Саратовская область, г. Саратов
7	Независимая экспертная организация, проводившая технологический и ценовой аудит инвестиционного проекта (далее - ТЦА)	Акционерное общество «Научно-исследовательский центр «Строительство» (АО «НИЦ «Строительство»)

8	Стоимость проведения ТЦА	88 000,00 руб., в т.ч. НДС 18 %
9	Сроки проведения ТЦА	20 календарных дней
10	Наличие/отсутствие проектной документации у заявителя	На данном этапе отсутствует.
11	Источник и объем финансирования инвестиционного проекта	Общий объем финансирования инвестиционного проекта – 5 720 000 тыс. рублей в текущих ценах 2018 года и 6 497 830 тыс. рублей в ценах соответствующих лет до 2022 года, являются субсидии из федерального бюджета на финансирование капитальных вложений в объекты государственной собственности субъектов Российской Федерации в размере 5 051 680 тыс. рублей в текущих ценах и 5 743 950 тыс. рублей в ценах соответствующих лет, средства областного бюджета в размере 668 320 тыс. рублей в текущих ценах и 753 880 тыс. рублей в ценах соответствующих лет, включая 44 000 тыс. рублей на разработку проектно-сметной документация.
12	Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств заявителя	Финансирование инвестиционного проекта за счет собственных средств заявителя не предусмотрено

13	<p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений</p>	<p>Государственная программа Саратовской области «Развитие здравоохранения Саратовской области до 2020 года»</p> <p>Техническое задание на приобретение документации на объект: «Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина»</p> <p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений в строительство объекта капитального строительства. Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина. Утвержденное Главным врачом ГУЗ «Областной клинический онкологический диспансер» и Министром здравоохранения Саратовской области</p>
----	---	---

Таблица 2 «Результаты технологического и ценового аудита»

№ пункта	Мероприятия ТЦА	Информация, предоставленная заявителем, принятая к анализу в рамках проведения ТЦА	Комментарий экспертной организации
1	<p>Оценка обоснования выбора основных архитектурных, конструктивных, технологических и инженерно-технических решений</p>	<p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений в строительство объекта капитального строительства. Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина. Техническое задание на приобретение документации на объект: «Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина».</p>	<p>Существующая на сегодняшний день материально-техническая база ГУЗ «ОКОД» не соответствует современным требованиям. Все лечебные корпуса, располагающиеся в городах Энгельс, Вольск и Саратов (ул. Чернышевского 141) являются не типовыми, приспособленными зданиями, ряд из них построен в 1882, 1936, 1937,1947 годах и характеризуются ветхостью и невозможностью их модернизации, располагаются отдельно на расстоянии от 21 до 170 км, что создает значительные трудности для пациентов. Имеется критический дефицит помещений. Дефицит площадей и отсутствие в достаточном количестве современного медицинского оборудования не позволяет оказывать полный спектр хирургической помощи в рамках диспансера, отсутствуют отделения, предусмотренные приказом Минздрава России от 15.11.2012 №915н «Об утверждении Порядка оказания медицинской помощи взрослому населению по профилю «онкология» (онкоурологии, нейроонкологии, рентгенохирургических методов лечения). В организации недостаточно операционных,</p>

<p>отсутствует гистологическая, иммуногистохимическая и молекулярно-генетическая лаборатории, патологоанатомическое отделение.</p> <p>Реализация инвестиционного проекта позволит внедрить современные и наиболее эффективные технологии специализированной помощи, расширить объёмы высокотехнологической помощи, обеспечить научные и научно-клинические исследования, а также удовлетворить клинические потребности учреждения и других клиник (ФГБОУ ВО Саратовский ГМУ им. В. И. Разумовского Минздрава России, медицинский колледж и др.)</p> <p>Принципиальное повышение уровня специализированной диагностики и терапии позволит добиться увеличения выживаемости и повышения качества жизни при онкологических заболеваниях.</p> <p>Одновременно, будет обеспечена организационно - методическая работа в районах Саратовской области, развитие научно-исследовательских программ и подготовка специалистов высокого класса по направлениям онкологии, радиологии и ядерной медицины.</p> <p>Предлагаемый инвестиционный проект состоит из основных частей:</p> <p>1) строительство нового здания из не менее чем 6-ти блоков, соединенных переходами для</p>		
--	--	--

связи отделений между собой по всем этажам, а также связи лечебно-диагностических отделений со вспомогательными службами:

- Блок I - Поликлиника на не менее чем 300 посещений в смену, диагностика, блок помещений для круглосуточного пребывания амбулаторных больных, находящихся на амбулаторном обследовании или лечения, и сопровождающих их лиц;
- Блок II - Радиологическое отделение, ПЭТ-КТ с циклотроном;
- Блок III – Стационар;
- Блок IV - Операционное отделение, отделение интенсивной терапии;
- Блок V - Патолого-анатомическое отделение, клиничко-диагностическая лаборатория, микробиологическая лаборатория;
- Блок IV – Вспомогательные помещения.

