

Strategy Partners

# Инжиниринг и сопровождение строительства

Проводим строительную экспертизу  
и технологический аудит, предоставляем  
функции технического заказчика  
и строительного контроля

Москва 2023 год



# Как строительной отрасли продолжить реализацию существующих строительных проектов и инициировать новые в условиях санкционных ограничений?

Строительные компании изыскивают новые пути выхода из сложившейся ситуации и продолжают реализовывать проекты в рамках графика и бюджета. В большинстве случаев для этого требуется инжиниринговые услуги.



## С КАКИМИ ВЫЗОВАМИ И ТРУДНОСТЯМИ СТАЛКИВАЮТСЯ КОМПАНИИ:

- Замена ключевых поставщиков оборудования и материалов
- Ограничение доступа к иностранным технологиям
- Перестройка логистических цепочек
- Изменение структуры портфеля
- Увеличение сроков реализации проекта
- Удорожание стоимости строительства объектов



## ОПЫТНАЯ ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМАНДА ПОМОЖЕТ КОМПЛЕКСНО РЕШИТЬ РЯД ЗАДАЧ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

- Подготовить пакет документов для получения кредитного финансирования
- Подготовить заключение для получения банковских гарантий
- Осуществить стоимостной инжиниринг и проверить сметы
- Провести аудит контрактной базы
- Объективно оценить техническое состояние актива в рамках M&A
- Рассчитать CAPEX/OPEX, проверить/разработать бюджет строительства
- Организовать строительный процесс от получения ИРД до ввода объекта в эксплуатацию
- Осуществить контроль за ходом строительства объекта

# Комплексный инжиниринговый подход, который позволяет целостно проанализировать инвестиционный проект

## Инжиниринг и сопровождение строительства –

комплекс услуг по проведению строительно-технической/технологической экспертизы проекта на всех стадиях его жизненного цикла от идеи до эксплуатации

### Задачи, которые мы решаем:

По проектам с привлечением кредитных средств:

1. Финансово-технический аудит и мониторинг
2. Технический и технологический DUE DILIGENCE
3. Аудит контрактной базы
4. Аудит контракта для получения банковских гарантий
5. Расширенное банковское сопровождение (РБС)

По всем строительным проектам:

6. Комплексное техническое обследование
7. Управление стоимостью строительства
8. Технический заказчик
9. Финансовый и строительный контроль
10. Аудит пожарной безопасности объектов капитального строительства
11. Экологический аудит



### Услугу предоставляет:

#### Strategy Partners

Крупнейшая российская компания в области стратегического консалтинга

**30** лет на рынке

**800+** компаний-клиентов, включая лидеров экономики России и СНГ

**40+** клиентов – региональных администраций

## Финансово-технический аудит и мониторинг

### Подход

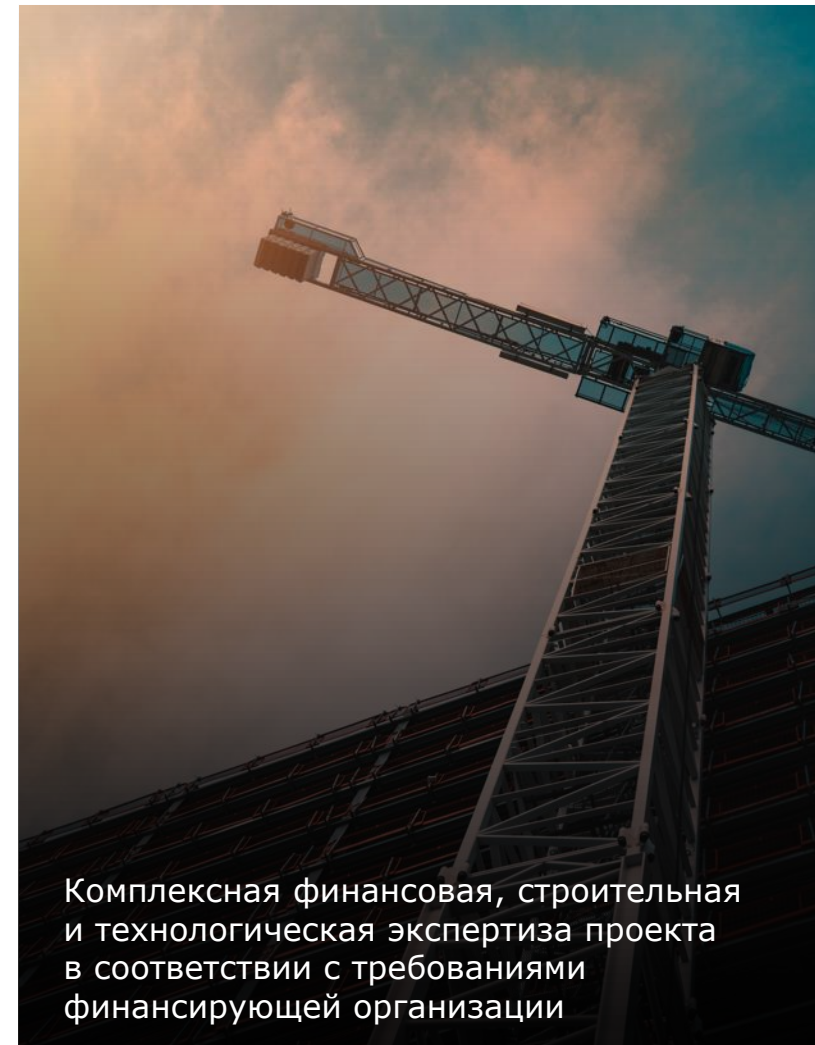
- Оценка достаточности заложенного бюджета.
- Строительная экспертиза, направленная на определение технической готовности и реалистичности графика выполнения работ.
- Технологическая экспертиза с подтверждением величины капитальных затрат и мощностей производственных площадок.
- Привлечение профильных технологов.

### Формат оказания услуг

Формирование отчетов в соответствии с техническим заданием.

### Результаты

- Подтверждение ключевых параметров проекта для привлечения кредитного финансирования.
- Оценка рисков реализации проекта с точки зрения достаточности бюджета, реалистичности сроков и исполнимости технологической части.
- Рекомендации по минимизации рисков реализации проекта.



Комплексная финансовая, строительная и технологическая экспертиза проекта в соответствии с требованиями финансирующей организации



# Технический и технологический DUE DILIGENCE

## Подход

- Проведение инвентаризации высококвалифицированными специалистами.
- Оценка комплектности состава и работоспособности основного технологического оборудования, в т. ч. достаточности действующих мощностей для обеспечения выпуска планового объема продукции.
- Оценка износа оборудования, технического состояния объектов недвижимости, достаточности и исправности инфраструктуры.
- Общая оценка корректности компоновки производственной цепочки (поточность производства).
- Анализ технических показателей деятельности производств (энергоемкость, выход конечного продукта, потребление пара и пр.).
- Оценка производственной программы.
- Оценка необходимых CAPEX и OPEX для поддержания производственных мощностей.

## Формат оказания услуг

Формирование отчета в соответствии с техническим заданием.

## Результаты

- Аргументированные рекомендации о целесообразности финансовых вложений.
- Данные о реальном состоянии имущества (используется/не используется в производственной деятельности).



- Комплексная оценка состояния производственных активов предприятия
- Анализ инвестиционной программы
- Инвентаризация/верификация оборудования

## Аудит контрактной базы

### Подход

- Верификация расчетов, подтверждающих договорную цену.
- Сравнение стоимости и продолжительности строительства с сопоставимыми объектами-аналогами из собственной базы объектов-аналогов или открытых источников.
- Выборочный анализ корректности применения единичных/укрупненных/коммерческих расценок.
- Конъюнктурный анализ цен на ценообразующие строительные материалы, инженерное и технологическое оборудование на предмет сопоставимости со среднерыночным уровнем цен, сложившимся в регионе на основании открытых источников.
- Выявление факторов риска, способных оказать негативное влияние на сроки и стоимость проекта. Формирование рекомендаций по их устранению.

### Формат оказания услуг

Формирование отчета в соответствии с техническим заданием.

### Результаты

- Реалистичные сроки реализации проекта.
- Объективная стоимость строительства в соответствии с разработанными проектными решениями.
- Выводы о достаточности договорной цены и реалистичности сроков реализации проекта, при необходимости рекомендации по доработке/корректировке контракта.



- Анализ сроков реализации проекта
- Анализ договорной цены
- Сравнение с объектами аналогами
- Проверка сопоставимости затрат со среднерыночным уровнем цен

## Аудит контракта для получения банковских гарантий

### Подход

- Стартовый аудит о возможности исполнения контракта.
- Подтверждение наличия материально-технической базы, необходимой для исполнения контракта.
- Анализ опыта реализации объектов схожей направленности и объемов.
- Анализ бюджета проекта и контроль его исполнения на всех этапах реализации проекта.
- Мониторинг хода исполнения контракта (с периодичностью раз в квартал).
- Своевременное информирование банка и заказчика о выявленных отклонениях от параметров проекта, отраженных в контракте.
- Выявление и мониторинг рисков, влияющих на ключевые показатели проекта.
- Рекомендации по устранению риск-факторов для снижения риска раскрытия банковской гарантии.