2) оснащение строящегося комплекса современным медицинским оборудованием, позволяющим внедрить современные и наиболее эффективные технологии специализированной помощи.

Подготовленное Техническое задание на приобретение документации соответствует основным требованиям действующим на территории РФ строительным нормам и правилам:

- архитектурно-планировочные требования соответствуют современным требованиям к

			<p>объектам данного типа;</p> <p>- требования технического задания на проектирование к конструктивным решениям соответствуют современным требованиям к объектам данного типа.</p> <p>Принятые технологические решения - соответствуют современному отечественному уровню проектирования, реализованных, в том числе при строительстве аналогичных объектов.</p> <p>Информация о международных аналогах по данному инвестиционному объекту отсутствует.</p>
2	Оценка обоснования выбора технологических решений		<p>Утвержденные Техническое задание на приобретение документации проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.</p> <p>Информация о международных аналогах по данному инвестиционному объекту отсутствует.</p>
3	Оценка обоснования выбора основного технологического оборудования по укрупненной номенклатуре		<p>Утвержденные в Техническое задание на приобретение документации решения по выбору основного технологического оборудования соответствуют современному отечественному уровню проектирования.</p>
4	Оценка сроков и этапов подготовки и реализации инвестиционного проекта	<p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений в строительство объекта капитального строительства.</p> <p>Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного</p>	<p>Финансирование инвестиционного проекта предполагается с использованием средств областного бюджета и привлечением субсидий из федерального бюджета.</p> <p>Общий объем инвестиций: 6 497 830 тыс. руб. (из которых 753 880 тыс. руб. – средства областного бюджета, 5 743 950 тыс.руб. – субсидии из</p>

Федерального бюджета), в т.ч. по годам:
2018 год – 20 000,0 тыс. рублей в текущих ценах (из них областной бюджет – **20 000,0 тыс. рублей** в текущих ценах);
2019 год – 130 950 тыс. рублей в текущих ценах и **136 300 тыс. рублей** в ценах соответствующих лет (из них областной бюджет – 35 710 тыс. рублей в текущих ценах и 36 300 тыс. рублей в ценах соответствующих лет, федеральный бюджет 95 240 тыс. рублей в текущих ценах и 100 000 тыс. рублей в ценах соответствующих лет);
2020 год – 2 050 370 тыс. рублей в текущих ценах и **2 247 200 тыс. рублей** в ценах соответствующих лет (областной бюджет 225 550 тыс. рублей в текущих ценах и 247 200 тыс. рублей в ценах соответствующих лет, федеральный бюджет 1 824 820 тыс. рублей в текущих ценах и 2 000 000 тыс. рублей в ценах соответствующих лет);
2021 год – 1 967 780 тыс. рублей в текущих ценах и **2 247 200 тыс. рублей** в ценах соответствующих лет (областной бюджет 216 470 тыс. рублей в текущих ценах и 247 200 тыс. рублей в ценах соответствующих лет, федеральный бюджет 1 751 310 тыс. рублей в текущих ценах и 2 000 000 тыс. рублей в ценах соответствующих лет);
2022 год – 1 550 900 тыс. рублей в текущих ценах и **1 847 130 тыс. рублей** в ценах соответствующих лет (областной бюджет 170 590 тыс. рублей в текущих ценах и 203 180 тыс. рублей в ценах соответствующих лет, федеральный бюджет 1 380 310 тыс. рублей в текущих ценах и

пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина.
Техническое задание на приобретение документации на объект: «Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина».

			<p>1 643 950 тыс. рублей в ценах соответствующих лет</p> <p>График реализации инвестиционного проекта обоснован и соответствует отечественному опыту по реализации аналогичных объектов.</p> <p>Приобретение для переработки и привязки к существующему земельному участку готового проекта объекта-аналога уже позволяет значительно сократить сроки реализации инвестиционного проекта за счет сокращения сроков разработки проектной и рабочей документации.</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.</p>
5	<p>Оценка предполагаемой (предельной) стоимости реализации инвестиционного проекта</p>	<p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений в строительство объекта капитального строительства. Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина.</p>	<p>Общий объём бюджетных инвестиций, направленных на инвестиционный проект «Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина» составляет : 6 497 830 тыс. руб. (из которых 753 880 тыс. руб. – средства областного бюджета, 5 743 950 тыс.руб. – субсидии из федерального бюджета).</p> <p>Выполненный ориентировочный расчет стоимости инвестиционного проекта в текущих ценах, взятый по стоимости инвестиционного проекта объекта-аналога, соответствует сметным</p>

6	Оценка рисков реализации инвестиционного проекта, в том числе технологических, ценовых и финансовых		<p>нормативам, внесенным в Федеральный реестр сметных нормативов, принятым в задании на проектировании проектным решениям, а также цели данного проекта.</p> <p>В связи с тем, что рассматриваемый проект не является коммерческим в полной мере, несмотря на наличие возможности оказания платных услуг, рассматривать инвестиционные риски можно только с точки зрения затрат, 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 сооружения 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 рубль/доллар (евро) для импортруемых оборудования и строительных материалов.</p>
---	---	--	---