### Формат оказания услуг

Формирование отчета в соответствии с техническим заданием.

### Результаты

- Снижение рисков раскрытия банковской гарантии.
- Целевое финансирование субподрядчиков.
- Уменьшение портфеля раскрытия банковских гарантий.



Контроль за исполнением контракта при получении банковских гарантий в соответствии с требованиями банка

## Расширенное банковское сопровождение (РБС)

### Подход

- Мониторинг сроков на соответствие утвержденным графикам выполнения работ.
- Мониторинг объемов (количества) на соответствие проектной документации (товаров, работ, услуг).
- Проверка соответствия стоимости договоров среднерыночным значениям.
- Проверка соответствия выполняемых работ ПД, ГПР, условиям контракта, включая сметные приложения и калькуляции.

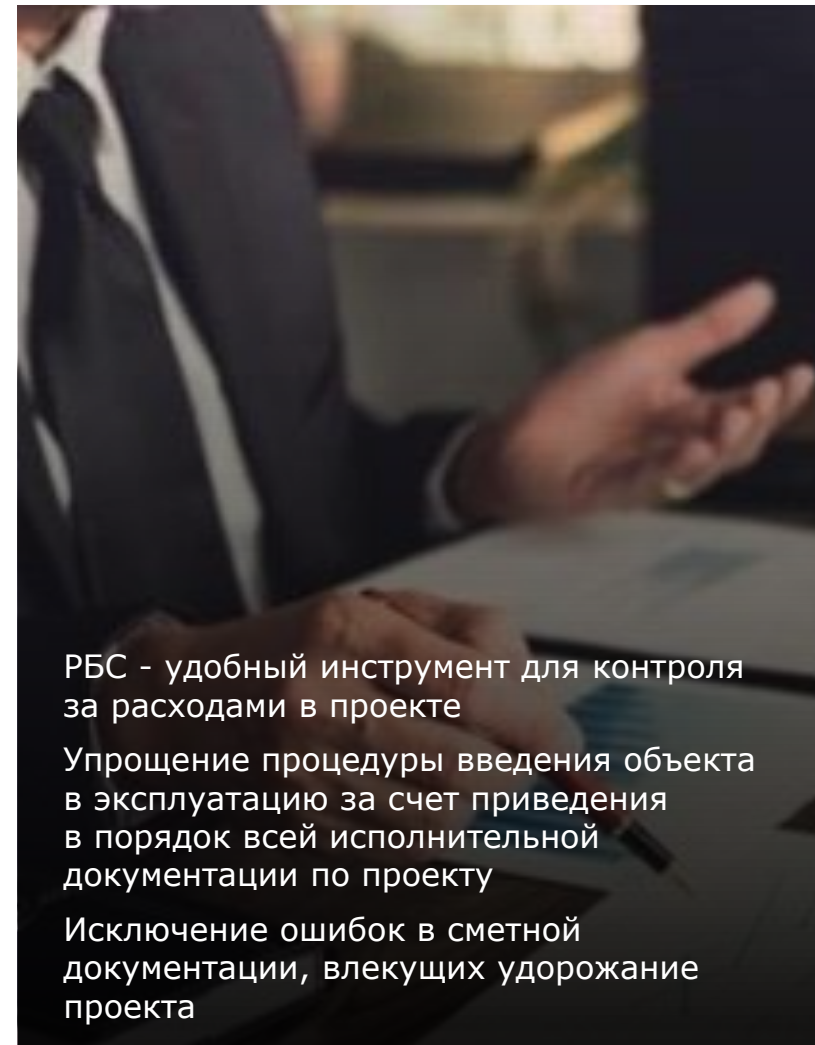
### Формат оказания услуг

Формирование отчетов в соответствии с техническим заданием.

### Результаты

- Упрощение контроля за финансами.
- Сокращение времени заказчика на контроль за исполнителями.
- Снижение рисков и повышение прозрачности в финансовых потоках.
- Получение актуальной информации по готовности объекта в любой момент.

ПД – проектная документация, ГПР – график производства работ



РБС - удобный инструмент для контроля за расходами в проекте

Упрощение процедуры введения объекта в эксплуатацию за счет приведения в порядок всей исполнительной документации по проекту

Исключение ошибок в сметной документации, влекущих удорожание проекта



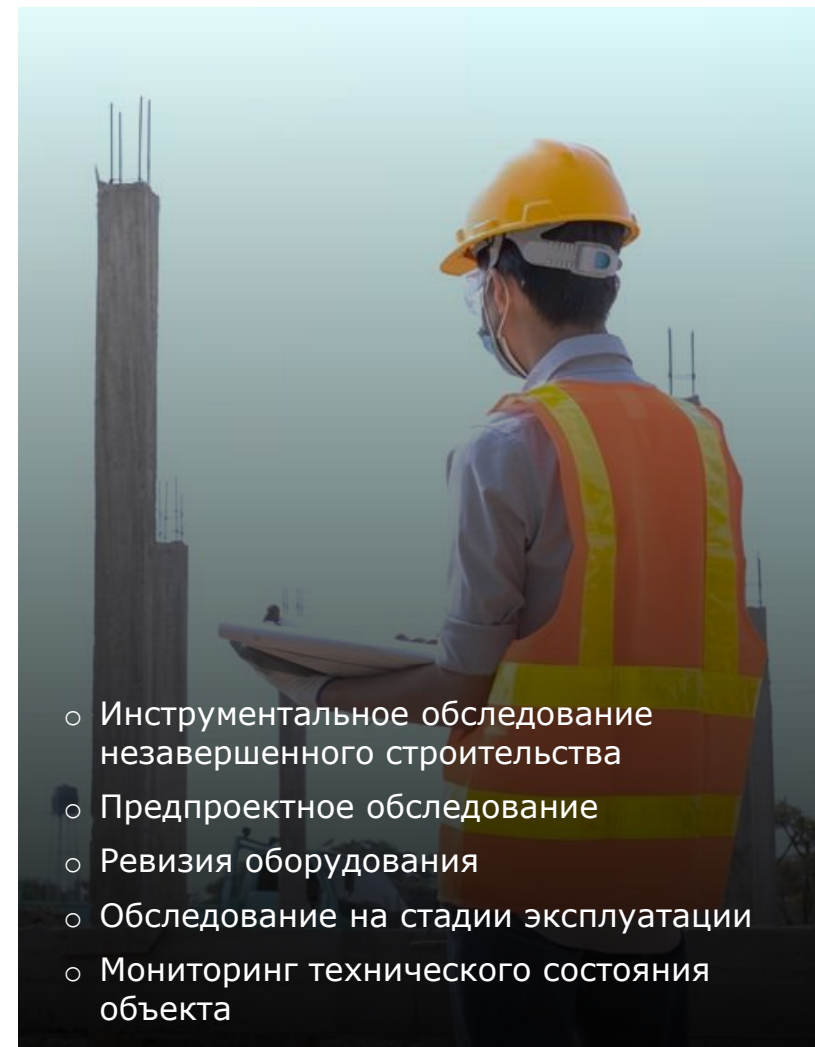
# Комплексное техническое обследование

## Подход

- Обследование в соответствии:
  - с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
  - СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
- Полевые работы:
  - визуальный контроль,
  - инструментальный контроль,
  - сбор исходных данных на объекте.
- Камеральные работы:
  - сверка факта с документацией,
  - камеральная обработка данных, полученных по итогам полевых работ,
  - поверочные расчеты и разработка рекомендаций,
  - итоговый отчет с оценкой технического состояния и рекомендациями по достройке объекта либо дальнейшей безопасной его эксплуатации.

## Результаты

Отчет по итогам проведения комплексного технического обследования с рекомендуемыми техническими решениями для устранения выявленных дефектов.



- Инструментальное обследование незавершенного строительства
- Предпроектное обследование
- Ревизия оборудования
- Обследование на стадии эксплуатации
- Мониторинг технического состояния объекта