2. График сроков реализации инвестиционного проекта линейно зависит от графика финансирования проектных, строительномонтажных 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 сооружения, 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 строительномонтажных 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

		<p>окружающей застройке могут минимизировать данный риск.</p> <p>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.</p> <p>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, несмотря на то, что за основу берется подлежащий переработке готовый проект объекта-аналога, таким как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Риски, связанные с недостаточной проработкой материалов и информации об объекте капитального строительства до начала проектирования. • Риски, связанные с изменениями в проекте и изменения в объёме работ. • Риски, связанные с превышением бюджета/расчётных затрат. • Риски, связанные с согласованием проекта и внесение изменений.
--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> • Риски, связанные с обеспечением безопасности объекта капитального строительства в период его строительства и последующей эксплуатации. • Риски, связанные со сжатými сроками выполнения работ по проектированию, строительству объектов капитального строительства. <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 выбора основных 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</p>		<p>При разработке проектной документации, предлагается рассмотреть вопрос о внедрении в предлагаемые технологические решения оптимальных по стоимости и качеству отечественных аналогов материалов и оборудования.</p> <p>Установленные Техническим заданием на приобретение документации и Обоснованием экономической целесообразности, технико-экономические показатели соответствуют параметрам исходно-разрешительной документации, в том числе: площади застройки, общей и полезной площади объекта строительства, строительному объему, планировочным и функциональным решениям, функциональному назначению.</p>

8	Оценка задания на проектирование		<p>Установленные Технические заданием на приобретение документации технико-экономические показатели соответствуют параметрам исходно-разрешительной документации, в том числе: площади застройки, общей и полезной площади объекта строительства, строительному объему, планировочным и функциональным решениям, функциональному назначению.</p> <p>Технико-экономические характеристики объекта строительства соответствуют заявленным в задании на выполнение инженерных изысканий и проектирование тробованиям.</p>
9	Оценка достаточности исходных данных, установленных в задании на проектирование	<p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений в строительство объекта капитального строительства.</p> <p>Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина.</p> <p>Техническое задание на приобретение документации на объект: «Онкологический</p>	<p>Утвержденные в Техническом заданием на приобретение документации исходные данные являются достаточными и соответствуют современному ответственному уровню проектирования.</p>

		<p>диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина».</p>	
10	<p>Результат проведения публичного технологического и ценового аудита</p>	<p>Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений в строительство объекта капитального строительства. Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина.</p> <p>Техническое задание на приобретение документации на объект: «Онкологический диспансер на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина».</p>	<p>Цели и задачи инвестиционного проекта – «Строительство онкологического диспансера на 200 коек, 20 мест дневного пребывания, 12 коек реанимации и интенсивной терапии, поликлиника на 300 помещений в смену. Город Саратов, ул. Шехурдина.».</p> <p>В результате реализации инвестиционного проекта будут решены следующие задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Реализация инвестиционного проекта позволит внедрить современные и наиболее эффективные технологии специализированной помощи, расширить объёмы высокотехнологической помощи, обеспечить научные и научно-клинические исследования, а также удовлетворить клинические потребности учреждения и других клиник (ФГБОУ ВО Саратовский ГМУ им. В. И. Разумовского Минздрава России, медицинский колледж и др.) - Принципиальное повышение уровня специализированной диагностики и терапии позволит добиться увеличения выживаемости и повышения качества жизни при онкологических заболеваниях.

		<p>- Обеспечение организационно-методической работы в районах Саратовской области, развитие научно-исследовательских программ и подготовка специалистов высокого класса по направлениям онкологии, радиологии и ядерной медицины</p> <p>Саратовская область граничит с 8 регионами. Расширение коечной мощности диспансера позволит приобрести статус межрегионального клинического онкологического диспансера.</p> <p>Развитие онкологической службы невозможно без решения кадровой проблемы. Привлечение и обучение молодых специалистов как в процессе обучения в ФГБОУ ВО Саратовский ГМУ им. В. И. Разумовского Минздрава России, так и в рамках постдипломного усовершенствования позволит расширить лечебные и диагностические возможности учреждения. В связи с этим крайне необходимо наличие аудитории и учебных комнат.</p> <p>Учитывая научный потенциал и клинические базы ФГБОУ ВО Саратовский ГМУ им. В. И. Разумовского Минздрава России, целесообразно использовать онкодиспансер с научно-клиническим блоком для развития новых</p>
--	--	--

		<p>технологий диагностики и лечения онкологических заболеваний.</p> <p>Общая площадь строительства – 46 700 м². Отношение сметной стоимости проекта к количественным показателям результатов реализации проекта составит – 0,138 млн.руб./м².</p> <p>Технологические и конструктивные решения, предусмотренные инвестиционным проектом, соответствуют техническому заданию на проектирование, оптимальным отечественным 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 Управления капитального строительства

Д.В. Мирошниченко

Заместитель начальника УКС по производству

А.А. Школьников

Заместитель начальника УКС

А.И. Мелихов