# Управление стоимостью строительства

## Подход

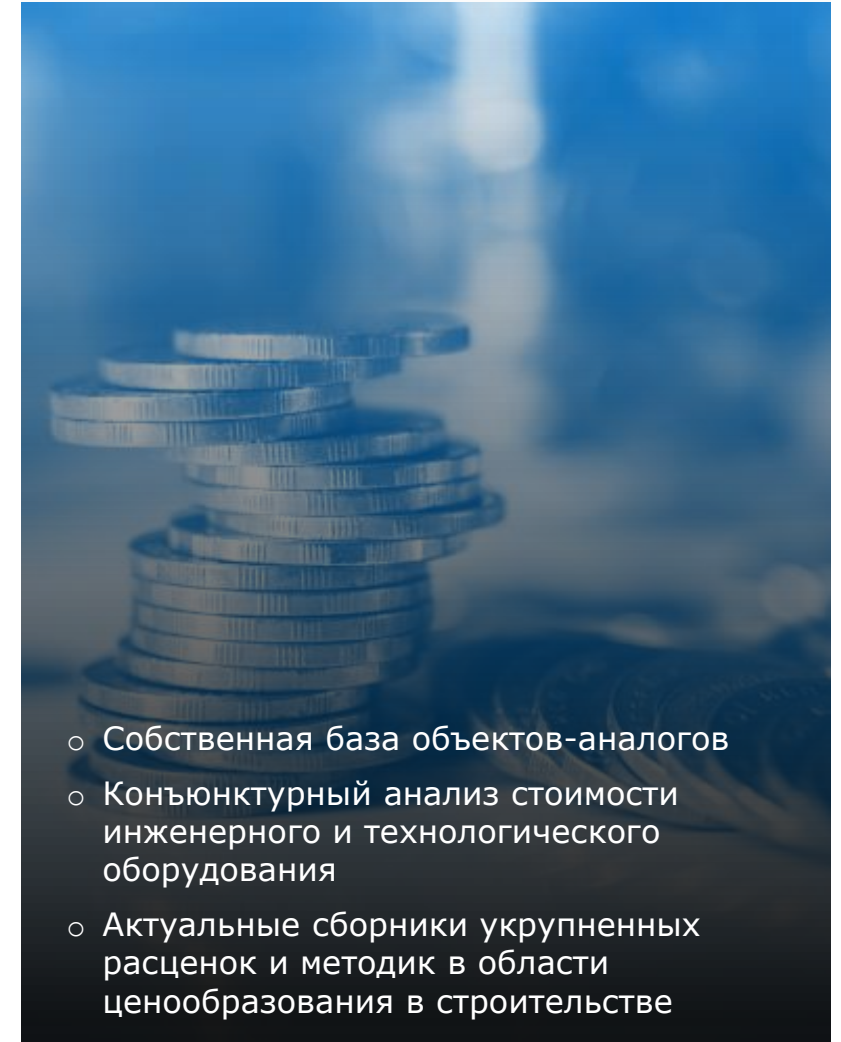
- Формируется номенклатура бюджета на основании общепринятой практики и отраслевой специфики реализации проектов аналогичного состава и назначения.
- На основании ГПР формируется график финансирования.
- Формируется укрупненный бюджет проекта (с точностью расчета +/- 25%) для формирования НМЦК на реализацию проекта
- По итогам разработки ПД и уточнения проектных решений производится корректировка расчетов в части объемов и объектов/подобъектов проекта.

## Формат оказания услуг

Формирование отчета в соответствии с техническим заданием.

## Результаты

- Объективная стоимость строительства в соответствии с разработанными проектными решениями/предварительными технико-экономическими показателями.
- Выводы о достаточности инвестиционного бюджета, при необходимости рекомендации по доработке/корректировке затрат.



- Собственная база объектов-аналогов
- Конъюнктурный анализ стоимости инженерного и технологического оборудования
- Актуальные сборники укрупненных расценок и методик в области ценообразования в строительстве

# Технический заказчик

## Подход

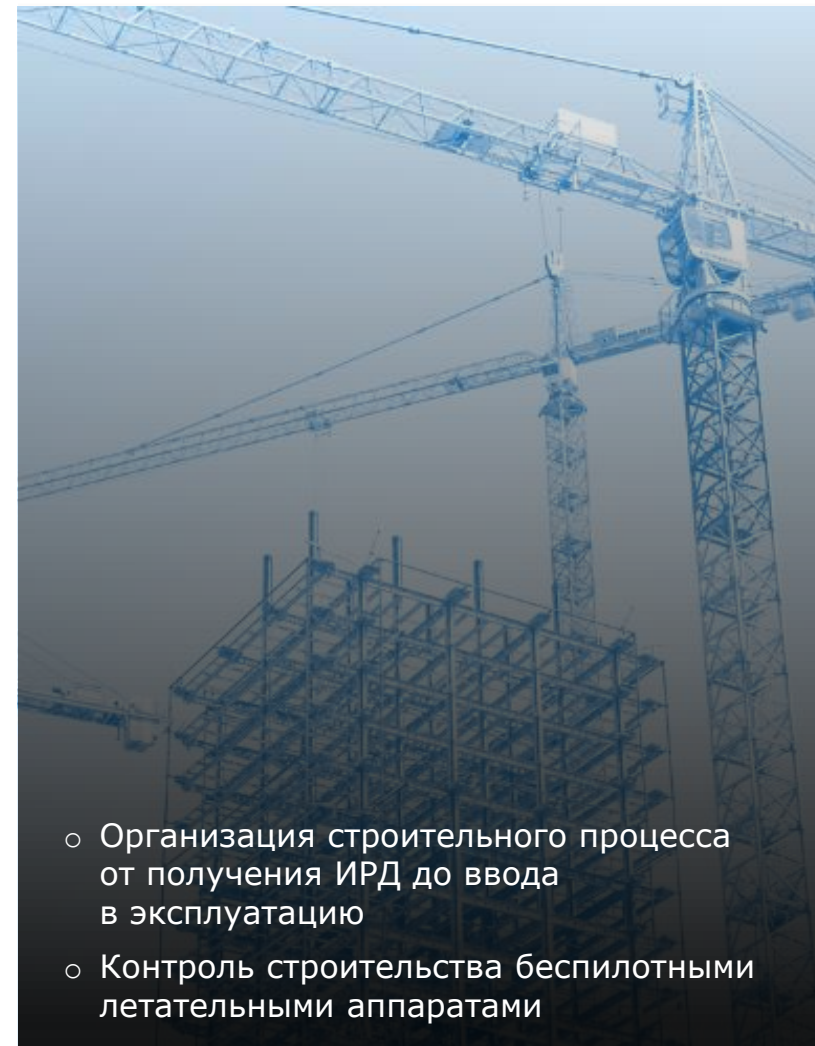
- Получение ИРД.
- Контроль за разработкой ПСД.
- Тендерно-договорная работа, планово-аналитическая работа.
- Обеспечение строительства необходимыми инженерно-техническими ресурсами.
- Организация работ и взаимодействия между всеми участниками строительства.
- Строительный и финансовый контроль.
- Организация сдачи объекта в эксплуатацию.
- Взаимодействие с органами государственного надзора.
- Контроль строительной площадки при помощи БПЛА.

## Формат оказания услуг

Организация строительного процесса с постоянным присутствием на строительной площадке и ежемесячной отчетностью.

## Результаты

- Сокращение затрат за счет регулярного и точного контроля и планирования.
- Нет необходимости посещать удаленные объекты.
- Моментальное измерение высот, длин, площадей, объемов не выходя из офиса.
- Ввод объекта в эксплуатацию в рамках заявленных сроков, бюджета и критериев качества.



## Финансовый и строительный контроль

### Подход

- Контроль качества, объемов и сроков выполнения работ.
- Контроль ведения исполнительной документации.
- Участие в освидетельствовании скрытых работ, приемке работ, элементов, объектов.
- Постоянное присутствие инженеров на объекте.
- Контроль строительной площадки при помощи БПЛА для получения объективной информации о ситуации на площадке.

### Формат оказания услуг

Контроль за ходом выполнения строительно-монтажных работ на строительной площадке и ежемесячной отчетностью.

### Результаты

- Исключение увеличения затрат из-за завышения объемов работ и их низкого качества.
- Корректная первичная документация.
- Наличие полного пакета исполнительной документации.



- Углубленная система контроля за строительством объекта
- Строительный контроль согласно ПП РФ №468
- Контроль строительства беспилотными летательными аппаратами



# Аудит пожарной безопасности объектов капитального строительства

## Подход

- Проведение проверки соответствия принятых объемно-планировочных и конструктивных решений, организационно-технических мероприятий требованиям обеспечения пожарной безопасности для объекта капитального строительства.
- Проведение расчета пожарного риска, установленного нормативными требованиями по пожарной безопасности.

## Результаты

- Техническое заключение с выводами о выполнении требований нормативных документов по пожарной безопасности и рекомендациями по дальнейшей безопасной эксплуатации объекта.
- Уверенная (безопасная) эксплуатация объектов капитального строительства.



- Обследование объекта на предмет соответствия требованиям пожарной безопасности
- Оценка последствий воздействия опасных факторов пожара на людей при различных сценариях его развития
- Выявление в рамках исследования признаков нарушений нормативных требований в области противопожарной безопасности

# Экологический аудит

## Подход

- Анализ возможности выполнения условий разрешительной документации в области охраны окружающей среды, охраны здоровья, промышленной и экологической безопасности, а также соблюдения требований в отношении существующих и устанавливаемых проектными решениями зон с особыми условиями использования территории.
- Анализ наличия/отсутствия, достаточности/недостаточности проектной и исходно-разрешительной документации по охране окружающей среды.
- Определение и оценка положительных и негативных воздействий проекта, идентификация источников воздействий на окружающую среду и местное население, обусловленных техническими решениями и выбором места расположения.
- Анализ достаточности проектных решений/действующих процедур/заложенных бюджетных средств компании (в финансировании проекта) по предотвращению, минимизации и компенсации воздействий проекта на компоненты окружающей природной среды и социальную сферу.

## Результаты

Отчет по итогам проведения экологического аудита с формированием мероприятий по устранению выявленных экологических рисков и несоответствий применимым стандартам/нормативным требованиям.



Соответствие проекта экологическим нормам, установленным законодательством РФ

# Strategy Partners обладает уникальным конкурентным преимуществом на рынке консалтинга по отношению к потенциальным конкурентам

## Наши преимущества



Интегрируем комплекс банковских услуг в синергии с ДИУ СБЕР (Департаментом инжиниринговых услуг), в том числе:

- Финансово-технический мониторинг реализации проекта для привлечения заемного финансирования
- Технический заказчик и финансово-строительный контролер
- Мониторинг исполнения контракта для получения банковской гарантии
- Внедрение методики ценообразования и управления проектом по openbook



Предотвращаем нецелевое расходование денежных средств в соответствии с заданными параметрами, в том числе через ведение системы обособленных банковских счетов (ОБС) участников проекта



Осуществляем анализ цепочек поставок/подрядчиков до конечного поставщика/исполнителя



Анализируем обоснованность оплаты затрат нестроительного характера

# Дорожно-строительная компания



## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

- Компания занимается строительством и содержанием автомобильных дорог I и II технических категорий, площадей аэровокзальных комплексов и выставочных площадок, искусственных сооружений, трамвайных линий
- Для подтверждения объемов кредитования в банке требуется выполнить осмотр и анализ производственных мощностей компании, чтобы оценить реалистичность выполнения текущей контрактной базы и планируемых контрактов
- По результатам технико-экономического аудита мощностей компании требуется предоставить в банк заключение независимого консультанта



## РЕШЕНИЕ

- Установили степень морального устаревания оборудования и спецтехники для подтверждения имеющегося ресурса
- Выявили отставания производства работ по отдельным контрактам
- Выявили факты корректировки проектной документации и необходимость получения повторной экспертизы документации
- Выявили непринятые актами КС-2 фактически выполненные работы
- Выявили отсутствие учета поставки материалов с привязкой к определенным объектам в бухучете заказчика

## РЕЗУЛЬТАТЫ



Определена доля субподряда в фактическом портфеле (62%) и в планируемом портфеле (51%)

# 46,5%

рассчитано среднее значение накопленного физического износа



Подтверждена возможность выполнения текущей контрактной базы



# Застройщик жилого комплекса комфорт-класса



## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

- Застройщик жилого комплекса комфорт-класса нуждается в независимом аудите строительства для продолжения диалога с банком по вопросам финансирования
- Банку требуется:
  - Проверить компанию на соответствие объемов работ сметной и утвержденной рабочей документации;
  - Определить оставшийся к выполнению объем работ.
- Бенефициары клиента заинтересованы в осуществлении строительного контроля за проведением работ



## РЕШЕНИЕ

- Проверили скорректированные объемы работ на соответствие утвержденной рабочей документации
- Определили оставшийся к выполнению объем работ
- Осуществили строительный контроль за проведением работ по строительству
- Проверили исполнительную документацию на соответствие фактически выполненным объемам работ
- Провели сверку выполнения графика производства работ и графика финансирования

## РЕЗУЛЬТАТЫ

**99,5%**

техническая готовность объекта на момент завершения контроля



Определен оставшийся к выполнению объем работ и даны рекомендации по корректировке сметной и рабочей документации

**100%**

актов о приемке выполненных работ КС-2 проверены на соответствие примененных расценок договорным условиям и исполнительной документации

# Производственно-складской комплекс, находящийся в состоянии заморозки для нового собственника



## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

- Недостроенный производственно-строительный комплекс переходит к новому собственнику
- Банк советует собственнику провести строительный аудит
- Существуют неопределенности в части:
  - сроков реализации проекта;
  - стоимости капитальных затрат;
  - оценки производственно-технологических и строительных рисков.



## РЕШЕНИЕ

- Определили объем законченных работ и работ, необходимых для завершения реконструкции
- Определили общий размер денежных средств, необходимых для завершения проекта
- Определили сроки завершения работ
- Предоставили новому собственнику расчеты реализации проекта для принятия соответствующего управленческого решения

## РЕЗУЛЬТАТЫ

**50 684** м<sup>2</sup>

общая площадь помещений,  
обследованных в ходе аудита

**2** варианта

дорожной карты разработаны  
для дальнейшей реализации проекта

**3,1** млрд руб.

составил ориентировочный бюджет  
завершения реализации проекта

# Стоимость услуг зависит от масштаба проекта и его отраслевой принадлежности

Услуга	Периодичность оказания услуг	Стоимость, млн руб. (без НДС)*	Сроки оказания услуг
Для проектов с привлечением кредитных средств			
Финансово-технический аудит	разово	1,5 – 3,0	4-5 недель
Финансово-технический мониторинг	ежеквартально	0,9 – 2,0	3-4 недели
Технический и технологический Due Diligence	разово	2,0 – 5,0	4-6 недель
Аудит контрактной базы	разово	3,0 – 10,0	4-6 недель
Аудит контракта для получения банковских гарантий	разово	1,5 – 5,0	4-5 недель
Расширенное банковское сопровождение	ежемесячно	0,5 - 1,5	1-2 недели
Для всех строительных проектов			
Комплексное техническое обследование	разово	1,5 - 6,5	4-5 недель
Управление стоимостью строительства	разово	2,0 – 5,0	4-6 недель
Технический заказчик	ежемесячная отчетность	2-7% от суммы капитальных вложений/ 5,0 – 100,0	1-2 недели
Финансовый и строительный контроль	ежемесячная отчетность	1-3% от суммы капитальных вложений/ 4,0 – 100,0	1-2 недели
Аудит пожарной безопасности объектов капитального строительства	разово	0,8 - 3,5	3-4 недели
Экологический аудит	разово	0,5 – 2,0	3-4 недели

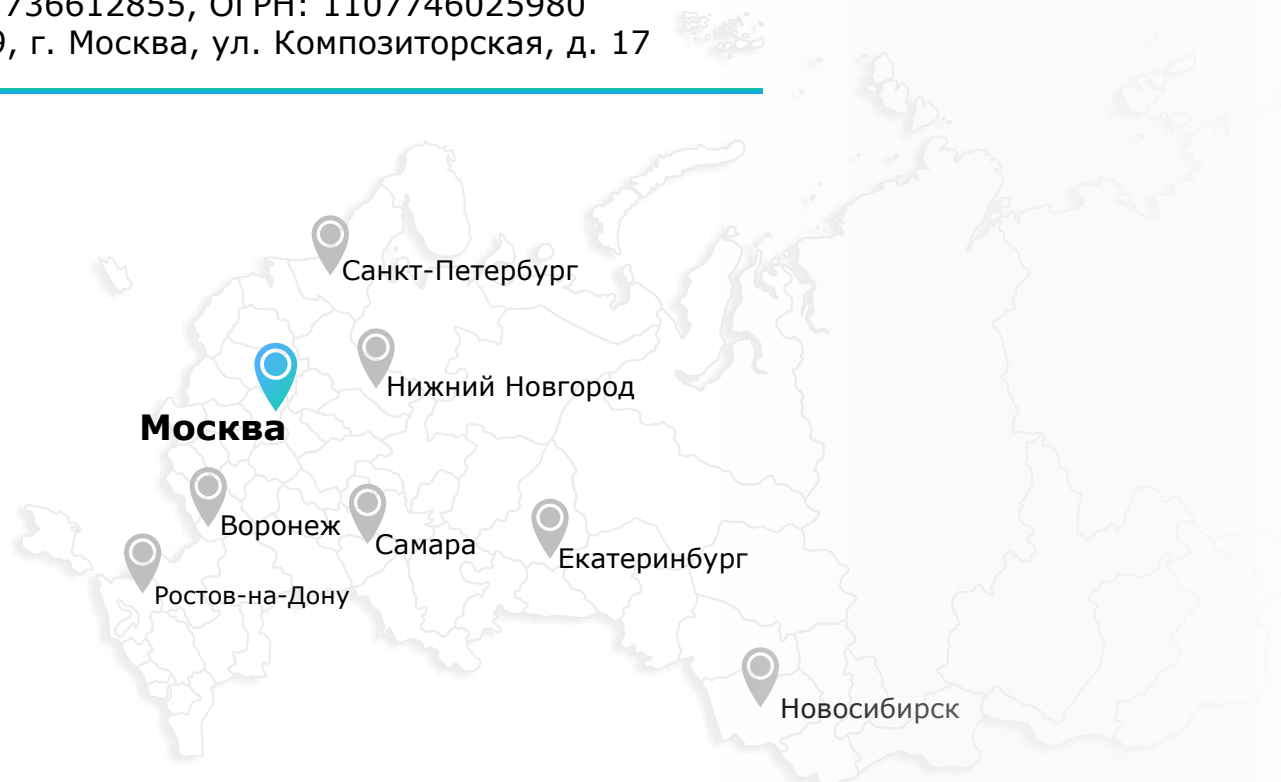
\* Стоимость указана за каждый отчетный период. Предусматривает 100% аванс

121099, г. Москва, ул. Композиторская, д. 17

АО «СТРАТЕДЖИ ПАРТНЕРС ГРУПП»

ИНН: 7736612855, ОГРН: 1107746025980

121099, г. Москва, ул. Композиторская, д. 17



Настоящий материал носит исключительно информационный характер, не является предложением по покупке продукта/услуги и не может рассматриваться как рекомендация к подобного рода действиям. Компания не утверждает, что все приведенные сведения являются единственно верными, и не несет ответственности за использование информации, содержащейся в материале, а также за возможные убытки. Данные об использовании продукта/услуги в прошлом основаны на информации, которой компания располагала на дату выхода материала.